

Terrazas de Puerto Real



índice

INDICE

TERRAZAS DE PUERTO REAL

ENTORNO

ACCESOS

DISEÑO

CALIDADES

PRECIOS

GESTIÓN



TERRAZAS DE PUERTO REAL

Vive mirando al mar
y cerca de todas
partes

Terrazas de Puerto Real se plantea como un residencia de 24 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios que disfrutan de unas amplias zonas comunes con piscina y jardín.

Tu vivienda en primera línea de mar.

En esta promoción, el objetivo era mantener la belleza de las **vistas hacia la espectacular Bahía de Cádiz** y las marismas y un excelente aprovechamiento de la superficie construida, y todo ello en un proyecto atractivo y sostenible donde todas las viviendas mantengan una distribución de viviendas pasantes, todas ellas con terraza, con trastero y garaje.

Vistas excepcionales, a la Bahía de Cádiz y las marismas, y acceso directo a El Pinar de Casines, un entorno natural protegido único.

Amplias viviendas pasantes con grandes terrazas, para garantizar una adecuada ventilación y luminosidad, y separando las estancias de día y noche para un mayor confort.

Ubicación Privilegiada. Con accesos rápidos y directos a la CA-35 que comunica con Cádiz, y a la A-4 autovía directa a Jerez de la Frontera y San Fernando, sin olvidar el entorno natural que rodea nuestra promoción.

Distribución inmejorable, con todas las viviendas exteriores y los salones mirando al exterior, con acceso directo a la terraza.

Calidad, manteniendo los criterios de calidad de todas nuestras viviendas.

Viviendas a precios exclusivos: a precio de costo.



entorno

Un buen lugar para vivir, naturalmente

El **Barrio de Casines** es el proyecto urbanístico de crecimiento en Puerto Real hacia la Bahía de Cádiz. Su ubicación es excelente, por su cercanía con el propio centro de Puerto Real, por la rápida conexión con Cádiz y por la amplia oferta de servicios que a día de hoy dispone el propio barrio.

El Pinar de Casines, un bosque isla

Sin duda un valor añadido a la zona de Casines es el entorno natural del que se rodea: un parque de 15.280 m² que alberga flora y fauna de la zona. Un pequeño pulmón de Puerto Real que dota al barrio de Casines de un espacio único para el disfrute en familia.



Parque Metropolitano Marisma de Los Toruños y Pinar de La Algaida

El Parque Natural está ubicado entre las poblaciones de Puerto Real y el Puerto de Santa María, donde se puede disfrutar de inmensos paisajes donde se protege, entre otros, al camaleón común, además de pasar divertidos momentos con familia y amigos. Entre las actividades más populares destaca la ruta entre el Pinar de la Algaida y las Marismas de los Toruños, que puedes hacer a pie o en bici.



Crecimiento comercial y de servicios de la zona

Situado a sólo 7 minutos de Cádiz y limitando al norte con El Puerto de Santa María, al sur con San Fernando y al oeste con Cádiz, es un proyecto único enclavado en una de las zonas de mayor expansión de Puerto Real y con una gran proyección comercial, educativa y sanitaria. Con espectaculares vistas a las Marismas de la Bahía de Cádiz, acceso directo a la A-4 y a 2 minutos del Hospital Universitario de Puerto Real.

Casines, en Puerto Real

Es una zona en pleno crecimiento comercial y con grandes posibilidades de comunidad.

Zona comercial: en Casines ya se pueden encontrar numerosos comercios, farmacias, restaurantes y cafeterías, autoescuela, centro de salud así como locales comerciales con gran potencial de crecimiento.

Centros educativos cercanos: el IES Antonio Muro, el Colegio Público Arquitecto Leoz, la Escuela Infantil "El Camaleón", y el Centros Psico-pedagógico Educa2 y el Centro Pedagógico, de estudio e idioma Liceo.

