

**SILJESTRÖM ARQUINGCO SLP**

**MEMORIA SOBRE AUTORIZACIÓN DE  
USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE  
DOS ESTRELLAS EN “FINCA LA  
MANCHICA”, PARAJE LOS DÍAZ N° 6,  
TALLANTE (CARTAGENA).**

**PROMOTORES: D. BENNY ANDY VANHAELEWYN Y D<sup>a</sup>.  
ANDY IRMA CORNEILLE**

**ARQUITECTO: JORGE SILJESTRÖM TORRES**

**Cartagena, junio 2020**

INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS "FINCA LA MANCHICA" PARAJE LOS DIAZ N° 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE (CARTAGENA)

FUENTE: GOOGLE 2018



## ÍNDICE

### **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

#### **1.1- Antecedentes.**

##### **1.1.1- Objeto de la memoria.**

##### **1.1.2- Titular.**

##### **1.1.3- Emplazamiento.**

###### **1.1.3.1- Definición Suelo No Urbanizable**

#### **1.2- Descripción de la instalación a realizar.**

#### **1.3- Autorizaciones.**

##### **1.3.1- Autorización de Carreteras de la Región de Murcia.**

##### **1.3.2- Autorización de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.**

#### **1.4- Justificación Actuación Específica de Interés Público.**

#### **1.5- Justificación de Emplazamiento fuera del Suelo Urbano o Urbanizable.**

#### **1.6- Legislación aplicable**

#### **1.7- Justificación cumplimiento de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.**

##### **1.7.1- Artículo 95 del LOTURM.**

##### **1.7.2- Artículo 101 del LOTURM.**

##### **1.7.4- Artículo 103 del LOTURM.**

#### **1.8- Infraestructuras precisas para funcionamiento de Instalación y accesos a la misma.**

#### **1.9- Justificación cumplimiento Plan General Municipal de Ordenación 1987 de Cartagena.**

#### **1.10- Conclusión.**

## **ANEXOS A LA MEMORIA**

### **\* INFORMACIÓN CATASTRAL**

### **\* PLANOS**

0) Situación y Emplazamiento

2) Planta General – Superficies y mobiliario

3) Coordenadas



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1- Antecedentes.

#### 1.1.1- Objeto de la memoria.

Se trata de obtener la AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO DE HOSTAL DE DOS ESTRELLAS, en un suelo NO URBANIZABLE, AGRICOLA de acuerdo con las necesidades a cubrir y con las Reglamentaciones en vigor que le afectan, ya que esta instalación será de Uso Público, para lo que se suscribe esta Memoria justificando los aspectos que son necesarios para la obtención de la Autorización.

#### 1.1.2- Titular.

D. Benny Andy Vanhaelewyn, con Nº NIE.: Y-3740409-W y D<sup>a</sup>. Andy Irma Corneille con NIE Nº: Y-3737681-B, y domicilio en Paraje Los Díaz, 6, en Carretera La Manchica-Tallante de Cartagena.

#### 1.1.3- Emplazamiento.

La actividad objeto de la presente memoria, se pretende realizar en una vivienda propiedad de los señores Vanhaelewyn y Corneille, situada en PARAJE LOS DIAZ Nº 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE, en término municipal de Cartagena.

Ver plano de *Situación y Emplazamiento*, como ANEXO.

El sistema geodésico de representación usado es el USO UTM 30 ETRS89, haciéndose constar que las coordenadas de referenciación geográfica de la parte de suelo ocupada por edificación destinada a Hostal son las siguientes:

- 1) X = 663491.9974 Y = 4172561.1457
- 2) X = 663500.9093 Y = 4172549.0460
- 3) X = 663500.1983 Y = 4172548.5410
- 4) X = 663502.7750 Y = 4172544.9129
- 5) X = 663488.6949 Y = 4172534.9126
- 6) X = 663480.7092 Y = 4172547.6033
- 7) X = 663478.2074 Y = 4172546.0291
- 8) X = 663477.9678 Y = 4172546.4099
- 9) X = 663475.8095 Y = 4172545.0518
- 10) X = 663473.1466 Y = 4172549.2837

### 1.2- Descripción de la instalación a realizar.

Los señores Vanhaelewyn y Corneille son titulares de la parcela citada, una finca de 6.150,00 m<sup>2</sup> según escritura, y 7.055,00 m<sup>2</sup> según Catastro, con

INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS "FINCA LA MANCHICA" PARAJE LOS DIAZ Nº 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE (CARTAGENA)

Referencia Catastral 51016A078002630001SR (vivienda),  
51016A078002630000AE (terreno).

En dicha finca se encuentra actualmente una vivienda cuya titularidad es de los señores Vanhaelewyn y Corneille.

Dicha vivienda ha sido reformada recientemente y cumple en todos sus parámetros para la condición de Hostal de dos estrellas, según calificación de CARM.

Actualmente no hay que realizar obras de ningún tipo para ejercer la actividad indicada.

