



SUELO FINALISTA EL PUERTO DE SANTA MARÍA

CALLE ALBAREDA ESQUINA CALLE ANGEL URZÁIZ

ÍNDICE

- 1. Ubicación**
- 2. Datos técnicos**
- 3. Proyecto**
- 4. Entorno**
- 5. Precio y ofertas**
- 6. Contacto**



1

UBICACIÓN

EL Puerto de Santa María es conocido como La Ciudad de los Cien Palacios





- La localidad pertenece, junto a Cádiz, Jerez de la Frontera, San Fernando, Chiclana de la Frontera, Puerto Real y Rota , a la Mancomunidad de Municipio de Bahía de Cádiz.
- Además, forma parte del área metropolitana de la Bahía de Cádiz-Jerez, siendo la tercera área metropolitana de Andalucía, detrás de las de Sevilla y de Málaga, y la duodécima de España.
- Según el INE, a fecha de 1 de enero de 2023 la población contaba con 89.435 habitantes. En verano este número se multiplica.
- Posee una extensión superficial de 159 km² y una densidad poblacional de 561,28 hab./km².
- Se encuentra situado a una altitud de 6 m y a 22 kms de la capital de provincia, Cádiz.



Carreteras

- A-491** Chipiona - El Puerto de Santa María.
- A-2002** Jerez de la Frontera - El Portal - El Puerto de Santa María.
- A-2001** El Puerto de Santa María - Sanlúcar de Barrameda.
- A-4** Autovía del Sur
- CA-31 N-IV** Acceso norte desde la A-4.
- CA-32 N-IV** Acceso sur desde la A-4
- CA-37** Enlace Sur - Conexión A-4 con CA-32

Autobús



Avión

Los aeropuertos más cercanos al Puerto de Santa María son el **Aeropuerto de Jerez** (26 km), **Aeropuerto de Sevilla** (119 kms) **Aeropuerto de Gibraltar** (134 km) y **Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol** (228 kms)


Además, en Rota, municipio limítrofe con El Puerto de Santa María, se encuentra el **aeropuerto militar de la Base Naval**

