

DEL PUERTO DE SANTA MARÍA



Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO



**VIVIENDAS DE 1 A 3 DORMITORIOS
CON GARAJE Y PISCINA**



EL PUERTO DE SANTA MARÍA



UN LUGAR PARA VIVIR

El Puerto de Santa María condensa en sus calles, sus playas y sus gentes toda la esencia de Andalucía. Más protegido del viento de levante, disfruta de más 3.000 horas de sol anuales y, por su carácter atlántico, de inviernos suaves y veranos no demasiado calurosos.

Con cerca de 90.000 habitantes cuenta con todos los servicios necesarios de hospitales, colegios internacionales, centros comerciales, puertos deportivos, teatros, etc y una animada vida tanto en verano como en invierno.

En el corazón de la Bahía de Cádiz, toda la provincia queda al alcance de la mano: desde Sanlúcar y Doñana, hasta Tarifa o la Sierra de Grazalema.

Mantiene, además, unas excelentes comunicaciones:

- Numerosas conexiones diarias por tren con Madrid y
- Sevilla, Jerez, Cádiz,...
- Multitud de destinos nacionales e internacionales a través del aeropuerto de Jerez y Sevilla a quince minutos y poco más de una hora respectivamente. Ferry al centro de Cádiz en una travesía de poco más de 20 minutos con hasta 16 frecuencias diarias.



EL PUERTO DE SANTA MARÍA

UN LUGAR PARA DISFRUTAR

El Puerto de Santa María es sinónimo de cultura, historia y tradición.

Debido a las diferentes civilizaciones que han transitado por ella, el legado patrimonial de la ciudad es de una variedad y belleza inigualables.

Así, además de por sus famosas e infinitas playas de arena fina y dorada, el Puerto es conocida como la Ciudad de los 100 Palacios que nos acompañan a cada paso que damos por su monumental casco histórico.

Perdersse las calles de El Puerto y dejarse llevar por su gastronomía, sus vinos, el flamenco o la simpatía y amabilidad de sus gentes se convierte en un modo de vida para disfrutar día tras día.

Enclavado en pleno Parque Natural de la Bahía de Cádiz sus recursos naturales de pinares, dunas y marismas son otros de los alicientes de esta ciudad dos veces milenaria.