La superficie construida de la zona de la vivienda dedicada a Hostal es de 207,46 m<sup>2</sup>

Los espacios exteriores se componen:

▪ P. BAJA	
▪ PATIO	63,22 m <sup>2</sup>
▪ PISCINA	53,64 m <sup>2</sup>
▪ PLAYA PISCINA	170,02 m <sup>2</sup>
▪ ACCESO HABITACIONES Y PISCINA	78,27 m <sup>2</sup>
▪ ZONA DE ACCESO	64,09 m <sup>2</sup>
▪ RESTO PARCELA	6.262,66 m <sup>2</sup>
▪ TOTAL	6.691,90 m <sup>2</sup>

La zona de aparcamiento libre para los usuarios del hostal se encuentra en el interior de la parcela, por lo que no ocasionaría ningún efecto al medio rural en el que se encuentra.

Hemos de señalar que, debido a que esta parcela no se ubica dentro de la Red Natura 2000 (espacios naturales protegidos), el vallado no ha de ser cinegético o determinado por la normativa ZEPA para aves, por lo que se tratará de un vallado de simple torsión, con poste metálico galvanizado, y con una altura máxima de 2,00 metros; el espacio natural más cercano es una zona denominada como LIC (*Lugares de Importancia Comunitaria*), que comienza a 1.057 metros de la vivienda en cuestión, en dirección noreste.

### 1.3- Autorizaciones.

De acuerdo a la *MEMORIA DESCRIPTIVA DE HOSTAL DE DOS ESTRELLAS*, realizada por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo SILJESTRÖM ARQUINGCO SLP:

#### 1.3.1- Instituto de Turismo de la Región de Murcia.

Se ha presentado Declaración Responsable para calificación de Hostal de 2 estrellas y se han seguido las indicaciones del Instituto de Turismo de La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para cumplir todos los parámetros para calificación de Hostal de 2 estrellas.

#### 1.3.2- Autorización de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

Según la Información que disponemos, en la citada parcela no se encuentra ningún elemento o instalación de dicha entidad. Por lo tanto, no es necesario solicitar a dicha compañía información alguna.

#### 1.4- Justificación Actuación Específica de Interés Público.

Hay varios factores que justifican la declaración de este HOSTAL DE DOS ESTRELLAS como una instalación de interés público:

- 1) En la zona existe una baja densidad de población, además de asentamientos muy dispersos y por tanto falta de establecimientos hoteleros.
- 2) Se dan nuevos usos a construcciones tradicionales; en la zona, muchas se encuentran abandonadas o en desuso.
- 3) Dinamización del entorno rural en el que se ubica.
- 4) Creación de nuevos puestos de trabajo.
- 5) Rentabilización de los recursos turísticos de la zona.
- 6) Potencia el comercio local (La Manchica, Las Palas, Fuente Álamo).

#### 1.5- Justificación de Emplazamiento fuera del Suelo Urbano o Urbanizable.

##### PGOU:

- 1) Por su emplazamiento, el solar se encuentra afectado por la Norma N.U.A. (No urbanizable, terrenos agrícolas de cultivo tradicional), del P.G.M.O. de Cartagena de 1987, siendo los parámetros de dicha Normativa y los del solar los siguientes:

	<u>Normativa</u>	<u>Proyecto</u>
- PARCELA MÍNIMA.....	30.000 m <sup>2</sup> *	7.055 m <sup>2</sup> s/catastro
- ALTURA MÁXIMA.....	2P (7m)	1 Pl.(3m)
- EDIFICABILIDAD.....	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *	0,051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- RETRANQUEO.....	10m	<10m
- USO.....	Agrícola	Agrícola – Vivienda subsidiaria

\* Algunos parámetros urbanísticos no se cumplen; esto es debido a que la vivienda se erigió en el año 1900 según la información catastral, por lo que se mantiene tal y como es (no se alteran superficies ni ocupación).

2) La Instalación de este tipo precisa superficies de aparcamiento y accesos fáciles y directos desde las vías principales, como es nuestro caso.

3) No es necesaria la implantación de nuevas infraestructuras (carretera de acceso, instalaciones) ya que se utilizan las existentes en la parcela.

4) La zona donde se ubica, está declarada como "No urbanizable, terrenos agrícolas de cultivo tradicional".

5) Esta zona no está incluida dentro de la Red Natura 2000, sino que la zona LIC más cercana se encuentra a más de un kilómetro.

A modo de conclusión, la instalación es mínima en cuanto a su impacto en la zona denominada como NUA, ya que no se realizan obras ni actuaciones diferentes a lo allí existente; se utilizará el interior de la parcela para aparcamiento, como en la actualidad.

#### 1.6- Legislación aplicable.

- Ley 6/2006 sobre ahorro de agua en la Región de Murcia.
- Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada, modificada por el Decreto Ley 2/2017 de la Región de Murcia de 13 de febrero.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de marzo de 1971 por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Directrices de Protección del Medio Ambiente, de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- DB-HR del CTE, sobre Protección contra el Ruido, según R.D. 1371/2007.
- La Orden de fecha 15-10-91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.
- Condicionantes generales y técnicos de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla (MCT).
- Ordenanzas municipales (PGMO 1987).
- CTE.