Barco

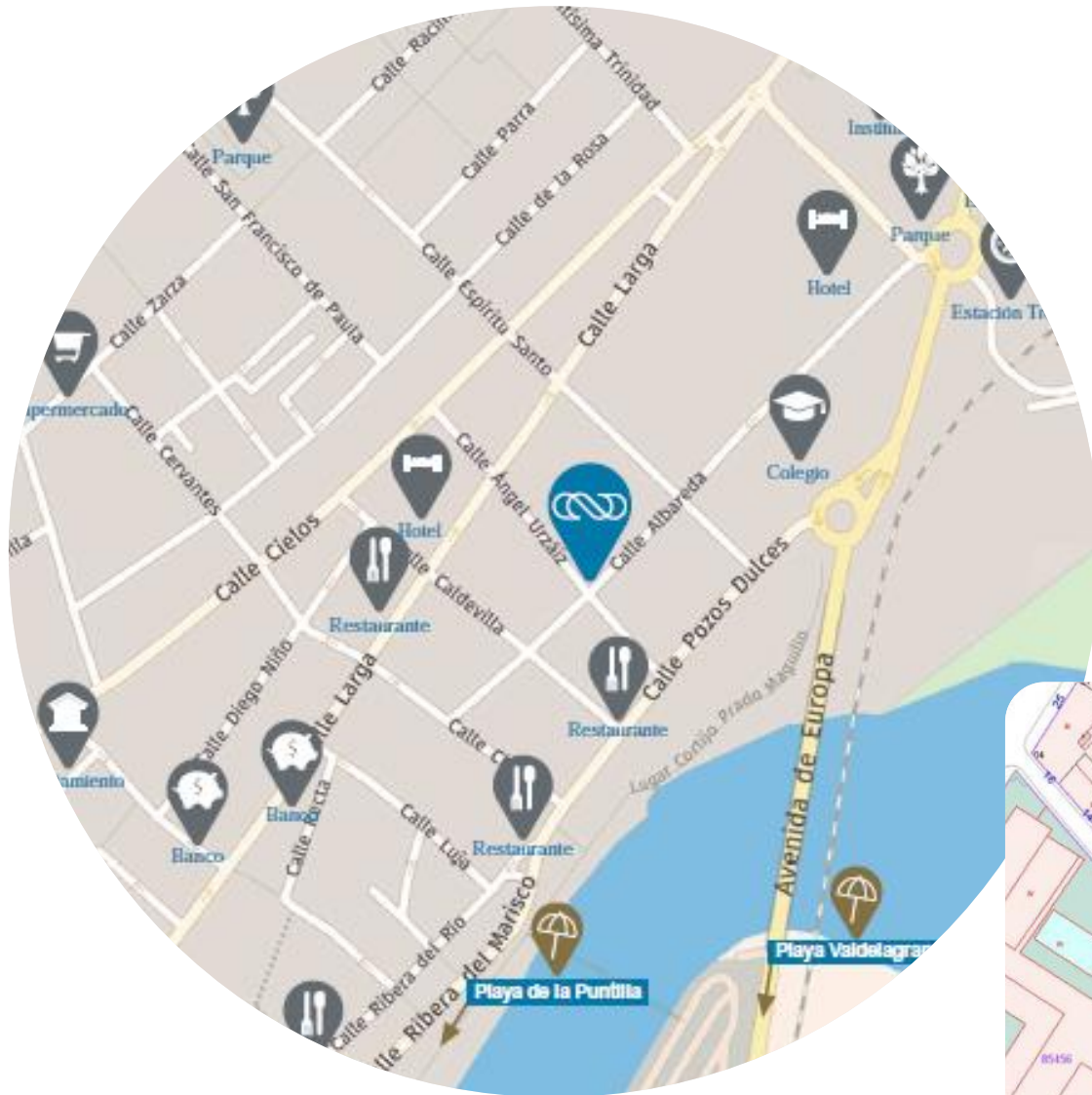
- **Estación marítima**, Línea 042 *El Puerto-Cádiz* del consorcio de transportes del área metropolitana de la Bahía de Cádiz que cuenta con 15 frecuencias diarias en cada sentido.
- **Muelle de San Ignacio**. VAPOR
- **Puerto comercial**
- **Dársena de El Puerto de Santa María**, perteneciente a la autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

Tren

renfe Estación de El Puerto Santa María:

 Estación de Valdelagrana:

La parcela se encuentra situada en la esquina de la calle Albareda número 16 con calle Ángel Urzáiz número 8, frente al hotel Monasterio de San Miguel, y a los salones El Cortijo (que serán en breve los nuevos juzgados de la localidad), a escasos metros de la entrada al casco histórico y en las cercanías de la ribera del Guadalete y su paseo que une con la Ribera del Marisco.



2

DATOS TÉCNICOS



Suelo urbano consolidado

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de El puerto de Santa María, y el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico y Entorno PEPRICHyE



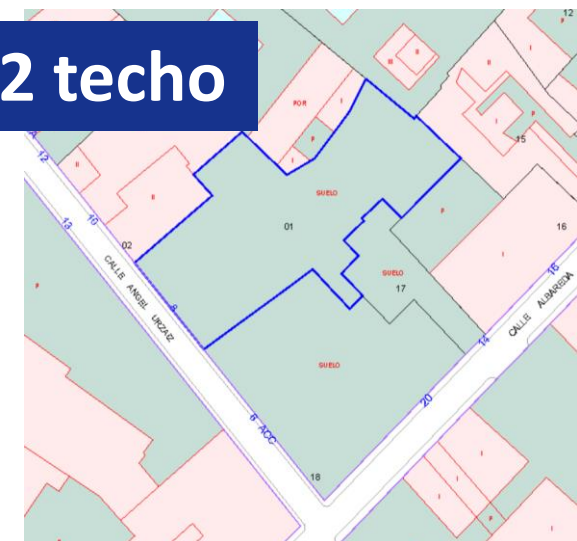
Calle Albareda 16 esquina Calle Ángel Urzáiz 8 – El Puerto de Santa María - CÁDIZ

