

BODEGA de CRISTAL

Calle Dr. LUIS ROMERO PALOMO
JEREZ DE LA FRONTERA



Información Urbanística

- Se ubica dentro de la delimitación del suelo clasificado como urbano, calificado como edificable y uso global predominante residencial; encontrándose el inmueble en la zona de ordenanzas 1.A Sector 1 La Merced del Conjunto Histórico-Artístico.
- El inmueble se encuentra con grado de protección arquitectónica lo que supone una intervención rehabilitadora que garantice su conservación.
- La edificabilidad máxima vigente según PGOU es de 3.200 m²
- Gastos de Urbanización (parcial) **NO** imputables a la promoción del inmueble.

Propuesta de Venta

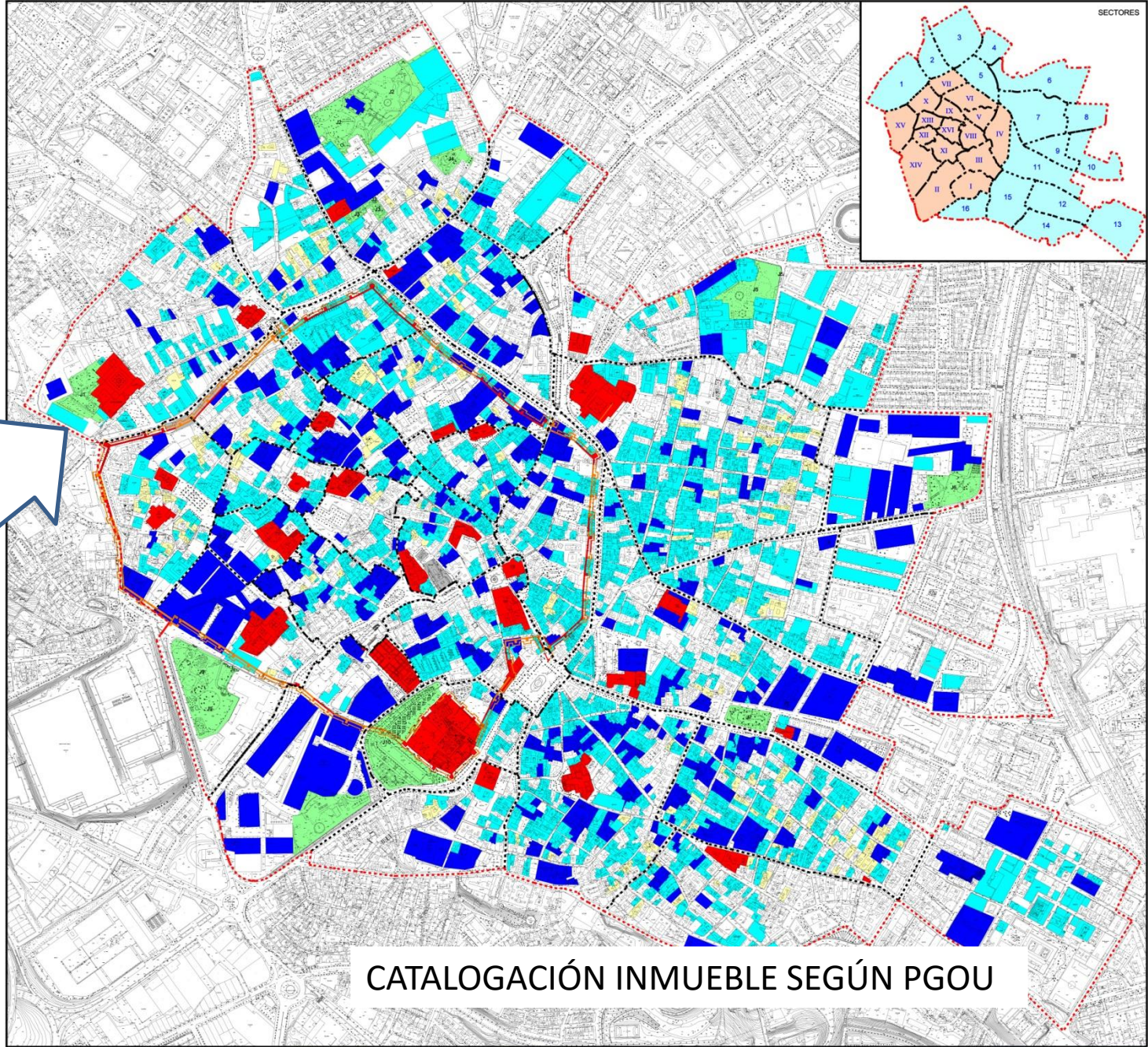
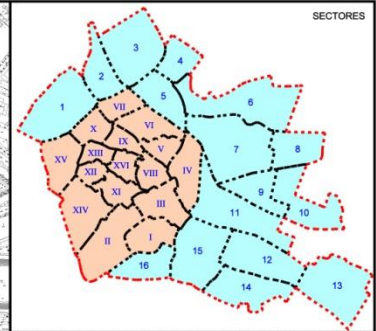
- Espacio industrial bodeguero - casco de bodega - reconvertido en vivienda.
- Un nuevo concepto de vivienda conforme al siglo XXI sin olvidar nuestras señas de identidad.
- Casco de bodega con distinto contenido y nuevos aires.
- Revitalización de nuestro patrimonio con la recuperación de del patrimonio cultural y señas de identidad.