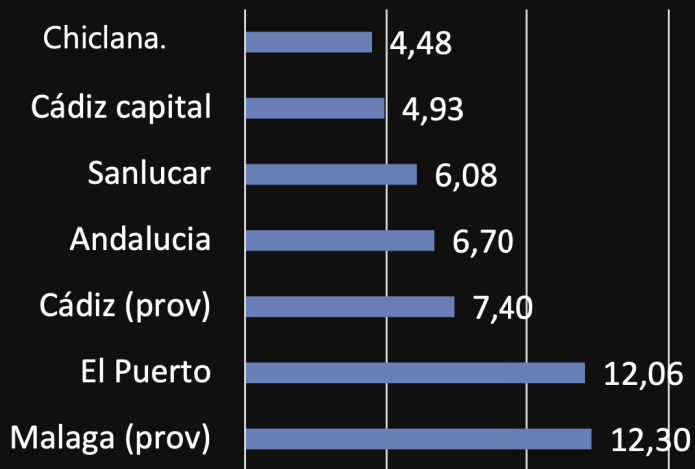
EL PUERTO DE SANTA MARÍA

UN LUGAR PARA INVERTIR

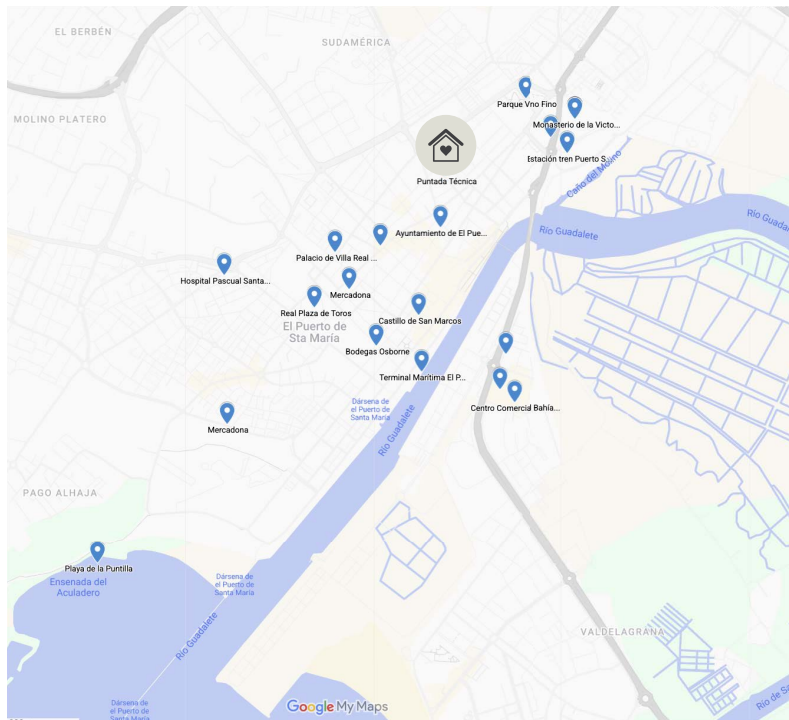
El Puerto de Santa María se está transformando en un polo de dinamismo social y empresarial con un crecimiento recurrente de población y actividad empresarial.

El turismo es un importante motor de desarrollo con tasas de crecimiento que duplican y hasta triplican las de Andalucía y el total de España.

La reciente aprobación del Plan Especial de Recuperación del Casco Histórico ha supuesto el pistoletazo de salida para el desarrollo inmobiliario de la zona y los precios de compraventa se están moviendo en consonancia con tasas anuales de crecimiento en torno al 10%.



Evolución Interanual Precios Compraventa Vivienda
(1º Trim 2025/2024) **Fuente Gesvalt**



 Plano de situación

CIELOS 16

GILMAR
CONSULTING INMOBILIARIO

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO

Disponer de garaje y piscina en el centro del Puerto es algo excepcional. Junto al Hotel Duques de Medinaceli, a 500 m. de la estación de tren, y a otros 500 del Ayuntamiento y del mercado de abastos, Araucaria está desarrollando una promoción de 13 viviendas de nueva planta con piscina comunitaria, garajes y trasteros

Desde 1 a 4 dormitorios y con posibilidad de elegir entre bajos o áticos-duplex con patios o terrazas de uso privativo respectivamente, todas ellas cuentan con un diseño de vanguardia y una construcción y acabados de calidad.

Una opción ideal para vivir en el centro del Puerto con todos los servicios al alcance de la mano y además disfrutar de los espacios de descanso y comodidades que otras viviendas más alejadas puedan ofrecer.

CIELOS 16

SU HOGAR EN EL PUERTO



CIELOS 16

SU HOGAR EN EL PUERTO



CIELOS16

SU HOGAR EN EL PUERTO



CIELOS16

SU HOGAR EN EL PUERTO



CIELOS16

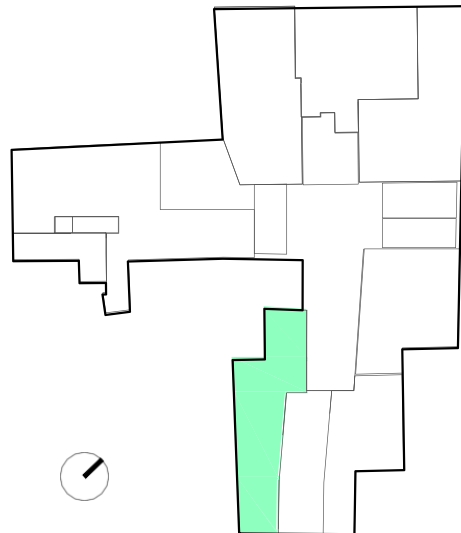
SU HOGAR EN EL PUERTO



CIELOS 16
SU HOGAR EN EL PUERTO



TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 1 PL. BAJA

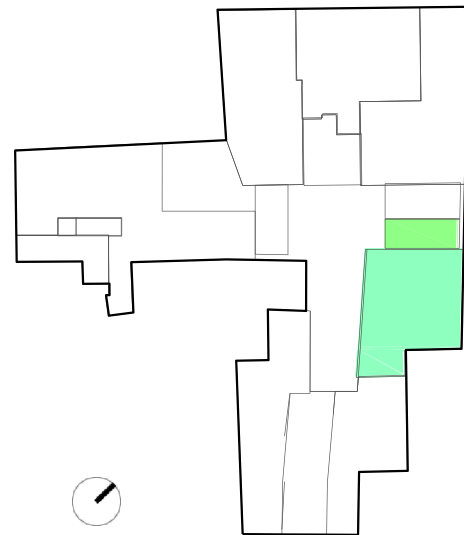
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 45,18