SUPERFICIES



1462 m2 suelo

2.445 m2 techo

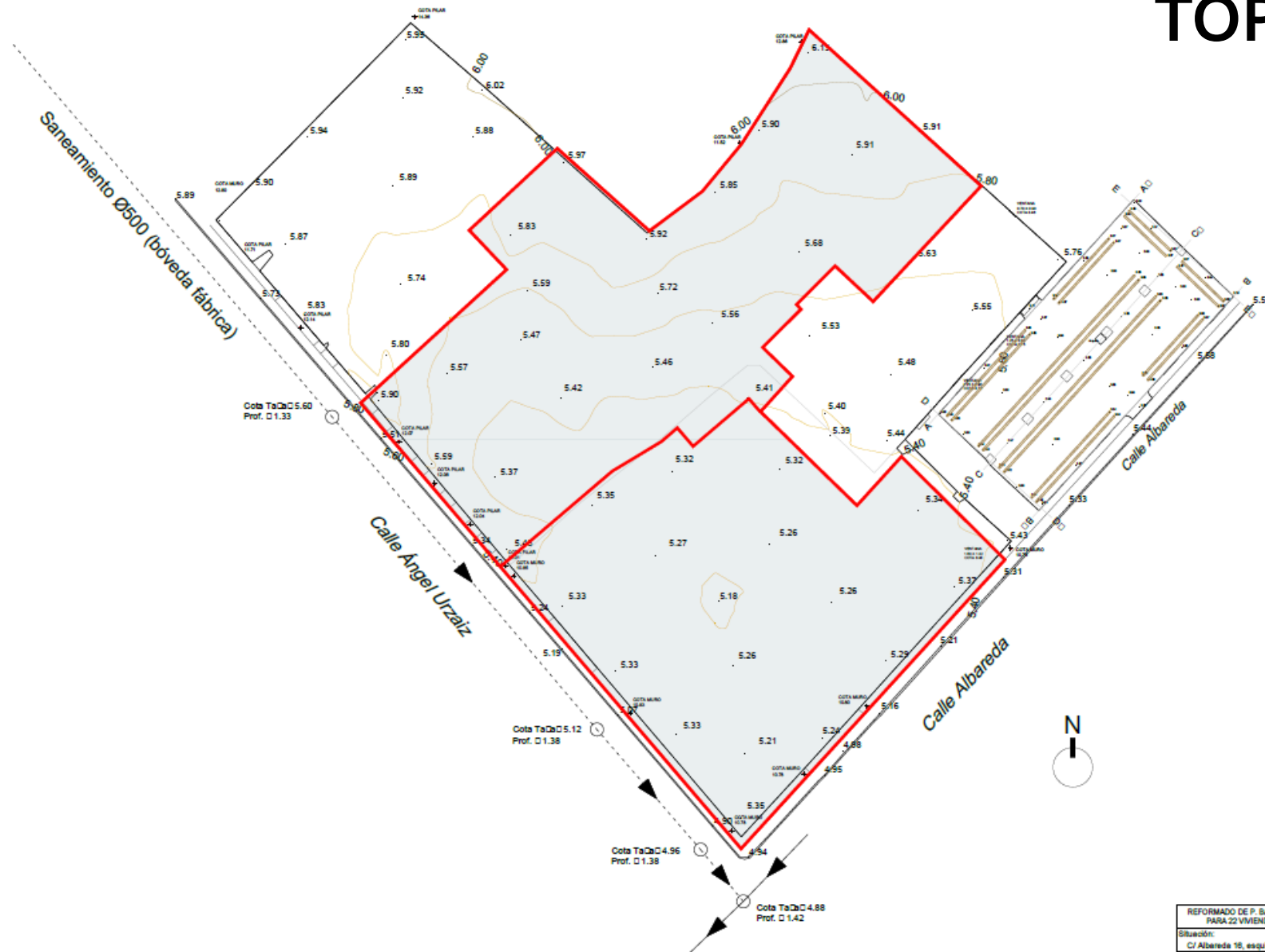


| DIRECCIÓN | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE (catastro) |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Calle Albareda, 16 | 8645418QA4584F0001TJ | 658 m2 |
| Calle Ángel Urzáiz, 8 | 8645401QA4584F0001JJ | 804 m2 |