SITUACIÓN CALLE Dr Luis Romero Palomo

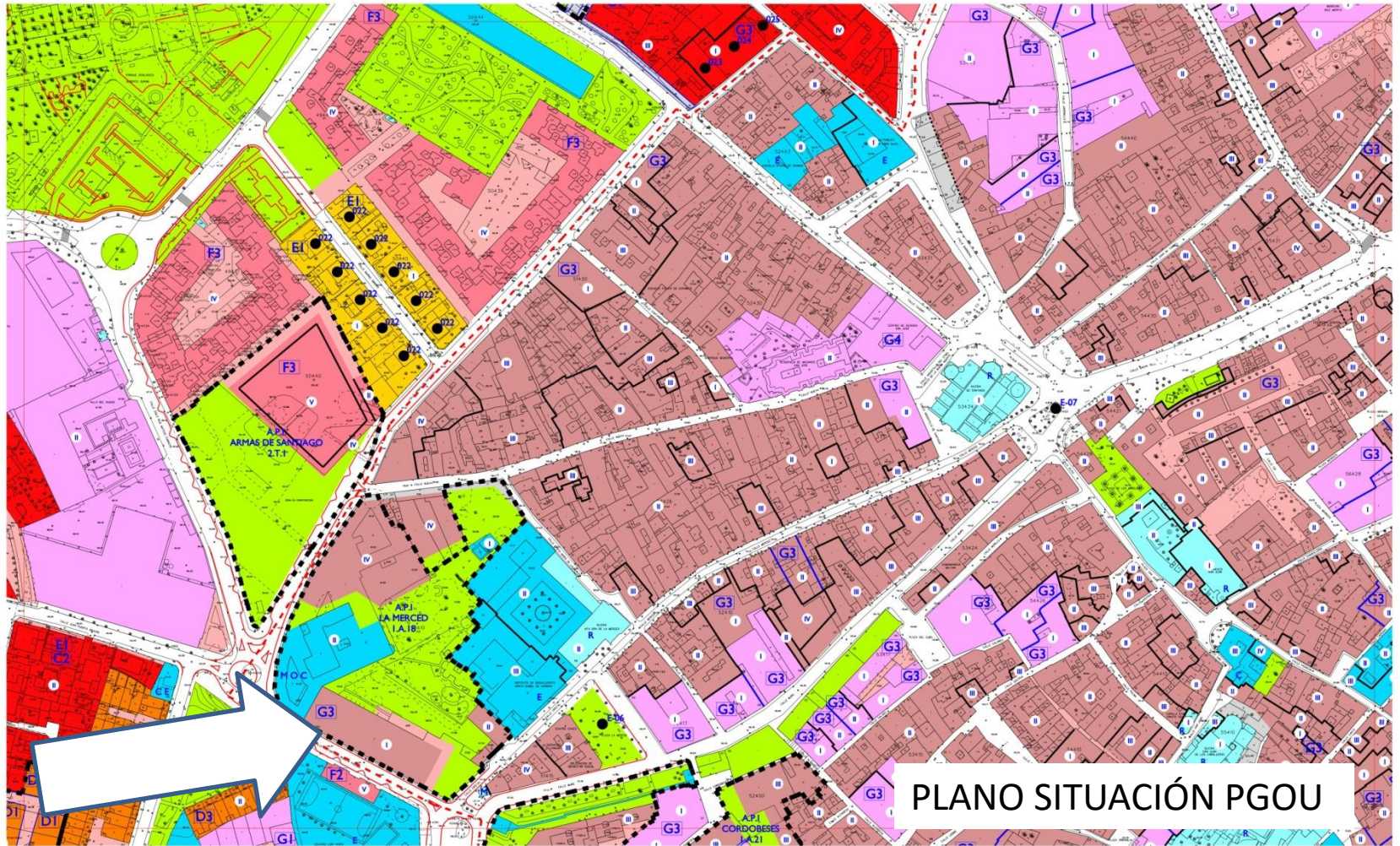


FACHADA A CALLE ROMERO PALOMO



CATALOGACIÓN INMUEBLE SEGÚN PGOU

<ul style="list-style-type: none"> ■ Bienes Históricos ■ Bienes Residenciales ■ Conservación Arquitectónica ■ Parques ■ Planos de Ordenación 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación de Colección Histórica Delimitación de Sectores 	<p style="text-align: center;">SECTORES INTRAMUROS</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>I AZULEJOS</td> <td>VII HERRADURAS</td> <td>XIII SAN LUCAS</td> </tr> <tr> <td>II CATEDRAL</td> <td>VIII EL CAMPES</td> <td>XIV SAN LEOPOLDO</td> </tr> <tr> <td>III REAFORZO</td> <td>IX SAN JUAN</td> <td>XV SAN MARTÍN</td> </tr> <tr> <td>IV JARDÍN</td> <td>X AVILA</td> <td>XVI MELÓN</td> </tr> <tr> <td>V SAN MARCOS</td> <td>XI BARRIONTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VI LA COMPAÑIA</td> <td>XII CATEDRAL</td> <td></td> </tr> </table>	I AZULEJOS	VII HERRADURAS	XIII SAN LUCAS	II CATEDRAL	VIII EL CAMPES	XIV SAN LEOPOLDO	III REAFORZO	IX SAN JUAN	XV SAN MARTÍN	IV JARDÍN	X AVILA	XVI MELÓN	V SAN MARCOS	XI BARRIONTE		VI LA COMPAÑIA	XII CATEDRAL		<p style="text-align: center;">SECTORES EXTRAMUROS</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>1 LA MERCE</td> <td>7 BODEGUEROS</td> <td>13 MADRE DE DIO</td> </tr> <tr> <td>2 ALTA REGA</td> <td>8 DESAMPARADOS</td> <td>14 SAN