Construida BOJA 65,37

Construida Interior + Ext Uso Privativo 65,37

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 2 PL. BAJA

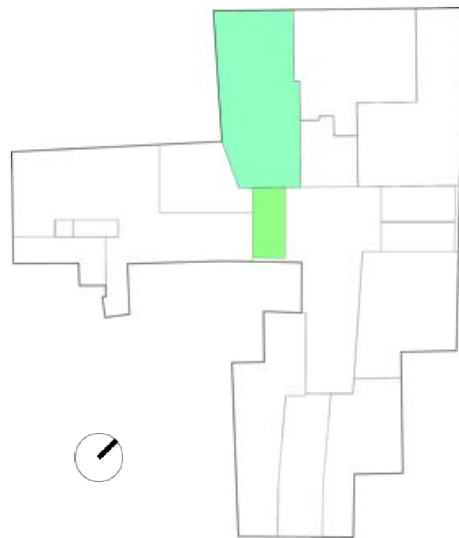
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 51,72

Construida BOJA 66,71

Construida Interior + Ext Uso Privativo 78,03

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 3 PL. BAJA

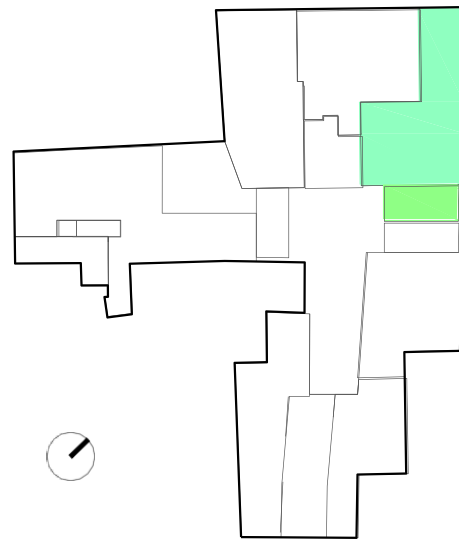
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

Util BOJA 66,58

Construida BOJA 81,67

Construida Interior + Ext Uso Privativo 93,83

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 4 PL. BAJA

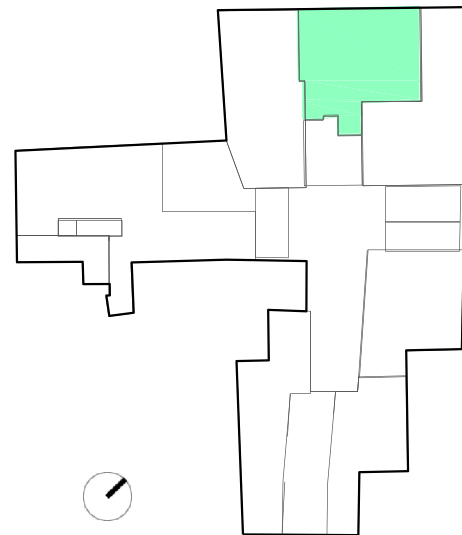
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

Util BOJA 63,11

Construida BOJA 78,57

Construida Interior + Ext Uso Privativo 94,44

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 5 PL. BAJA

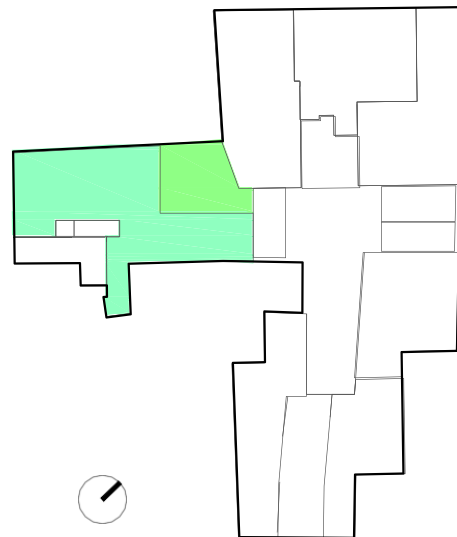
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