3 PROYECTO



TOPOGRÁFICO



| | |
|--|----------|
| REFORMADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO RESIDENCIAL PARA 22 VIVIENDAS CON TRASTEROS, GARAJE Y ZONAS COMUNES | Plano N° |
| Situación: | In |
| C/ Albareda 16, esquina C/ Angel Urzaiz 8, El Puerto de Santa María, Cádiz | Fecha: |
| Plano: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO | Escala: |

PROYECTO CON LICENCIA DE OBRAS

Se ha redactado un proyecto para **21 viviendas** que tiene Licencia de Obras con estas superficies



SOBRE RASANTE:

| PLANTA | M ² CONTRUIDOS |
|-----------------------|-------------------------------|
| Planta Baja | 1.048,83 m ² |
| Planta Primera | 1.100,44 m ² |
| Planta de Castilletes | 79,42 m ² |
| TOTAL | 2.228,69 m² |

BAJO RASANTE:

| PLANTA | M ² CONTRUIDOS |
|------------------|-------------------------------|
| Planta Sótano -1 | 1.457,02 m ² |
| TOTAL | 1.457,02 m² |



PROYECTO DE EDIFICACIÓN

| Viviendas | Nº | Dorm. | Baños | Aseos | Sup. Const Propia | Terraza cub. (Porche) | Terraza descub. (Porche) | Sup. Terraza Solarium | Patio | Viv |
|-----------|----|-------|-------|----------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-----|
| | 1 | 3 | 2 | 1 | 126,58 | 6,52 | 4,09 | 41,72 | | 1 |
| | 2 | 2 | 1 | 1 | 102,30 | 6,06 | 4,11 | 28,88 | | 2 |
| | 3 | 3 | 2 | 1 | 126,58 | 6,52 | 5,13 | 41,71 | | 3 |
| | 4 | 2 | 1 | 1 | 102,30 | 6,06 | 3,59 | 28,88 | | 4 |
| | 5 | 3 | 2 | 1 | 126,58 | 6,52 | 6,78 | 41,71 | | 5 |
| | 6 | 2 | 1 | 1 | 102,38 | 7,72 | 1,75 | 28,88 | | 6 |
| | 7 | 3 | 2 | 1 | 114,07 | | | 41,71 | | 7 |
| | 8 | 3 | 2 | 1 | 123,46 | | | 43,81 | | 8 |
| | 9 | 2 | 1 | 1 | 87,39 | | | 26,18 | | 9 |
| | 10 | 2 | 2 | 1 | 99,86 | | 6,16 | 39,69 | | 10 |
| | 11 | 3 | 3 | | 140,22 | | 14,21 | 38,83 | | 11 |
| | 12 | 1 | 1 | 1 | 78,37 | | 5,15 | 19,60 | | 12 |
| | 13 | 2 | 1 | 1 | 100,99 | 3,95 | 6,05 | 28,52 | | 13 |
| | 14 | 2 | 1 | 1 | 98,66 | 6,48 | 6,04 | 27,40 | | 14 |
| | 15 | 2 | 1 | 1 | 96,73 | | 12,24 | 30,80 | 10,53 | 15 |
| | 16 | 2 | 1 | 1 | 100,82 | | 0,00 | 32,34 | 5,33 | 16 |
| | 17 | 2 | 2 | 1 | 115,49 | | 0,00 | 31,19 | 7,89 | 17 |
| | 18 | 2 | 1 | 1 | 103,82 | 4,34 | 11,24 | 26,78 | 11,51 | 18 |
| | 19 | 2 | 2 | 1 | 110,83 | | 12,59 | 38,28 | | 19 |
| | 20 | 3 | 2 | | 103,71 | | | 84,30 | 10,04 | 20 |
| 21 | 2 | 1 | | 83,42 | | | 67,74 | | 21 | |
| | | | | 2.244,56 | 54,17 | 99,13 | 788,95 | 45,30 | | |

- El Proyecto redactado ha distribuido la construcción en 7 viviendas de 3 dormitorios, 13 viviendas de 2 dormitorios y 1 vivienda de 1 dormitorio.
- Las 21 viviendas cuentan con una terraza en cubierta con piscina propia cada una de ellas.
- 19 de las viviendas son dúplex.
- Se contempla un sótano para garajes y trasteros.