- Red Natura 2000.

Ahora pasaremos a analizar las leyes más significativas:

## **1.7- Justificación cumplimiento de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.**

### **1.7.1- Artículo 95 del LOTURM.**

*Régimen de edificación y usos en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano.*

[...]

2. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional **actuaciones específicas de interés público**, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101, con las condiciones establecidas en el artículo 102, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las razones de su excepcionalidad y su interés público en relación con los valores señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje.

### **1.7.2- Artículo 101 del LOTURM.**

*Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar.*

[...]

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, **actuaciones específicas de interés público**, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento. Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.**
- b) Establecimientos turísticos.**
- c) Establecimientos comerciales.**
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

Se cumple con los apartados a) *Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos*, b) *Establecimientos turísticos* y c) *Establecimientos comerciales*, ya que se trata de una instalación turística, alojamiento hotelero y supone una actividad comercial.

### **1.7.4- Artículo 103 del LOTURM.**

*Artículo 103. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar.*

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial

**INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS "FINCA LA MANCHICA" PARAJE LOS DIAZ Nº 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE (CARTAGENA)**

*correspondiente, debiendo resolver a su costa las infraestructuras precisas para su funcionamiento.*

El hostel cumple con todos los requisitos. La vivienda existe desde 1900, se han realizado obras de reforma a lo largo de los años, la última fue realizada en el año 2019. La parcela ya dispone de red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento, sistemas de protección contra-incendios y red eléctrica, así como una zona destinada a aparcamiento en el interior de la misma.

*2. Las edificaciones tendrán carácter aislado y se ubicarán minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.*

La edificación existente donde se ubicará el Hostel, no va sufrir ninguna modificación alguna, por lo que no implicará impacto paisajístico. La Red Natura 2000 no le afecta.

*3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, tiene prevista 6 plazas de aparcamiento y el tratamiento de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería.*

La parcela, como hemos dicho, está dotada de todos los servicios, camino de acceso zona de aparcamiento, maniobra, zonas destinadas a jardinería, piscina, etc., donde se respetará todo lo existente, no variará.

Vemos que los materiales no rompen con el entorno, manteniendo la tipología edificatoria de vivienda tradicional.

*4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular y aprobar un Plan Especial y las exigencias que se consideren oportunas para garantizar su adecuada inserción territorial.*

Debido a que no hay que realizar obra alguna, no precisa de un Plan Parcial, por lo que no es necesaria la aplicación de este punto.

*5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.*

En nuestro caso, procedemos a la justificación de las leyes descritas anteriormente, especialmente la LS 13/2015 y el cumplimiento del PGMO 1987.

### **1.8- Justificación cumplimiento Plan General Municipal de Ordenación 1987 de Cartagena.**

#### **\*a) Zona de afección**

Por su emplazamiento, el solar se encuentra afectado por la Norma **N.U.A.** (No urbanizable, terrenos agrícolas de cultivo tradicional), del P.G.M.O. de Cartagena de 1987.



**\*b) Separación a linderos**

La Normativa nos dice que:

[...] *El edificio a realizar no podrá estar situado a menos de 10 metros de los linderos.*

En este caso, la edificación data del año 1900, y uno de sus linderos no cumple con la separación a linderos, ya que comparte medianera con la edificación anexa. Sin embargo, esta característica se respetará, debido a la antigüedad del inmueble.

**\*c) Justificación del cumplimiento de las construcciones excepcionales en Suelo No Urbanizable.**

La parcela objeto de este documento, se sitúa actualmente en una zona de suelo calificada como "Suelo No Urbanizable, Terrenos agrícolas de cultivo tradicional" por el PGMO 1987, que la define como:

**2.5.1.1. Definición.**

*Comprende esta área los denominados terrenos de cultivos tradicionales como los cultivos de secano con mezcla de instalaciones agrícolas y ganaderas, no afectadas por futuras inversiones de carácter público, situadas en lugares próximos a núcleos urbanos.*

Según este Plan General, los usos permitidos en las zonas calificadas como "Suelo No Urbanizable" son:

**2.5.1.5. Condiciones generales de la edificación.**

**A.- Usos permitidos:** *El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de edificación sin perjuicio de su limitación o prohibición para cada tipo más que las destinadas a:*

- a) *Las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras.*
- b) *Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.*

c) *Excepcionalmente se podrán autorizar:*

- 1.- *Las edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.*
- 2.- *Las industrias, que según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se deben emplazar en el medio rural y aquellas otras que deban emplazarse sobre suelo no urbanizable por sus características propias.*
- 3.- *Los edificios aislados destinados a vivienda familiar, donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que establecen estas Normas.*

*Las edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social y las edificaciones destinadas a vivienda familiar, así como las industrias autorizadas, deben tramitarse conforme al art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.*

*En todos los casos de edificación destinada a vivienda familiar se autoriza una vivienda para una sola unidad familiar exclusivamente por parcela mínima, pudiéndose agrupar dos o más viviendas hasta un máximo de cuatro cuando la superficie total sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.*

*Las industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se tramitarán conforme al art. 29 y siguientes del Reglamento propio).*

La creación del Hostal en la vivienda existente obedece al punto, "2.5.1.5. Condiciones generales de la edificación – A. Usos permitidos. c) 1.-" del PGMO 1987, ya que nuestra instalación se trata de una instalación declarada de utilidad pública (**interés público**).