Util BOJA 58,03

Construida BOJA 76,23

Construida Interior + Ext Uso Privativo 76,23

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 6 PL. BAJA

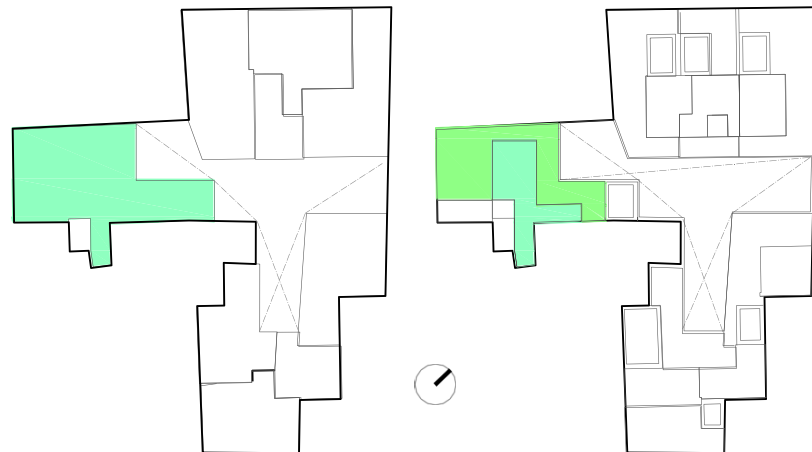
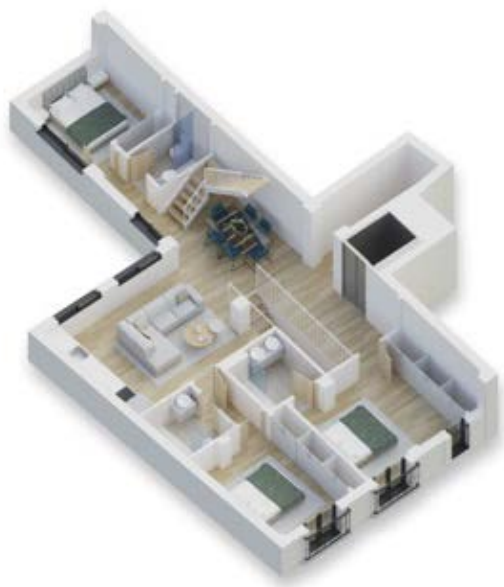
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 89,51

Construida BOJA 115,88

Construida Interior + Ext Uso Privativo 144,85

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 7 PL. 1

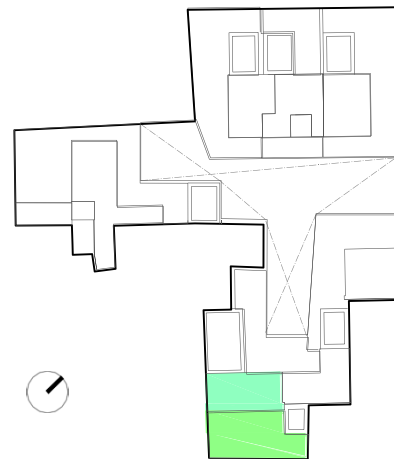
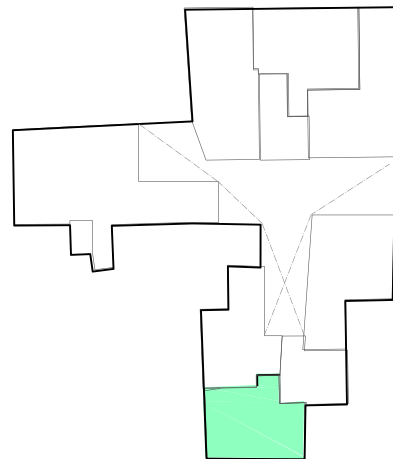
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 135.87

