



# URBANIZACIÓN MONTECASTILLO

JEREZ DE LA FRONTERA  
CÁDIZ

SUELO URBANO CONSOLIDADO

**aliseda**  
Inmobiliaria

# CONTENIDOS

## DISCLAIMER LEGAL.

1. La información que aparece en este documento (en adelante, el "Documento"), titularidad de ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. (en adelante, "Aliseda"), con respecto a uno o varios activos inmobiliarios que forman parte del portfolio que está bajo su gestión (en adelante, los "Activos" e, individualmente, un "Activo"), no constituye una oferta y, por tanto, no hace surgir ninguna obligación de venta o cualquier otra para Aliseda (o el correspondiente propietario de los Activos (en adelante, la "Propiedad")) en relación con los Activos y a favor del usuario del Documento o de la persona a la que represente (en adelante, los "Usuarios" e, individualmente, el "Usuario").

2. La información contenida en el Documento (i) cualifica como confidencial; (ii) es selectiva y está sujeta a posibles actualizaciones, ampliaciones, revisiones y modificaciones; y (iii) no pretende incluir toda la información que los Usuarios puedan precisar a los efectos de tomar una decisión sobre la compra de uno o más Activos. En consecuencia, Aliseda (y la Propiedad) no garantizan a los Usuarios ningún acceso a información adicional, o a corregir o actualizar la contenida en el Documento en caso de que la misma sea incorrecta o inexacta, no asumiendo Aliseda (o la Propiedad) ninguna responsabilidad a dicho respecto frente a los Usuarios. Los precios, si los hubiera, relativos a cada uno de los Activos incluidos en el Documento son orientativos y están sujetos a variación.

3. En caso de que los Usuarios estén interesados en comprar uno o más Activos, deberán (i) contactar con Aliseda; y (ii) llevar a cabo su propia investigación y análisis sobre los Activos, así como sobre la información contenida en el Documento. Aliseda también recomienda que los Usuarios contraten su propio asesoramiento en materia legal, financiera y fiscal, así como cualquier otro asesoramiento que consideren oportuno o necesario en relación con los Activos en los que estén interesados. Ni Aliseda, ni la Propiedad, ni ninguna de sus filiales, administradores, socios, accionistas, empleados o agentes realizan declaración o manifestación ni otorgan garantía alguna en relación con la exactitud, razonabilidad o integridad de la información contenida en el Documento.

4. El acceso y consulta o análisis del Documento por parte de cualesquiera intermediarios del mercado inmobiliario y/o financiero no crea ninguna obligación para Aliseda (o la Propiedad) a favor de aquéllos, incluso si, en el caso de formalización de una operación en relación con cualquier Activo, dichos intermediarios hubieran participado o intervenido de cualquier modo. Aliseda (o la Propiedad) no abonarán cantidad alguna, como comisión o por cualquier otro concepto, a dicho intermediarios como consecuencia de su participación, en su caso, en relación con cualquier Activo.

5. Este Documento no podrá ser modificado, reproducido, manipulado, publicado, interpretado, distribuido o usado con ningún fin público o comercial sin el previo consentimiento escrito de Aliseda, quien no asume ninguna responsabilidad en el caso de que el Usuario no obtenga dicho consentimiento expreso y por escrito. Adicionalmente, Aliseda podrá hacer uso de cualesquiera medidas admitidas en derecho para prevenir y contener el uso no autorizado y/o indebido del contenido del Documento.

6. Aliseda y el logo de Aliseda son marcas registradas. El uso de estas marcas requiere autorización expresa de Aliseda, así como la formalización de un contrato de licencia de uso. Cualquier uso no autorizado o indebido de estas marcas o de otros derechos de propiedad industrial o intelectual registrados a favor de Aliseda podrán ser objeto de procedimiento judicial.

**01 / RESUMEN EJECUTIVO** \_ p.04

**02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO** \_ p.06

**03 / PRINCIPALES MAGNITUDES** \_ p.09

**A / SITUACIÓN URBANÍSTICA** \_ p.09

**B / CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN** \_ p.10

**C / ÁMBITO/LOCALIZACIÓN** \_ p.11

**04 /IMÁGENES** \_ p.12



# 01 / RESUMEN EJECUTIVO



## DATOS DEL ACTIVO ▶

- ▶ **Ubicado:** en la Urbanización Montecastillo (Jerez de la Frontera)
- ▶ Parcela de uso residencial 126 viviendas unifamiliares
- ▶ **Superficie solar:** 126.910,00 m<sup>2</sup>s
- ▶ **Edificabilidad s/rasante:** 20.332,00 m<sup>2</sup>c
- ▶ **Nº max viviendas:** 126 unidades
- ▶ **Tipología:** Residencial Unifamiliar
- ▶ **Altura Máxima:** 7 metros
- ▶ **Usos Compatibles:** Hostelería, comercial, oficinas

## SITUACIÓN DEL MERCADO ▶

- ▶ Ubicación en entorno privilegiado para primera y segunda residencia de viviendas unifamiliares de altas calidades.
- ▶ Potencial atractivo por eventos deportivos del Circuito de Velocidad y campo de Golf de prestigio reconocido.