TELMO</td> </tr> <tr> <td>3 ATALAYA</td> <td>9 ARZOBISPO MEDINA</td> <td>15 SAN MIGUEL</td> </tr> <tr> <td>4 CANTONEROS</td> <td>10 BARRIO DE SAN JUAN</td> <td>16 VALLS</td> </tr> <tr> <td>5 PERRAS</td> <td>11 MERCADO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 PALARETE</td> <td>12 SAN JUAN</td> <td></td> </tr> </table>	1 LA MERCE	7 BODEGUEROS	13 MADRE DE DIO	2 ALTA REGA	8 DESAMPARADOS	14 SAN TELMO	3 ATALAYA	9 ARZOBISPO MEDINA	15 SAN MIGUEL	4 CANTONEROS	10 BARRIO DE SAN JUAN	16 VALLS	5 PERRAS	11 MERCADO		6 PALARETE	12 SAN JUAN	
I AZULEJOS	VII HERRADURAS	XIII SAN LUCAS																																					
II CATEDRAL	VIII EL CAMPES	XIV SAN LEOPOLDO																																					
III REAFORZO	IX SAN JUAN	XV SAN MARTÍN																																					
IV JARDÍN	X AVILA	XVI MELÓN																																					
V SAN MARCOS	XI BARRIONTE																																						
VI LA COMPAÑIA	XII CATEDRAL																																						
1 LA MERCE	7 BODEGUEROS	13 MADRE DE DIO																																					
2 ALTA REGA	8 DESAMPARADOS	14 SAN TELMO																																					
3 ATALAYA	9 ARZOBISPO MEDINA	15 SAN MIGUEL																																					
4 CANTONEROS	10 BARRIO DE SAN JUAN	16 VALLS																																					
5 PERRAS	11 MERCADO																																						
6 PALARETE	12 SAN JUAN																																						