En el proyecto de 21 viviendas todas las viviendas tienen terraza privada y piscina propia.

En la planta Baja se prevé un local-gimnasio comunitario

REFORMADO PROYECTO

Se ha redactado un reformado de proyecto que contempla **22 viviendas**

| Viviendas | Nº | Dorm. | Baños | Aseos | Sup. Const Propia | Terraza cub. (Porche) | Terraza descub. (Porche) | Sup. Terraza Solarium | Patio | Viv |
|-----------|----|-------|-------|-------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-----|
| | 1 | 3 | 2 | 1 | 119,13 | 6,52 | 4,09 | 41,72 | | 1 |
| | 2 | 2 | 1 | 1 | 95,30 | 6,06 | 4,11 | 28,88 | | 2 |
| | 3 | 3 | 2 | 1 | 119,13 | 6,52 | 5,13 | 41,71 | | 3 |
| | 4 | 2 | 1 | 1 | 95,30 | 6,06 | 3,59 | 28,88 | | 4 |
| | 5 | 3 | 2 | 1 | 119,13 | 6,52 | 6,78 | 41,71 | | 5 |
| | 6 | 2 | 1 | 1 | 95,38 | 7,72 | 1,75 | 28,88 | | 6 |
| | 7 | 3 | 2 | 1 | 106,86 | - | - | 41,71 | | 7 |
| | 8 | 3 | 2 | 1 | 116,07 | - | - | 43,81 | | 8 |
| | 9 | 2 | 1 | 1 | 80,92 | - | - | 26,18 | | 9 |
| | 10 | 2 | 2 | 1 | 93,16 | - | 6,16 | 39,69 | | 10 |
| | 11 | 3 | 3 | 0 | 132,36 | - | 14,21 | 38,83 | | 11 |
| | 12 | 1 | 1 | 1 | 71,07 | - | 5,15 | 19,60 | | 12 |
| | 13 | 2 | 1 | 1 | 94,01 | 3,95 | 5,80 | 28,52 | | 13 |
| | 14 | 2 | 1 | 1 | 89,76 | 6,48 | 6,04 | 27,40 | | 14 |
| | 15 | 2 | 1 | 1 | 89,49 | - | 12,24 | - | 11,50 | 15 |
| | 16 | 2 | 1 | 1 | 93,81 | - | - | 32,34 | 5,33 | 16 |
| | 17 | 2 | 2 | 1 | 106,49 | - | - | 31,19 | 7,89 | 17 |
| | 18 | 2 | 1 | 1 | 94,94 | 4,34 | 11,24 | 26,78 | 11,51 | 18 |
| | 19 | 2 | 2 | 1 | 103,00 | - | 12,59 | - | | 19 |
| | 20 | 1 | 1 | 0 | 67,58 | - | - | - | 10,99 | 20 |
| | 21 | 3 | 2 | 0 | 97,90 | - | - | - | - | 21 |
| 22 | 2 | 2 | 0 | 76,83 | 0,00 | | 48,52 | | 22 | |
| | | | | | 2.157,62 | 54,17 | 98,88 | 616,35 | 47,22 | |





En el proyecto de 22 viviendas se modifica la cubierta y se sustituyen las piscinas privadas por una piscina comunitaria y no se prevé gimnasio comunitario.

El diseño de este Proyecto aúna privacidad con zonas de amplios y agradables patios que le confieren un atractivo en un entorno único.





Piscina y solárium en pleno centro de El Puerto de Santa María.