Construida BOJA 177.89

Construida Interior + Ext Uso Privativo 242.85

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



GILMAR
CONSULTING INMOBILIARIO

VIVIENDA 8 PL. 1/2

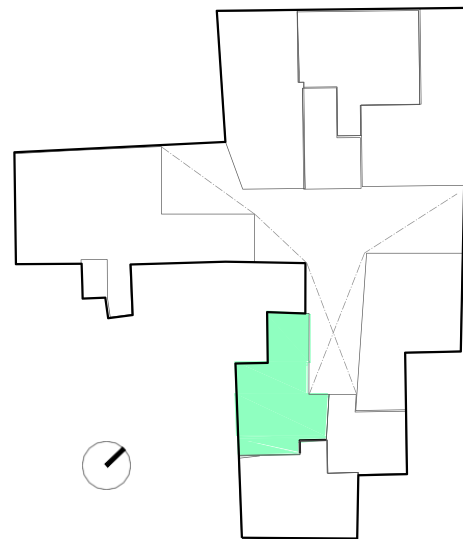
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

Util BOJA 56,85

Construida BOJA 76,13

Construida Interior + Ext Uso Privativo 106,55

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 9 PL. 1

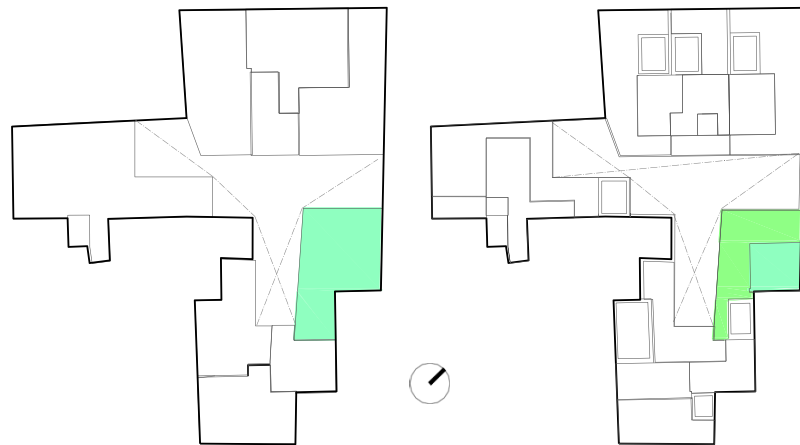
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 40,78

Construida BOJA 57,23

Construida Interior + Ext Uso Privativo 57,23

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 10 PL. 1/2

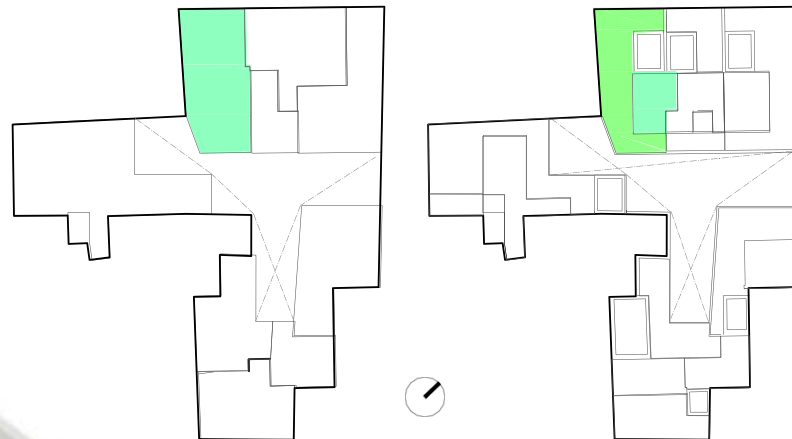
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 70,14

Construida BOJA 94,31

Construida Interior + Ext Uso Privativo 139,08

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 11 PL. 1/2

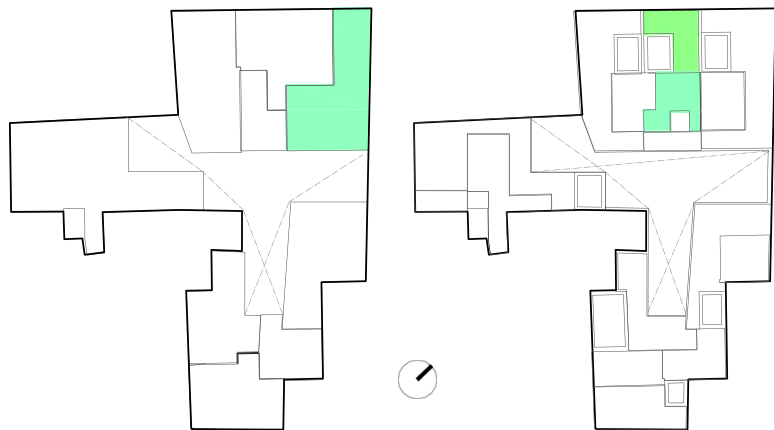
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 81,10