#### **1.9- Infraestructuras precisas para funcionamiento de Instalación y accesos a la misma.**

Como mencionamos anteriormente, las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del hostal, se encuentran realizadas, ya que la vivienda existe y cumple con todo lo relativo a la actividad para la que se solicita, ya que disponemos de:

- a) Acceso a la parcela (existente y sin necesidad de modificar): camino de acceso desde la carretera de La Manchica a Tallante.
- b) La parcela ya cuenta con suministro eléctrico de baja tensión, abastecimiento de agua potable y saneamiento.
- c) La urbanización interior de la parcela se mantendrá tal y como está, con la existencia de una zona destinada a aparcamiento para los huéspedes.
- d) Los retranqueos no nos afectan, ya que carecemos de nuevas edificaciones, y la existente data del año 1900.

#### **1.10- Conclusión.**

Esta memoria pretende justificar, mediante la autorización de uso excepcional, la implantación de un hostal de dos estrellas en el Paraje Los Díaz, 6 Ctra. La Manchica – Tallante (Cartagena), apoyándose en el cumplimiento de las Normativas que le afectan, especialmente en la Ley del Suelo y el P.G.M.O. del año 1987.

El interés de esta instalación es público, debido a la escasez de este tipo de instalaciones en la zona, lo que daría una oportunidad para el desarrollo del turismo rural. Destaca la ausencia de cualquier impacto en el entorno ya que la actividad se desarrolla en el interior de la parcela donde se ubica, no necesitando modificación alguna en la vivienda ya existente.

Sería una gran oportunidad, para abrir al turismo una zona desconocida del municipio, con una gran belleza a nivel paisajístico.

Es por esto que vemos necesaria, y sin ausencia de cualquier problemática, su implantación.

Cartagena, junio de 2020

SILJESTRÖM ARQUITECTOS, S.L.

JORGE SILJESTRÖM TORRES

INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS "FINCA LA MANCHICA" PARAJE LOS DIAZ Nº 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE (CARTAGENA)

ANEXOS A LA MEMORIA

\* INFORMACIÓN CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
51016A078002630001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
P J DIAZ, LOS-DS CAMPO NUBLA 16 Es:T Pl:00 Pt:01 Poligono 78 Parcela 263  
LOS DIAZ 1. 30398 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Residencial      ANO CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE OBTENCIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 285

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN  
P J DIAZ, LOS-DS CAMPO NUBLA 16 Poligono 78 Parcela 263  
LOS DIAZ 1. CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 285      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>): 7.056      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalen	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	00	03	03	67
ALMACEN	00	04	04	58
VIVIENDA	00	01	01	122
ALMACEN	00	02	02	18

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

663.500      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcción  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