Ocio y recreo: además del Pinar de Casines, donde se puede disfrutar de una zona verde, y de las marismas y toda la Bahía de Cádiz, donde se puede disfrutar de actividades como la pesca, Casines cuenta con una Asociación de Vecinos, que organiza numerosas actividades de comunidad, tanto deportivas como culturales, además de tener presencia en Facebook.



ACCESOS

Un excelente proyecto de vida y vivienda

El sitio perfecto para vivir por sus magníficos accesos a Cádiz y a los hospitales de la provincia por carretera y por su red de transportes públicos:

Por carretera:

Pasos sobre la CA-35: Conexión Puerto Real - Cádiz. Es el tramo de autovía que conecta el final de la Autopista del Sur en Puerto Real con Cádiz, a través del Puente de la Constitución de 1812, tramo completo desde Septiembre de 2015.

Pasos sobre la CA-36: Conexión Puerto Real - Cádiz. Es la vía de enlace entre Puerto Real y el Puente José León de Carranza, siendo la vía duplicada de la antigua N-443.

Pasos sobre la A-4: Conexión Puerto Real - Puerto de Santa María Jerez de la Frontera. Sirve de enlace a las poblaciones con los hospitales del Puerto de Santa María y de Jerez de la Frontera, así como el enlace a la AP-4 hasta Sevilla y la conexión hasta Madrid.



En transporte público:

Autobús:

En él confluirán líneas de autobús que permitirá un rápido acceso a Cádiz o Jerez, así como autobuses urbanos en Puerto Real.

Líneas de autobús que comunican con Puerto Real: conexión Cádiz – Puerto Real a través de las líneas M-030, M-031, M-032, M-033, M-034, M-035 y M-036. Conexión Cádiz – Jerez de la Frontera (por Campus Universitario de Puerto Real y El Puerto de Santa María) por la línea M-052.

Cercanías

El tren de Cercanías conecta Puerto Real tanto con Cádiz como con Sevilla, a través de las líneas C-1 (Cádiz – Jerez de la Frontera) y A-1 (Cádiz – Sevilla-Santa Justa).





Un diseño orientado al mar

El proyecto viene determinado por las características especiales del entorno de la parcela y su orientación. El solar está situado en el borde de la Línea Marítimo-Terrestre, con una posición privilegiada en cuanto a **orientación y vistas** sobre la Bahía de Cádiz y sus caños.

Esta circunstancia condiciona la ubicación de la edificación dentro de la parcela, ya que, retranqueándola respecto al lindero Sur, permite que la **zona verde interior comunitaria** disfrute de mayor cantidad de horas de soleamiento, favoreciendo de ese modo la convivencia de los vecinos. Este espacio comunitario de relación contiene los recorridos peatonales de acceso, la piscina, el área de juego de niños y los jardines.

La posición del edificio favorece igualmente la óptima orientación de las viviendas consiguiendo que todas ellas disfruten del Sur y el valor añadido de una magnífica **perspectiva sobre la Bahía**.

La propuesta desarrolla las viviendas en cuatro plantas de altura y el programa contempla viviendas de **2, 3 y 4 dormitorios**. En casi todas ellas el salón, la cocina y el dormitorio principal comparten orientación, siendo al Sur-Oeste en unos casos y al Sur-Este en otros. Todas disponen de **2 cuartos de baño** y cocina con **tendedero oculto** de las vistas.

Unas **amplias terrazas** permiten disfrutar de ese horizonte pero preservando la privacidad de cada una gracias a un vidrio traslúcido lateral que evita vistas cruzadas entre ellas, pero deja pasar la luz. La barandilla es de vidrio transparente de seguridad para poder contemplar la Bahía.

Las viviendas son totalmente exteriores, con doble o triple orientación, consiguiendo de ese modo las mejores condiciones de **ventilación cruzada y soleamiento**. Disponen de amplias ventanas para poder coger toda la luz y contemplar las vistas. Todas las viviendas tienen ascensor con comunicación directa con la Planta Baja y con el Sótano.