Construida BOJA 102,26

Construida Interior + Ext Uso Privativo 155,29

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 12 PL. 1/2

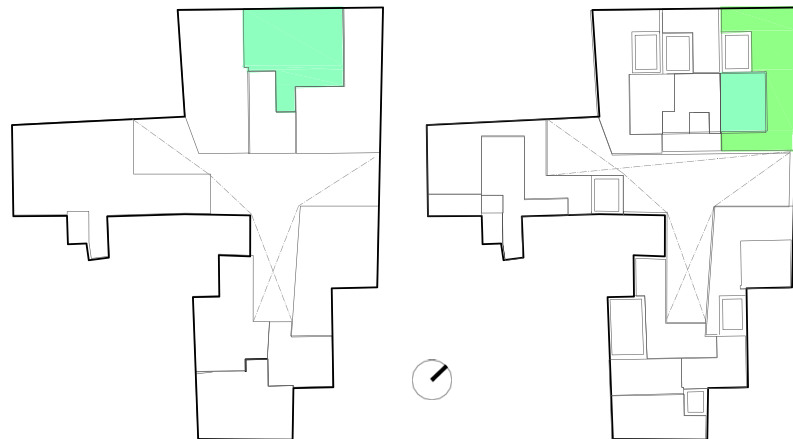
CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