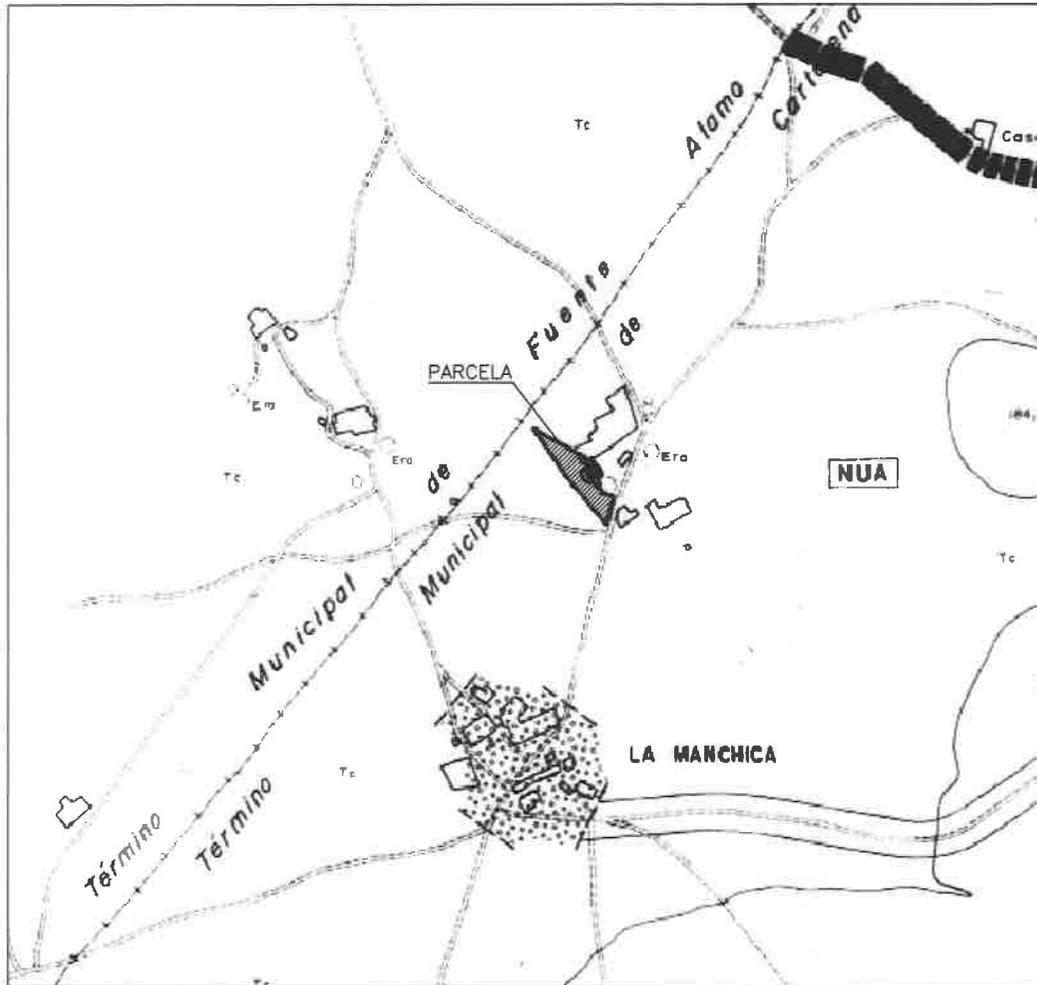
Sábado, 23 de Junio de 2018

INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS "FINCA LA MANCHICA" PARAJE LOS DIAZ Nº 6. CTRA. FINCA LA MANCHICA, TALLANTE (CARTAGENA)

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>51016A078002630000AE</b>		INFORMACIÓN GRÁFICA <span style="float: right;">E: 1/2000</span>
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>		
<b>LOCALIZACIÓN</b> P.J. DIAZ, LOS-DS CAMPO NUBLA 18 Poligono 78 Parcela 263 LOS DIAZ 1. 30396 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]		
<b>USO PRINCIPAL</b> <input type="text" value="Agrario (Almendrao secoao 02)"/> <input type="checkbox"/> <b>USO CONSTATACION</b> <input type="checkbox"/> <b>CANTIDAD DE PARTICIONES</b> <input type="text" value="100,00000"/> <b>SUPERFICIE CONSTATADA EN M<sup>2</sup></b> <input type="text" value=""/>		
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		<p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la IEC.</p> <p>Sábado, 23 de Junio de 2018</p>
<b>IDENTIFICACIÓN</b> P.J. DIAZ, LOS-DS CAMPO NUBLA 18 Poligono 78 Parcela 263 LOS DIAZ 1. CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]		<p>463,000 Contorno de U.T.M. N=30 ETR589</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Límite de Manzana</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Límite de Parcela</li> <li><span style="color: green;">—</span> Límite de Construcciones</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mobiliario y aceras</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Límite zona verde</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> Hidrografía</li> </ul>
<b>SUPERFICIE CONSTATADA EN M<sup>2</sup></b> <input type="text" value="265"/> <b>SUPERFICIE GRÁFICA EMISIÓN EN M<sup>2</sup></b> <input type="text" value="7.068"/> <b>TIPO DE FINCA</b> <input type="text" value="Parcela construida sin división horizontal"/>		