En el interior de la vivienda la tabiquería será **cerámica**, y la carpintería de madera será chapada en **madera o lacada**. La carpintería exterior será de **aluminio con RPT** en color gris y vidrio doble con cámara de aire. Dispondrán de persianas en dormitorios y salón.

En cuanto a revestimientos, las viviendas se proyectan con **tarima flotante** en suelos de salones, dormitorios y zonas comunes, y con **plaqueta cerámica** en baños y cocinas. El aplacado de azulejos en baños y cocinas se colocará a media altura con cenefa, y en zonas de ducha y frentes de cocina irá hasta el techo, el resto será pintado.



Las viviendas están **climatizadas** con máquina de frío-calor con salidas en todas las estancias principales, incluida cocina. También disponen de **placas de captación solar para ACS** para un mayor **ahorro energético**.

La **entrada peatonal** al conjunto se produce desde la Avenida José María Fernández G, paralela a la Ctra. de circunvalación, y a través de los recorridos peatonales interiores se accede a los distintos portales de cada bloque. La urbanización está totalmente **cerrada**, de este modo el acceso a cada bloque queda controlado mediante un doble **video-portero** con control en el acceso exterior y en el individual de cada portal. Esto conlleva un plus de seguridad, sobre todo para los más pequeños.

El **acceso rodado** se sitúa en el extremo Norte de la parcela, en la calle Fraternidad, mediante una doble rampa de garaje, para entrada y salida, que conduce al aparcamiento en planta de sótano, donde cada vivienda dispone al menos de una **plaza de garaje y un trastero**.

Desde ahí podremos acceder a cada núcleo directamente. En este sótano se situarán los cuartos de instalaciones del edificio.

La **sostenibilidad y el ahorro energético** han servido de base para la elección de materiales de fácil mantenimiento y de sistemas e instalaciones de bajo consumo.

calidades

La clave del bienestar

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura monolítica de Hormigón Armado de acuerdo con Código Técnico de la Edificación y la EHE.

ALBAÑILERÍA

Cerramiento de fachada compuesto por ladrillo enfoscado con trasdosado de material cerámico, guarnecido y enlucido de yeso. Las separaciones de las viviendas y las divisiones interiores se realizarán con material cerámico, con soluciones específicas para cumplir el aislamiento acústico prescrito por el Código Técnico de la Edificación y el Documento Básico de Aislamiento Acústico DB-HR. Falsos techos de escayola en cocinas, baños, distribuidores y en soportales exteriores. Las particiones de los sótanos se realizarán con tabiquería de gran formato de 7 cms de espesor y con fábrica de ladrillo tosco.



CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACIONES Y AISLAMIENTOS

Cubierta plana, con impermeabilización asfáltica acabado de grava limpia en zonas no transitables y gres de exteriores en terrazas. Aislamiento térmico en techos de viviendas de áticos y en suelo de viviendas de planta baja de acuerdo con la normativa vigente. En fachadas, aislamiento térmico de lana de roca con cámara de aire. Aislamiento acústico a ruidos de impacto tipo fompex de 5 mm. Bajo pavimento de viviendas y zonas comunes. Tramos horizontales y cambios de dirección de bajantes insonorizadas.

PAVIMENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS

Solado general de viviendas con tarima estratificada clase AC4. Pavimento con baldosa de gres en cuartos húmedos. Alicatado de baños y cocinas con plaqueta cerámica. Solado de terrazas con gres de exteriores.

CARPINTERÍA DE MADERA

Puertas de entrada a viviendas blindada con cerradura de seguridad de 3 puntos, acabado en roble liso y herrajes cromados. Puertas de paso de viviendas en roble liso o haya, con herrajes de colgar y cierre cromados. Armarios empotrados con hojas correderas o abatibles según casos y maleteros, acabado en roble liso o haya, revestido interiormente y con herrajes de colgar cromados y tiradores de bola.