PLANO SITUACIÓN PGOU

<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO ■ RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL <ul style="list-style-type: none"> C1 ALNEADA A FACHADA C2 RETRANQUEADO A FACHADA v. 3 C3 OTROS ■ RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HUERA <ul style="list-style-type: none"> D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANAS D3 OTROS ■ RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS <ul style="list-style-type: none"> E1 AISLADA P.MN.500 / PAREADA P.MN.250 E2 AISLADA P.MN.800 / PAREADA P.MN.500 E3 AISLADA P.MN.MA.1000 	<ul style="list-style-type: none"> ■ RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ■ ACTIVIDAD ECONOMICA <ul style="list-style-type: none"> G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BOCEDA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO 	<ul style="list-style-type: none"> ■ EQUIPAMIENTO PRIVADO ■ ESPACIO LIBRE PUBLICO <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO ■ USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA ■ EQUIPAMIENTO PROPUESTO ■ ESPACIO LIBRE PROPUESTO ■ S.C. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ■ EQUIPAMIENTO PUBLICO ■ VIAL PROPUESTO 	<ul style="list-style-type: none"> ■ SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES ■ SISTEMA GENERAL CARADA ■ SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO <ul style="list-style-type: none"> ■ AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO ■ DELIMITACION DE SUELO URBANO ■ DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPM/T) ■ LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPM/T) ■ LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPM/T) ■ DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO ■ CAMBIO DE ALTURA 	<ul style="list-style-type: none"> - ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO - ALINEACION INTERIOR RETRANQUEADO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA - ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA - LINEA DE RETRANQUEADO MINIMO DE NUEVA PLANTA - ALTURA MAXIMA - EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO - ELEMENTOS A CONSERVAR - FUERA DE ORDENACION-INTERIOR <p>DOTACIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● A ASISTENCIAL ● C CULTURAL ● D DEPORTIVO ● O OCIO ● B COMERCIAL Y BOSQUELERO ● E EDUCACIONAL ● R RELIGIOSO ● M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS 	<p>ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA</p> <p style="text-align: right;">MAYO 2008</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>D-13</td> <td>E-13</td> <td>F-13</td> </tr> <tr> <td>D-14</td> <td>E-14</td> <td>F-14</td> </tr> <tr> <td>D-15</td> <td>E-15</td> <td>F-15</td> </tr> </table>	D-13	E-13	F-13	D-14	E-14	F-14	D-15	E-15	F-15
D-13	E-13	F-13												
D-14	E-14	F-14												
D-15	E-15	F-15												

EL PLAN
Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

DISTINTAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL INMUEBLE

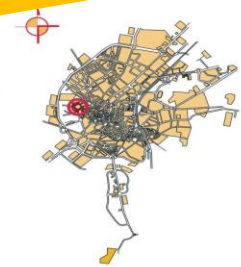
PROPUESTA A : 26 VPO de 90 m² útiles

PROPUESTA B : 26 VPO de 70 m² útiles

PROPUESTA A : 26 VPO de 90 m² útiles



calle Dr. Luis Romero Palomo / calle Cristal

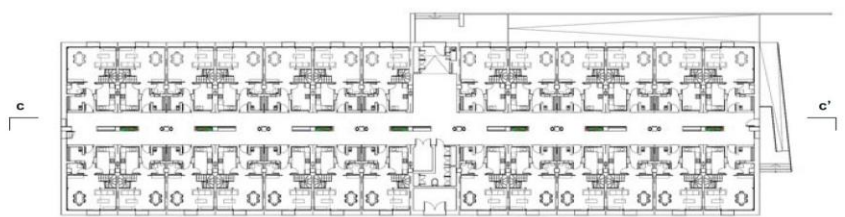


LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

PLANTA



PLANTA BAJA

ALZADOS



ALZADO PRINCIPAL A-A'