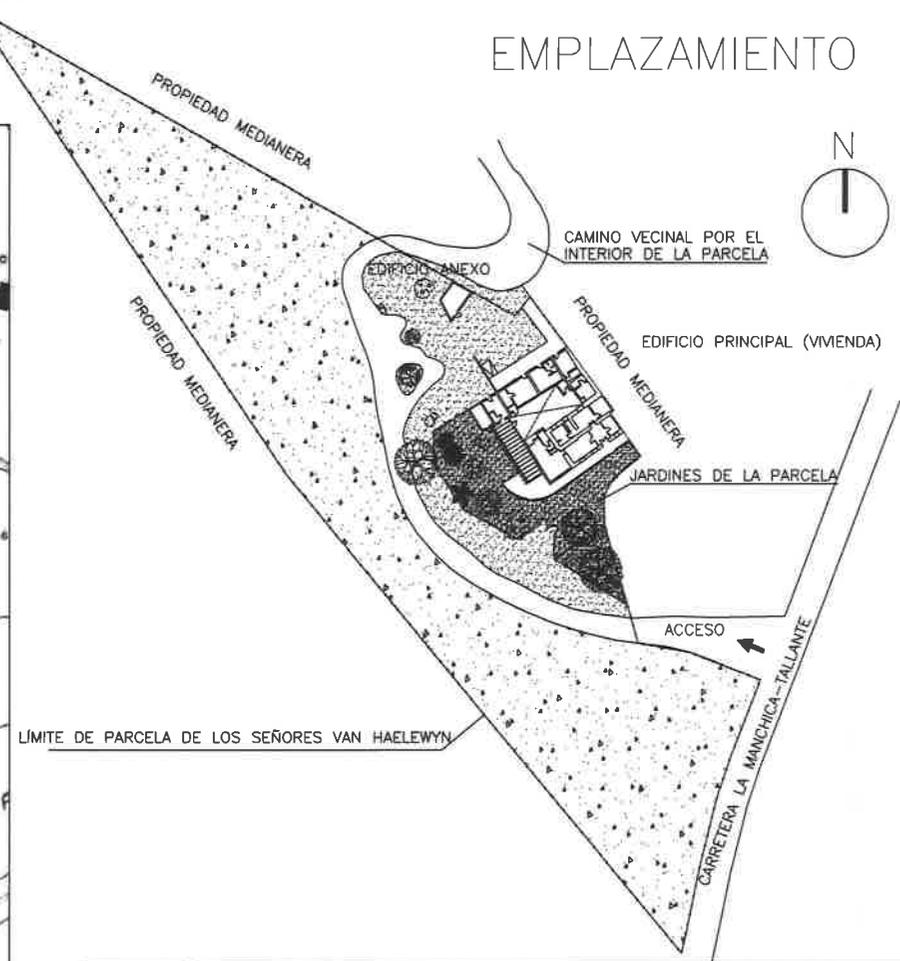


# SITUACIÓN



FINCA CON NÚMERO CATASTRAL: 51016A078002630000AE  
 SUP. TOTAL DE LA PARCELA S/CATASTRO: 7.055 m2

# EMPLAZAMIENTO



**SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.**

MEMORIA AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL DE HOSTAL DE DOS ESTRELLAS

Nº  
0

ARQUITECTO

JORGE SILJESTRÖM

PROMOTOR: BENNY ANDY VANHAELEWYN  
 ANDY IRMA CORNEILLE

SITUACION: PARAJE LOS DIAZ Nº 6  
 CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