ASCENSORES

Ascensores, de doble velocidad, preparado para solar, con puertas de acero inoxidable en cabina.

PINTURA

Pintura al plástico liso en paredes y techos de viviendas, incluso en zonas húmedas. Pintura de señalización de plazas de garaje y numeración. Pintura plástica dos colores en zócalo de sótano.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación interior de las viviendas acordes al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Instalación de alumbrado en exteriores y zonas comunes. Instalación de telecomunicaciones según nueva normativa 2011.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación de agua fría y caliente, de acuerdo a normativa vigente. Aparatos Sanitarios color blanco. Griferías monomando de diseño.

CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN

Instalación de aire acondicionado con bomba de calor, por conductos. Instalación de termostato en salón. Producción de Agua Caliente Sanitaria mediante calderas individuales de condensación, con apoyo de paneles solares.

INSTALACIÓN DE GAS

Instalación general de gas natural según reglamento y normas de la Compañía Suministradora para consumo de calderas individuales.

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS EN EL GARAJE

Instalación de extinción y detección de incendios con alarma. Instalación de señalización e iluminación de emergencia. Instalación de extracción forzada de CO.

URBANIZACIÓN Y VARIOS

Piscina, zonas ajardinadas y área de recreo infantil.



precios

Vive a lo grande
a precios
muy pequeños



| TIPOLOGÍA | m2 ÚTILES | m2 CONSTRUIDOS | Nº DORMITORIOS | PRECIO VIVIENDA | CAPITAL SOCIAL | ANEXOS |
|-----------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------------|
| 1 | 91,90 m ² | 95,35 | 2 | 128.614 | 2.000 € | 1 Plaza de garaje + trastero |
| 2 | 86,60 m ² | 109,60 | 3 | 142.761 | 2.000 € | 1 Plaza de garaje + trastero |
| 3 | 114,80 m ² | 148,20 | 4 | 190.147 | 2.000 € | 1 Plaza de garaje + trastero |

2 DORMITORIOS

Vivienda Tipo 1

91,90 m² útiles + trastero +1 garajes

128.614 € (IVA no incluido)



| SUPERFICIE UTIL | |
|------------------------------------|----------------------------|
| VESTIBULO | 2.75 m ² |
| COCINA | 6.45 m ² |
| LAVADERO | 3.25 m ² |
| SALON-COMEDOR | 19.65 m ² |
| DISTRIBUIDOR | 1.05 m ² |
| DORMITORIO PPAL | 13.25 m ² |
| DORMITORIO 2 | 10.00 m ² |
| BAÑO 1 | 3.80 m ² |
| BAÑO 2 / ASEO | 2.55 m ² |
| TOTAL SUP. ÚTIL INTERIOR | 62.75 m² |
| TERRAZA | 29.15 m ² |
| TOTAL SUP. ÚTIL CON TERRAZA | 91.90 m² |

| SUPERFICIE CONSTRUIDA | |
|-----------------------------|----------------------|
| SUP. CON P.P. ZONAS COMUNES | 95.35 m ² |

3 DORMITORIOS

Vivienda Tipo 2

86,60 m² útiles + trastero +1 garajes

142.761 € (IVA no incluido)



| SUPERFICIE UTIL | |
|------------------------------------|----------------------------|
| VESTIBULO | 2.15 m ² |
| COCINA-LAVADERO | 8.45 m ² |
| SALON-COMEDOR | 19.65 m ² |
| DISTRIBUIDOR | 4.15 m ² |
| DORMITORIO PPAL | 13.25 m ² |
| DORMITORIO 2 | 10.00 m ² |
| DORMITORIO 3 | 10.40 m ² |
| BAÑO 1 | 3.80 m ² |
| BAÑO 2 / ASEO | 2.55 m ² |
| TOTAL SUP. UTIL INTERIOR | 74.40 m ² |
| TERRAZA | 12.20 m ² |
| TOTAL SUP. UTIL CON TERRAZA | 86.60 m² |

| SUPERFICIE CONSTRUIDA | |
|-----------------------------|-----------------------|
| SUP. CON P.P. ZONAS COMUNES | 109.60 m ² |