ID 6328

La referencia catastral:  
5163111QA6656S0001FP

+ información

## 02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

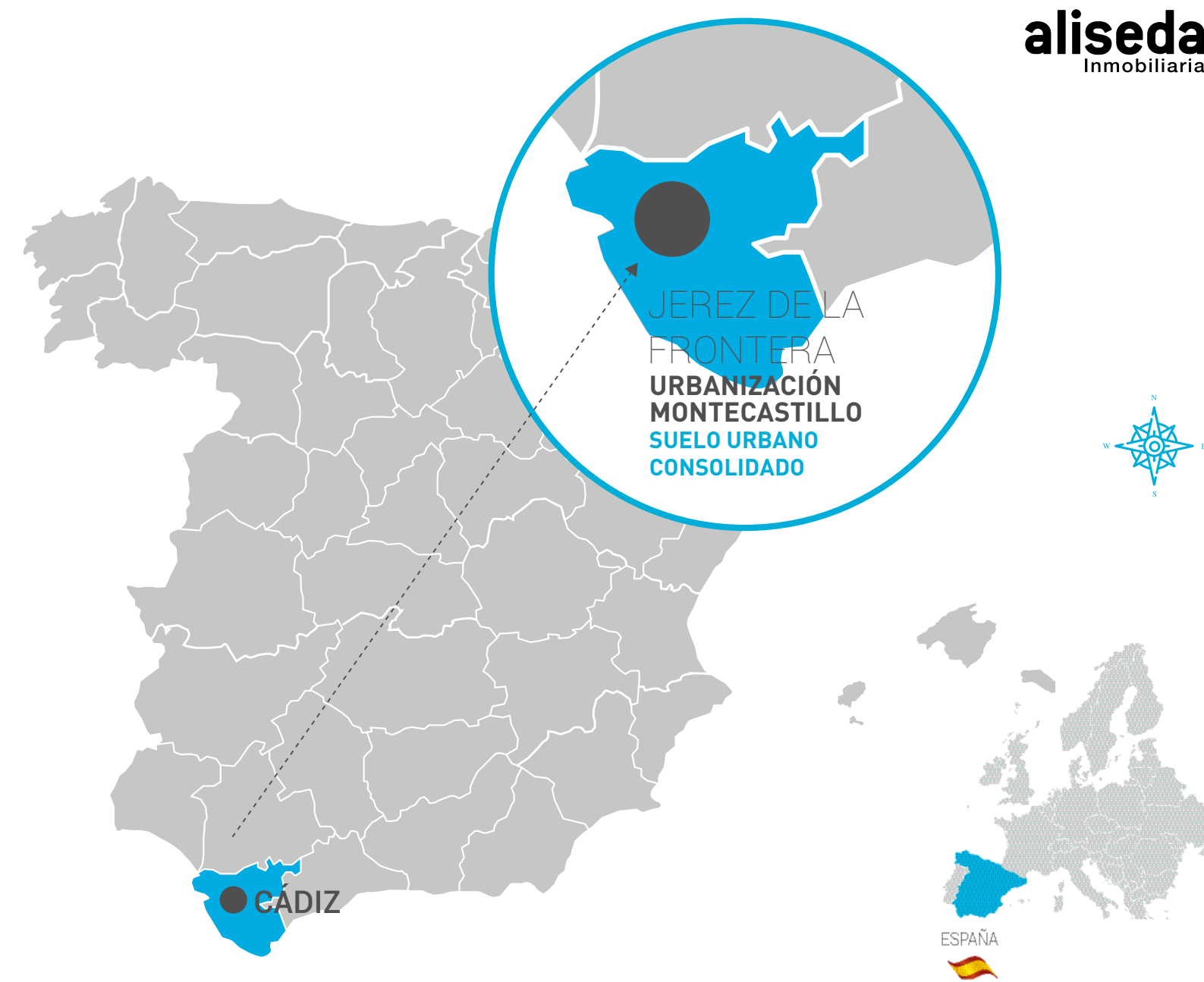


### JEREZ DE LA FRONTERA

Jerez de la Frontera, denominada la capital del vino, constituye un referente turístico de interior ligado las actividades gastronómicas, culturales, ecuestres y deportivas de índole internacional gracias a su circuito de velocidad.

El municipio es el más poblado de la provincia de Cádiz con más de 200.000 habitantes, constituyendo junto con la Bahía de Cádiz el tercer aglomerado de Andalucía en cuanto a habitantes con una población de cerca de 640.000 habitantes.

Gracias a su estratégica posición, a 12 Km de distancia de la costa y la Bahía de Cádiz, y sus buenas comunicaciones, con la autopista A-4 que lo comunica con la capital de la Comunidad y su aeropuerto, se ha convertido en uno de los principales centros logísticos y de transporte de Andalucía Occidental.