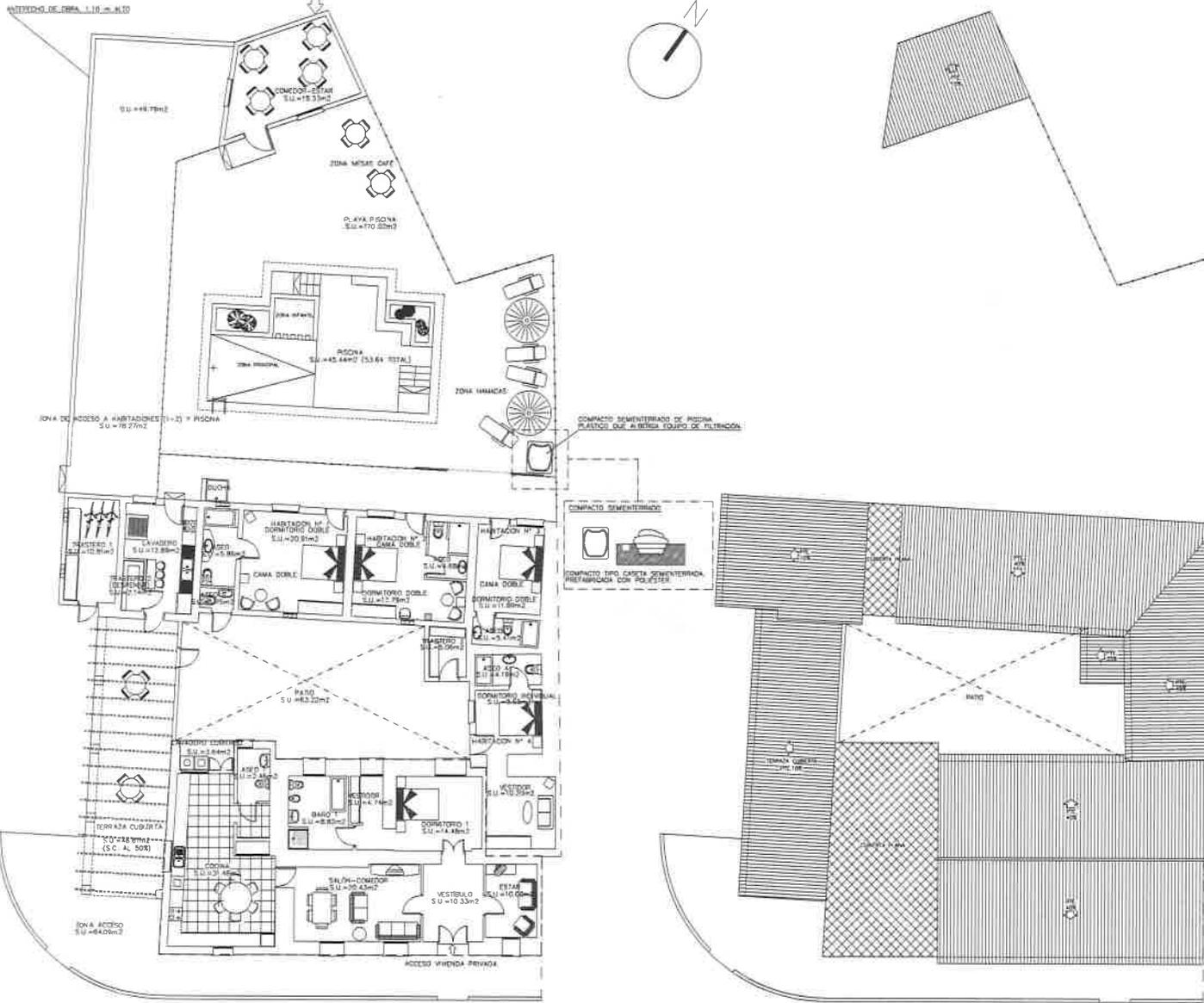
REF.  
01/19C

FECHA  
JUN/20

1/1000

ESCALA

PROPUESTA DE COMEDOR



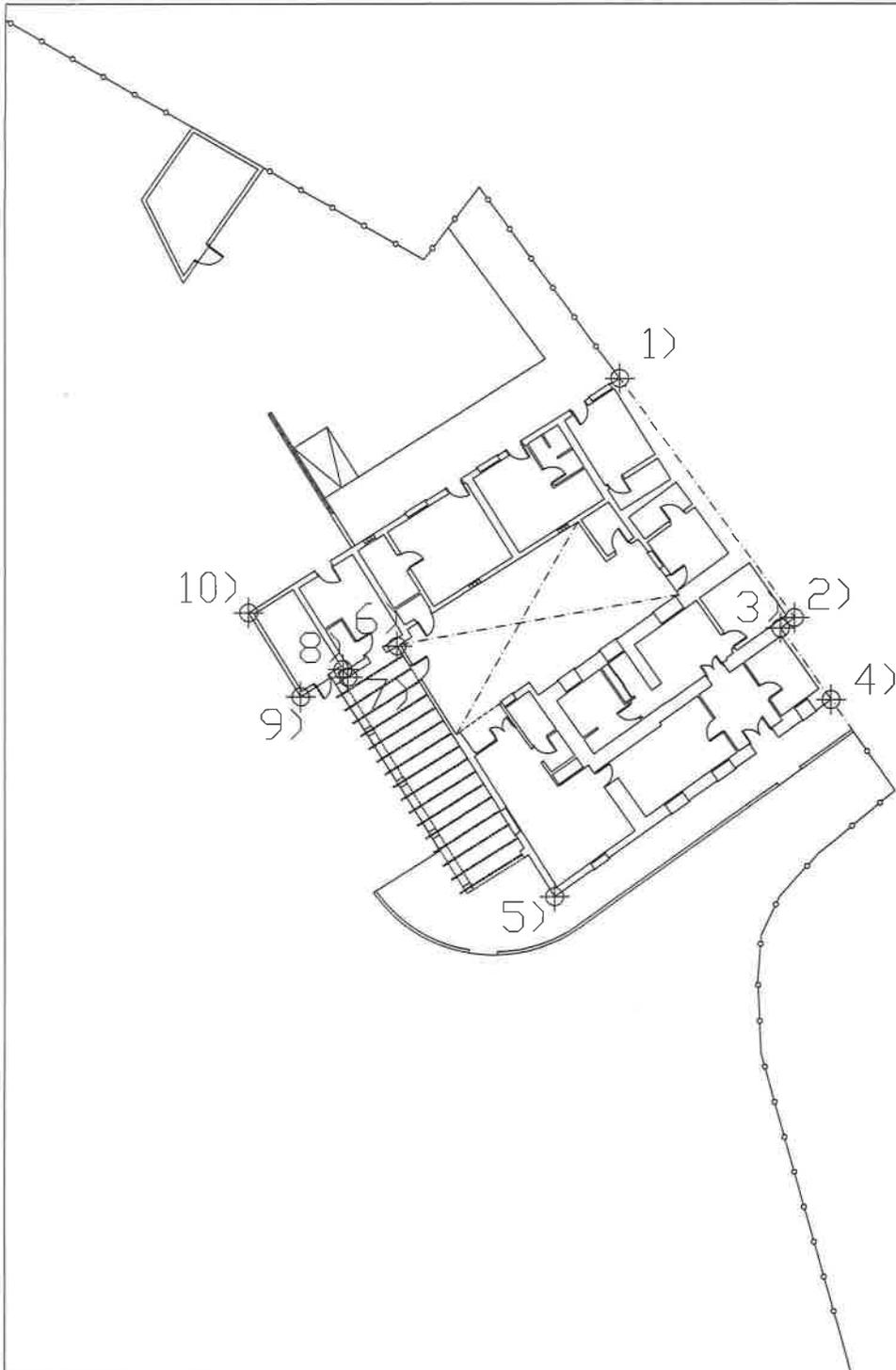
PLANTA BAJA

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICACIONES			
ZONA PRIVADA (PROPIETARIOS)	SUP. UTIL.	SUP. CONSTRUIDA	S. CONST. COMP.
VIVIENDA	102.72 m <sup>2</sup>	152.00 m <sup>2</sup>	152.00 m <sup>2</sup>
LAVADERO CUBIERTO	3.64 m <sup>2</sup>	3.64 m <sup>2</sup>	3.64 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONA PRIVADA</b>	<b>106.36 m<sup>2</sup></b>	<b>155.64 m<sup>2</sup></b>	<b>155.64 m<sup>2</sup></b>
ZONA ALOJAMIENTO (CLIENTES)	SUP. UTIL.	SUP. CONSTRUIDA	S. CONST. COMP.
HABITACION N°1	DORMITORIO (x2p)*	20.91 m <sup>2</sup>	
	ASEO	5.86 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL HABITACION N°1</b>	<b>26.77 m<sup>2</sup></b>	
HABITACION N°1 (SUP. COMPUTABLE)		20.91 m <sup>2</sup>	
HABITACION N°2	DORMITORIO (x2p)*	17.79 m <sup>2</sup>	
	ASEO	4.68 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL HABITACION N°2</b>	<b>22.47 m<sup>2</sup></b>	
HABITACION N°2 (SUP. COMPUTABLE)		17.79 m <sup>2</sup>	
HABITACION N°3	DORMITORIO (x2p)*	11.89 m <sup>2</sup>	
	ASEO	5.41 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL HABITACION N°3</b>	<b>17.30 m<sup>2</sup></b>	
HABITACION N°3 (SUP. COMPUTABLE)		11.89 m <sup>2</sup>	
HABITACION N°3	DORMITORIO (x1p)*	9.65 m <sup>2</sup>	
	VESTIDOR	10.20 m <sup>2</sup>	
	ASEO	4.19 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL HABITACION N°4</b>	<b>24.04 m<sup>2</sup></b>	
HABITACION N°4 (SUP. COMPUTABLE)		9.65 m <sup>2</sup>	
LAVADERO		12.89 m <sup>2</sup>	
TRASTERO 1		10.81 m <sup>2</sup>	
TRASTERO 2 (DESPENSA)		2.14 m <sup>2</sup>	
TRASTERO 3		5.06 m <sup>2</sup>	
ASEO		1.75 m <sup>2</sup>	