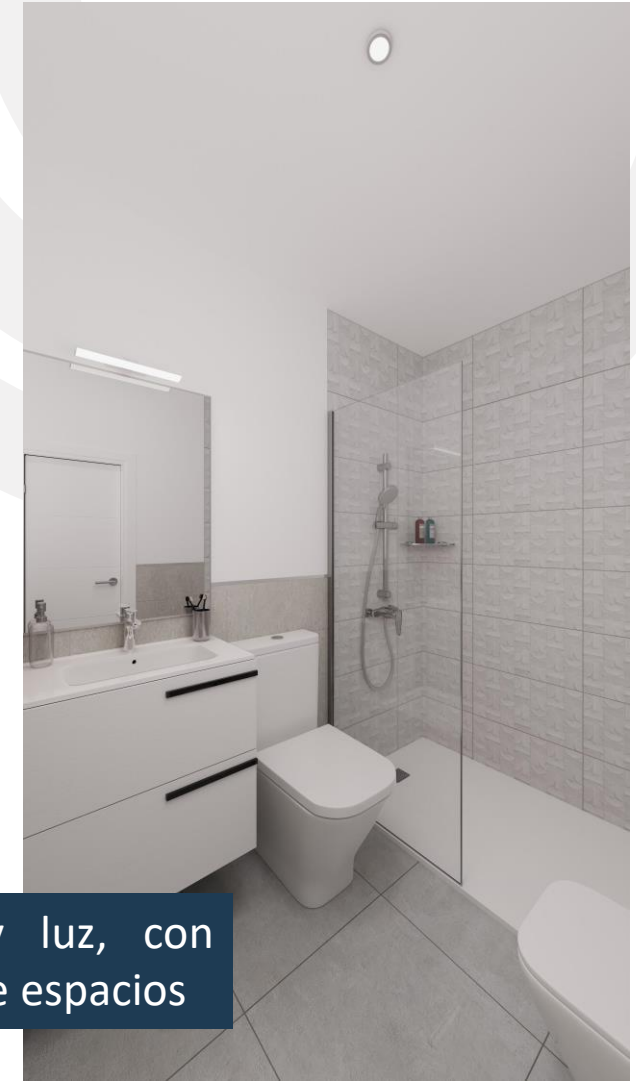
La cualidad de combinar el uso como vivienda permanente y como estancia vacacional ha estado presente en el diseño arquitectónico, y todas las viviendas cuentan, además de con una eficiente ventilación cruzada, con terraza privativa y una piscina en la terraza-solárium comunitaria. Dos y Tres dormitorios, algunas con cocinas abiertas, semiabiertas y otras cerradas, dependiendo de la tipología.



Viviendas funcionales,
modernas y cómodas



Diseño y luz, con
dotación de espacios



EL SUELO SE VENDE CON PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y...



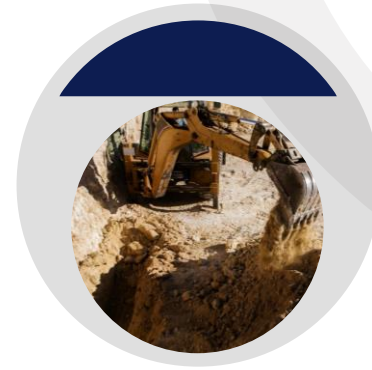
LICENCIA DE OBRAS

Se ha obtenido **Licencia de obras** del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para 21 viviendas (Planta baja + Planta 1ª y castillete) y sótano destinado a garajes y trasteros.



RESOLUCIÓN PATRIMONIO

Resolución favorable de la Delegación Territorial de Cultura y **Patrimonio** Histórico de Cádiz, de la Junta de Andalucía con número de Expediente 2020/381



EXC.ARQUEOLÓGICA

Resolución favorable de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz - Final de la **actividad arqueológica** preventiva de control de movimiento de tierras. Expediente A-185/22 (1483)



PAGADO ICIO

Están abonadas las tasas de Licencia.
También está abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

4

ENTORNO Y MERCADO

En 1260, Alfonso X conquista la ciudad a los musulmanes y le cambia el nombre árabe por el de Santa María del Puerto





Ubicado en el casco histórico, pero a escasos minutos de **playas como la de Valdelagrana, La Puntilla, Santa Catalina, La Muralla, La Calita o Fuentebravía.**

Esto confiere a este suelo cualidad de combinar el uso como vivienda permanente así como la de imaginarla como estancia vacacional.