4 DORMITORIOS

Vivienda Tipo 3

114,80 m² útiles + trastero + 1 garajes

190.147 € (IVA no incluido)



| SUPERFICIE ÚTIL | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| VESTIBULO | 2.15 m ² |
| COCINA | 8.45 m ² |
| SALON-COMEDOR | 26.25 m ² |
| DISTRIBUIDOR | 7.50 m ² |
| DORMITORIO PPAL | 13.65 m ² |
| DORMITORIO 2 | 10.90 m ² |
| DORMITORIO 3 | 10.00 m ² |
| DORMITORIO 3 | 10.40 m ² |
| BAÑO 1 | 4.75 m ² |
| BAÑO 2 | 3.70 m ² |
| TOTAL SUP. ÚTIL INTERIOR | 97.75 m² |
| TERRAZA | 17.05 m ² |
| TOTAL SUP. ÚTIL CON TERRAZA | 114.80 m² |

| SUPERFICIE CONSTRUIDA | |
|-----------------------------|-----------------------|
| SUP. CON P.P. ZONAS COMUNES | 148.20 m ² |

gestión

SERPROCOL

SERPROCOL, la Gestora Inmobiliaria especializada en Colectivos Profesionales, para facilitar el acceso a la vivienda mediante promociones en régimen de cooperativa - a precio de coste - en condiciones ventajosas y exclusivas.

Desde su creación en 2.009, SERPROCOL acumula una experiencia de 900 viviendas gestionadas. Actualmente ha entregado su vivienda a más de 500 familias en Madrid y Barcelona y, en breve, a otras 150 de Córdoba y Zaragoza. Por otro lado, las cooperativas que actualmente tiene en gestión en distintas provincias suman otras 300 viviendas en distintas fases. Todo ello habiendo comenzado la primera cooperativa en el 2010, uno de los peores años de la crisis económica e inmobiliaria.



Un modelo de gestión cooperativa exclusivo y único en el sector

SERPROCOL tiene un enfoque de servicio al cliente, mediante las siguientes ventajas, entre otras:

El precio diferencial de las viviendas:

En la cooperativa no hay el beneficio promotor por lo que el precio de la vivienda es el precio de coste.

SERPROCOL decide el mejor momento para iniciar un proyecto en función de oportunidades de precios de suelo, construcción, financiación, etc. que repercute en el mejor precio para el cooperativista.

Máximas Garantías:

Cooperativas completas antes de comprar el suelo, garantizando que la cooperativa es capaz de afrontar la compra del suelo en su totalidad.

Aseguramiento de Afianzamiento de Cantidades y, en su caso, Avaluos, asegurando las cantidades entregadas por los colegiados, desde el primer momento.

Bloqueo de cuentas corrientes abiertas para la cooperativa e intervención inmediata de la Aseguradora del Banco, evitando cualquier retirada de dinero no aprobada por la cooperativa.

Trato y asesoramiento personal:

Equipo altamente cualificado y con amplia experiencia en gestión cooperativa. Los Clientes tienen contacto directo con los gestores asignados para abordar circunstancias personales.

La información permanente y detallada.

Además de los medios informativos tradicionales de las cooperativas, SERPROCOL ha habilitado distintos medios electrónicos para que los cooperativistas conozcan el día a día del proyecto y sus avances.

Participación de los socios en la gestión.

Mayor periodicidad de las Asambleas periódicas para informar a los socios del avance de la promoción y reuniones permanentes de consejos rectores.

Un modelo exclusivo y único en el sector.



Terrazas de Puerto Real



Fuente del Rey,2
28023 MADRID

Delegación comercial Cádiz:
630 491 831

Delegación comercial Madrid:
91 334 55 55 / 638 327 226

cadiz@serprocolinmobiliaria.com

SERPROCOL Inmobiliaria