ALZADO INTERIOR C-C'

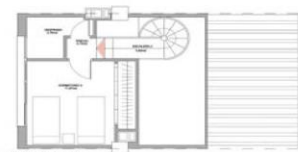
PLANTA VIVIENDA TIPO



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

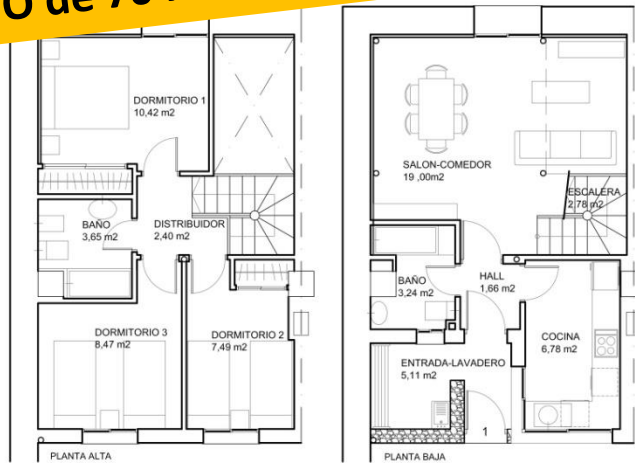


PLANTA BAJO CUBIERTA

26 VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO GENERAL EN VENTA
calle Dr. Luis Romero Palomo / calle Cristal



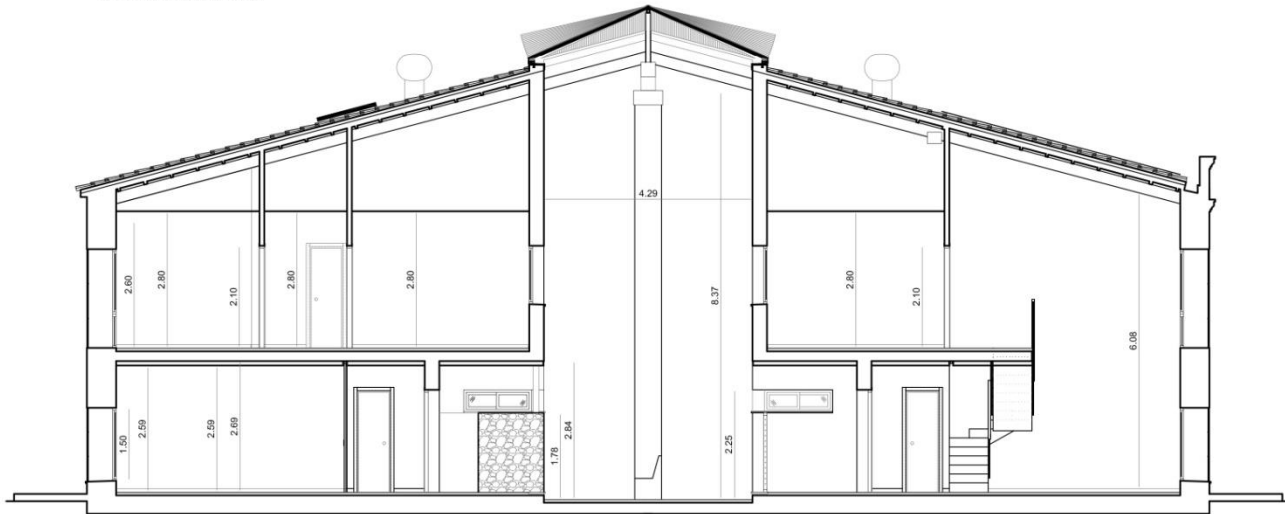
PROPUESTA B : 26 VPO de 70 m² útiles



Nº DE ORDEN: 1

SUP. ÚTIL VVDA.: 71,00 m²

ESCALA GRÁFICA



SECCION F-F'