TERRAZA CUBIERTA		46.61 m <sup>2</sup>	23.30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICIO CLIENTES</b>	<b>164.92 m<sup>2</sup></b>	<b>184.30 m<sup>2</sup></b>	<b>184.30 m<sup>2</sup></b>
COMEDOR ESTAR (ANEXO)		19.33 m <sup>2</sup>	23.16 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONA CLIENTES</b>	<b>189.17 m<sup>2</sup></b>	<b>207.46 m<sup>2</sup></b>	<b>207.46 m<sup>2</sup></b>

P. BAJA		ESPACIOS EXTERIORES	SUPERFICIES m <sup>2</sup>
		PATIO	63.22 m <sup>2</sup>
		PISCINA	53.64 m <sup>2</sup>
		PLAYA PISCINA	170.02 m <sup>2</sup>
		ACCESO HABITACIONES Y PISCINA	78.27 m <sup>2</sup>
		ZONA ACCESO	64.09 m <sup>2</sup>
		RESTO PARCELA	6.262.66 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL ESPACIOS EXTERIORES</b>	<b>6.691.90 m<sup>2</sup></b>
		<b>TOTAL PARCELA</b>	<b>7.055.00 m<sup>2</sup></b>

**SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.**

MEMORIA AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL DE HOSTAL DE DOS ESTRELLAS		Nº 1
ARQUITECTO	PROYECTOR: BENNY ANDY VANHALEWYN ANDY IRMA CORNELILLE	REP. 01/19C
	SITUACIÓN: PARAJE LOS OJOS Nº 6 CTRA. LA MANCHA-CALLANTE (CARTAGENA)	FECHA JUN/20
J. S.	<b>PLANTA BAJA GENERAL SUPERFICIES Y MOBILIARIO</b>	1/100 ESCALA
JORGE SILJESTRÖM		



COORDENADAS UTM30		
Nº	X	Y
1)	663491.9974	4172561.1457
2)	663500.9093	4172549.0460
3)	663500.1983	4172548.5410
4)	663502.7750	4172544.9129
5)	663488.6949	4172534.9126
6)	663480.7092	4172547.6033
7)	663478.2074	4172546.0291
8)	663477.9678	4172546.4099
9)	663475.8095	4172545.0518
10)	663473.1466	4172549.2837



SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.

MEMORIA AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL  
DE HOSTAL DE DOS ESTRELLAS

Nº  
2

ARQUITECTO

JORGE SILJESTRÖM

PROMOTOR: BENNY ANDY VANHAELEWYN  
ANDY IRMA CORNEILLE

SITUACION: PARAJE LOS DIAZ N° 6  
CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

COORDENADAS EDIFICACIÓN

REF.  
01/19C

FECHA  
JUN/20

1/250

ESCALA