A dos minutos andando de la estación de Renfe. Junto a la Ribera del Marisco, cerca de Puerto Sherry y de tres centros comerciales.



SERVICIOS

RESTAURACIÓN:
BARES, RESTAURANTES,
HELADERÍAS, CAFETERÍAS...

COMERCIOS:
SUPERMERCADOS,
GASOLINERA, DEPORTES...

OCIO:
GIMNASIOS, TIENDAS, ZONAS
VERDES, CARRIL BICI...

SANIDAD:
FARMACIAS, CENTRO DE
SALUD, HOSPITAL...



Escasa oferta de suelo

La creciente demanda ante la regeneración de el centro histórico de El Puerto de Santa María hace que sea escasa la oferta de viviendas para esa incipiente demanda.

No existen suelos para poder edificar más de 20 viviendas.



Poca obra nueva

Son todavía a día de hoy muy pocas las promociones de obra nueva.

Prácticamente todo lo que está actualmente en construcción o se ha terminado de forma reciente está vendido



Demanda constante

En el Puerto de Santa María la demanda de viviendas en el centro Histórico es una constante. Personas que vienen de otras localidades o que cambian el apartamento en zona de playa, más estacional, por los servicios de la ciudad



Suelo urbano con LICENCIA

El hecho de poder comenzar a construir de manera inmediata es un importante plus.

ICIO, tasas de Licencia y punto de acometida de electricidad



Informes favorables Junta de Andalucía

Informe favorable de Comisión Patrimonio de Junta de Andalucía e informe favorable excavación arqueológica.

5

PRECIO Y OFERTAS



1.200.000 €

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Licencia de Obras
- ICIO / Punto de acometida
- Informe favorable Patrimonio – JJAA
- Informe favorable excavación arqueológica

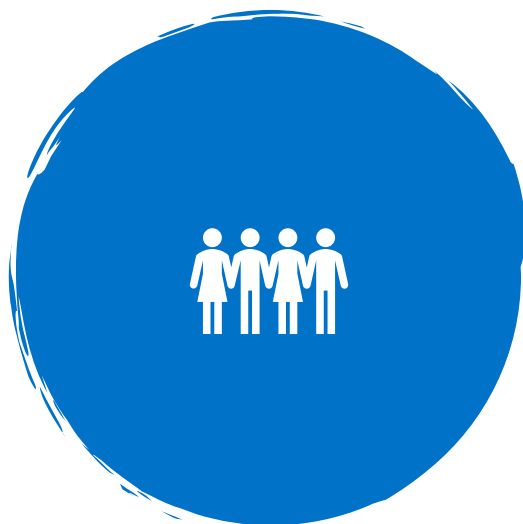


Proceso de ofertas



La operación se estructurará a través de un proceso de venta en el que tras la recepción de oferta vinculante se realizará una due diligence confirmatoria con el objetivo del cierre de la operación

Oferta vinculante



En la oferta deberá figurar la identificación completa del comprador, su capacidad para realizar la transacción, la forma de pago y plazo de ejecución, así como los requisitos de información necesaria para realizar la due diligence confirmatoria.

Identificación del comprador



Primarán aquellas ofertas que planteen una estructura de pago al contado.

Prioridad

6 CONTACTO





Antonio Salazar Baeza

Director Comercial antonio.salazar@aviumsur.com

Tel.: +34 95 554 9330

Móv.: +34 622 40 42 52



Alfonso Sánchez Laguna

Director Gerente

alfonsosanchez@impulsasur.com

Tel.: +34 95 544 09 91

Móv.: +34 600 51 59 79





BOGOTÁ

Impulsacolombia.com.co



SEVILLA

Impulsasur.com



BARCELONA

femciutat.com



MADRID

Impulsaproyectos.com