VALORACIÓN SUELO RESIDENCIAL BODEGA DE CRISTAL

MUESTRAS COMPARATIVAS PARA BODEGA DE CRISTAL

LOCALES	LOCALIZACIÓN	PRECIO M ² CONSTRUIDO	UBICACIÓN	ANEJOS (garaje y trastero)	TERRAZAS	PISCINA	REGIMEN	CALIDADES (1 a 3)	DOTACIONES URBANÍSTICAS (1 al 3)
MUESTRA Nº 1	MARQUES DE CADIZ	1.005,00 €	ZONA SUR	SI	NO	NO	RENTA LIBRE	1	1
MUESTRA Nº 2	BALDERRAMAS	1.590,00 €	ZONA ESTE	SI	NO	SI	RENTA LIBRE	2	2
MUESTRA Nº 3	SAN MATEO	1.750,00 €	ZONA NORTE	SI	SI	SI	RENTA LIBRE	3	3

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

	MUESTRA Nº 1	MUESTRA Nº 2	MUESTRA Nº 3
UBICACIÓN	1,00	1	1
TERRAZAS	1	1	1
ANEJOS	1	1	1
REGIMEN	0,95	0,95	0,95
CALIDADES	1	1	1
PISCINA Y JARDÍN	1	1	1
DOTACIONES URBANÍSTICAS	1	1	1
COEFICIENTE	0,95	0,95	0,95
PRECIO M ²	1.005,00 €	1.590,00 €	1.750,00 €
VALOR HOMOGENEIZADO	954,75 €	1.510,50 €	1.662,50 €
PESO DE LA MUESTRA	40%	30,0%	30,0%
VALOR EN PESO	381,90 €	453,15 €	498,75 €

COSTES Y GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

P.E.M (1)		700,00	€/M ²
G.G.O. y E.	13%	91,00	€/M ²
B.I.	6%	42,00	€/M ²
ARQUITECTO	7,50%	52,50	€/M ²
ARTO. TCO	2,75%	19,25	€/M ²
TASAS Y LICENCIAS	6,50%	45,50	€/M ²
OTROS GASTOS (2)	6%	42,00	€/M ²
		992,25	€/M ²

- (1) En función a la tipología, plantas, nº de viviendas, superficie, ubicación y calidades
 (2) Costes inmobiliarios, financieros, comercialización y costes legales

VALOR RESIDUAL	309,76 €
VALOR DE MERCADO	1.333,80 €
BENEFICIO DEL PROMOTOR	12%
COSTES Y GASTOS	863,98 €
VALOR MERCADO SUELO	991.230,63 €

TOTAL VALOR	1.333,80 €
--------------------	------------

EDIFICABILIDAD SUELO (M²) 3.200,00

VALOR MÁXIMO LEGAL (€/M ² ÚTIL)	1.748,00	SUP. ÚTIL	2.461,54
MÓDULO BASE	760		
REGIMEN PRECIO LIMITADO	2		
COEFICIENTE TERRITORIALIDAD	1,15		
PRECIO SUELO DESTINADO VPO	15%	PRECIO MAX. VENTA X M ² ÚTILES	
VALOR MÁXIMO LEGAL ANEJOS	1.048,80 €		

SEGÚN DATOS DE PROPUESTA

	M ²	€/M ²	
SUPERFICIE ÚTIL DE VIVIENDAS	2.461,54	1.748,00	645.415,38 €
SUPERFICIE ÚTIL DE GARAJES *	650,00	1048,8	102.258,00 €
SUPERFICIE ÚTIL DE TRASTEROS *	208,00	1048,8	32.722,56 €
VALOR MÁXIMO LEGAL SEGÚN PROPUESTA			780.395,94 €

* Propuesta.- Pendiente aprobación posibilidad de ejecución de sótano sin demoler la envolvente del edificio.

COSTES Y GASTOS

SUPERFICIE S CONST.	PEM	TOTAL	IMPORTE
3.076,92	700,00	992,25	3.053.076,92 €
812,50	350,00	496	403.000,00 €
260,00	350,00	496	128.960,00 €
4.149,42			3.585.036,92 €

863,98 €