Util BOJA 79,10

Construida BOJA 100,11

Construida Interior + Ext Uso Privativo 126,72

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS



VIVIENDA 13 PL. 1

CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

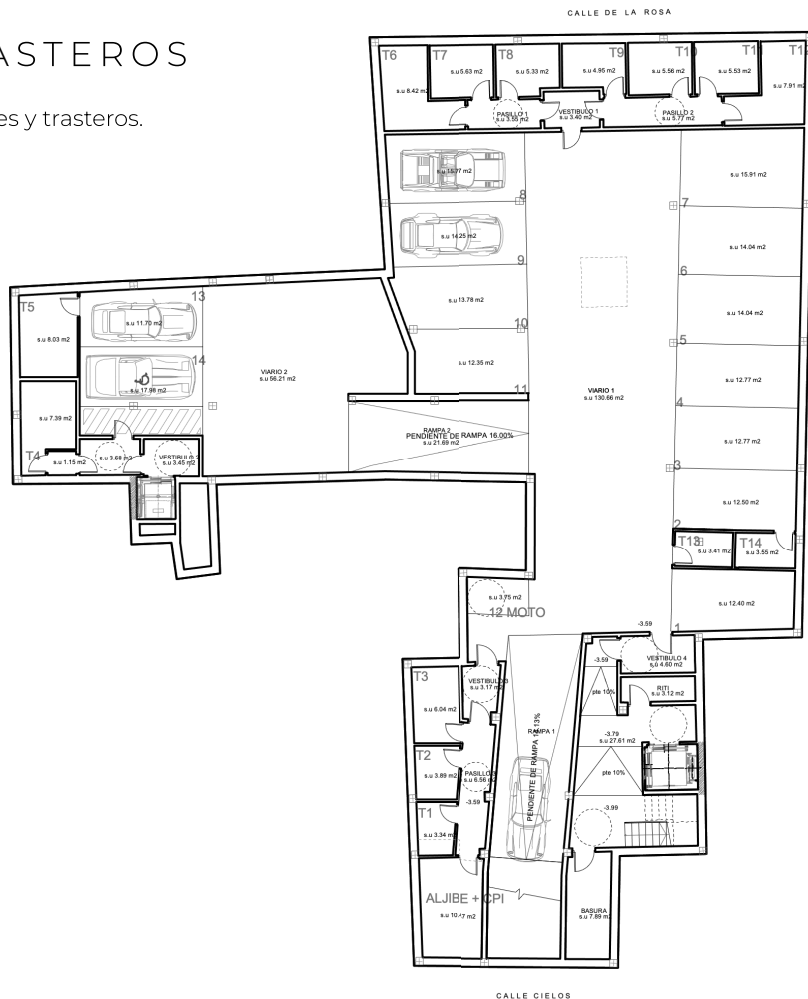
Util BOJA 75.80

Construida BOJA 93.71

Construida Interior + Ext Uso Privativo 151.03

GARAJE Y TRASTEROS

Plano para la venta de garajes y trasteros.



PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS PL. SÓTANO

Unidades

Plazas de Garaje:

Coches 13 / Motos 1

Trasteros: 14

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO



➤ MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Tanto la cimentación como la estructura se realizarán con hormigón armado. Pilares y vigas metálicas en terrazas de áticos, conforme a normativa vigente. La perfecta ejecución de la obra está garantizada por un organismo de control técnico independiente.

CUBIERTAS

Los patios y terrazas transitables sobre viviendas, tanto comunitarias como de uso privativo, irán soladas con gres de exteriores y contarán con aislamiento térmico.

Las cubiertas no transitables de la segunda planta contarán también con aislamiento térmico y protección de grava.

CERRAMIENTOS Y FACHADAS

El diseño de la fachada sigue el estilo tradicional de las casonas y palacios de El Puerto de Santa María con una puerta de entrada representativa y grandes balcones enrejados.

A nivel constructivo los cerramientos exteriores de vivienda en general se realizarán con citara de ladrillo con revestimiento continuo de mortero. Se reducirán las pérdidas energéticas con una cámara de aire, capa de aislamiento térmico-acústico y trasdosado interior mediante tabiquería seca.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Los baños irán solados con gres porcelánico con rodapié del mismo material en las zonas acabadas con pintura. Los paramentos verticales de baños y aseos en una combinación de alicatados cerámicos y pintura plástica.

El resto de la vivienda contará con suelo laminado con rodapié de dm lacado en el color de la carpintería.

Los techos de vivienda serán de placas de yeso laminado, con registro en baño. Paredes y techos serán acabados con pintura plástica lisa.

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO



CARPINTERÍA EXTERIOR

Para reducir la pérdida de energía e incrementar el aislamiento termo-acústico se plantea en todas las estancias (excepto en cocinas y baños) una perfilería en PVC o en aluminio con rotura de puente térmico acabado, con acristalamiento doble termoacústico y persianas de aluminio con aislamiento térmico.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

La distribución interior de viviendas se construirá con tabiquería seca con aislamiento para reducir ruidos.

Además, las paredes medianeras entre las distintas viviendas y entre viviendas y zonas comunes, se ejecutarán con ladrillo perforado trasdosado por ambas caras, con tabiquería seca y aislamiento.

Adicionalmente para poder vivir con tranquilidad y sin ruidos se colocará una lámina anti-impacto en los forjados intermedios.

CARPINTERÍA INTERIOR

Acceso a la vivienda mediante portón blindado con cerradura de seguridad.

Puertas macizas de paso lisas lacadas en blanco, con condensa en baños y dormitorio principal y manetas color acero inoxidable.

Armarios modulares de puertas abatibles o correderas (según casos) lacadas a juego con el resto de carpintería, y tiradores lisos color acero inoxidable, forrados interiormente con balda y barra de colgar.

FONTANERÍA, APARATOS SANITARIOS Y SANEAMIENTO

Red interior de distribución de agua, con tubería de polietileno reticulado. En baños, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada color blanco, plato de ducha de resina en color blanco.

Puntos de agua en patios y terrazas de áticos.

En duchas se incluyen las mamparas e irán dotados de grifería termostática. En el resto de los aparatos sanitarios, grifería monomando.

Tuberías de desagües de PVC insonorizado en línea con el aislamiento acústico de todo el inmueble.

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO



ELECTRICIDAD

Todas las viviendas contarán con una instalación eléctrica realizada según R.E.B.T. Tomas de televisión, teléfono y telecomunicaciones en salón y dormitorios.

En línea con el cuidado diseño del inmueble y la búsqueda de la eficiencia energética se emplearán luminarias con tecnología LED en zonas comunes y urbanización, así como detectores de presencia.

VENTILACIÓN

Instalación de renovación del aire interior de viviendas con bocas de extracción en baños y cocinas.

CLIMATIZACIÓN Y ACS

Se usará la aerotermia como sistema energético renovable para la producción de agua caliente sanitaria.

Para un mayor confort se dotarán a todas las viviendas de un sistema de climatización mediante bomba de calor (frío – calor)

TELECOMUNICACIONES

Todos los salones y dormitorios irán dotados de servicios de radiotelevisión y toma de datos (fibra o ADSL). Instalación Video Portero electrónico con receptor de llamada e imagen a color

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN

Para poder disfrutar aún más del privilegiado clima, el inmueble cuenta en la cubierta con una piscina de uso comunitario con cloración salina. Un auténtico lujo en el centro del Puerto.

Ascensores con acceso a garaje y cubierta, con puertas automáticas de acero inoxidable, cabina con espejo y botonera accesible Buzones según normas de DG Correos.

Las zonas comunes interiores irán solados con gres porcelánico. Pintura plástica lisa en paramentos verticales y techos.

CIELOS 16

TU HOGAR EN EL PUERTO



GARAJE

Con puerta de acceso de vehículos con accionamiento automático. Suelo de hormigón fratasado mecánicamente. Trasteros y recintos interiores acabados en bloque de hormigón. Paramentos verticales de zona de aparcamiento con muros de hormigón.

Puntos de agua de baldeo.

Como opcional se ofrece la instalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa ITC BT 52

DOMÓTICA

Preinstalación de domótica para control de climatización y calefacción de las estancias, control de iluminación, persianas, alarmas técnicas y alarmas de intrusión, así como videoportero con WI-FI incorporado conectado al smartphone.

TERRAZAS Y PATIOS PRIVADOS

Las zonas exteriores están pensadas para hacer vida en ellas dotándose de punto de agua, de luz, de corriente y de televisión a todas las terrazas y patios privados. Como opcional se ofrece la instalación de piscina en los áticos con terraza de uso privativo.

➤ SOSTENIBILIDAD Y AHORRO ENERGÉTICO

Comprometidos desde el momento de la concepción del Proyecto, se han cuidado estos aspectos dotando al conjunto de la promoción de medidas encaminadas a disminuir el consumo energético de la misma, reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero por encima de los requisitos que la estricta normativa vigente nos obliga.

En aplicación de lo anterior se ha cuidado el diseño tanto de la envolvente del edificio como de las instalaciones propias del mismo, adoptando una serie de medidas y sistemas entre los que podemos destacar los siguientes:

La composición de las fachadas, qué mediante aislamiento de doble hoja con aislamiento térmico interior en la misma, nos permite obtener un óptimo aislamiento, así como el aislamiento de las cubiertas y suelos de planta baja que minimizan las pérdidas energéticas de la vivienda, y por tanto el consumo energético tanto para calefacción como para refrigeración.

La inclusión de carpinterías exteriores con rotura de puente térmico o de PVC que unidas a la inclusión de dobles acristalamientos con cámara de aire, proporcionan un alto grado de aislamiento tanto térmico como acústico.

La ventilación natural cruzada en las viviendas así como con un sistema de ventilación mecánico que nos permite garantizar unas adecuadas condiciones de acondicionamiento térmico y salubridad en el interior de la misma con un bajo consumo energético.

El dimensionamiento de los huecos de puertas y ventanas, nos garantiza una correcta iluminación natural durante gran parte del día sin tener que recurrir a fuentes de iluminación artificial, así como una correcta ventilación de la vivienda.

La aerotermia, empleada para la producción de agua caliente sanitaria es un sistema de energía renovable que emplea el aire como principal fuente de energía. Es mucho más eficiente ya que consume un 80% de energía renovable y sólo un 20% de electricidad, emitiendo así menos CO2 a la atmósfera

La posibilidad de dotar a las viviendas de un sistema domótico que incremente la eficiencia energética de la vivienda asegurando una adecuada gestión de la calefacción y climatización así como del uso de las persianas para el control de la radiación solar.



www.gilmar.es
cadiz@gilmar.es