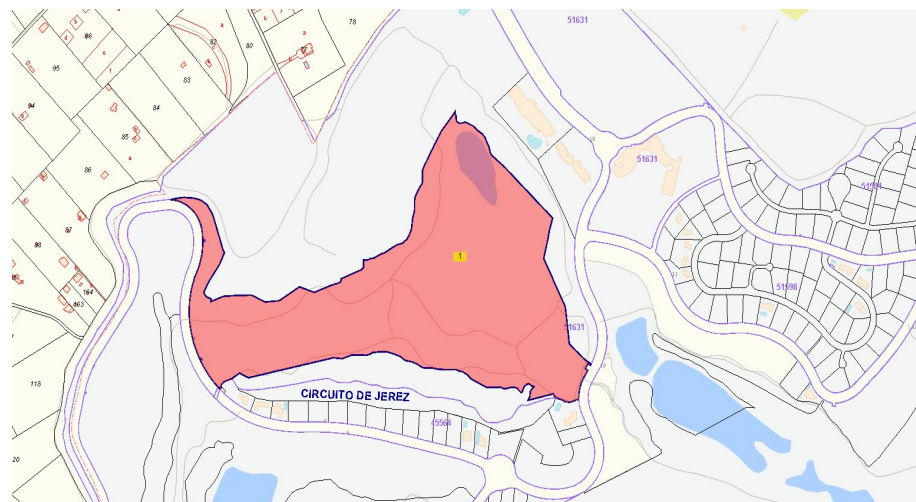
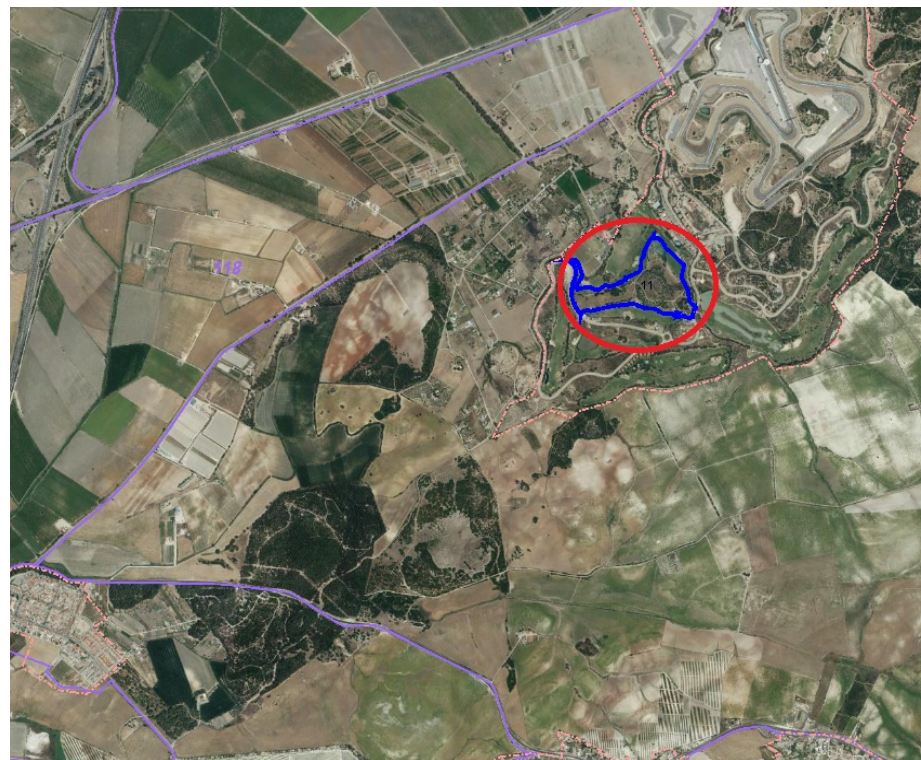


## URBANIZACIÓN MONTECASTILLO

La Urbanización de Montecastillo, ubicada al este del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, nace como ambicioso proyecto urbanístico de alto nivel de la localidad.

La urbanización cuenta con vigilancia 24 horas, el Hotel Barceló Montecastillo Golf de 5 estrellas y un prestigioso campo de golf de 18 hoyos diseñado por el célebre golfista Jack Nicklaus.

Su estilo residencial se representa por lujosas villas de alta calidad y diseño en un enclave único.



## ACCESO

La urbanización se sitúa junto al Circuito de Velocidad de Jerez con acceso directo desde la autovía A-382 Jerez-Algeciras.

Ubicado a 10 Km del centro del municipio y a 15 minutos del Aeropuerto.

Buena comunicación con Sevilla y la costa de Cádiz a través de la autopista A-4 cuyo nudo de conexión se encuentra a 5 minutos.

## 03 / PRINCIPALES MAGNITUDES



### SUELO URBANO CONSOLIDADO

Manzana 4 de la Unidad de Ejecución 10.12.13 MONTECASTILLO

Planeamiento de Desarrollo	Aprobado Definitivamente
Proyecto de Reparcelación	Inscrito
Urbanización	Finalizada
Entidad Urbanística de Conservación	Constituida
Calificación del Suelo	Residencial
Sistema de Actuación	Licencia Directa
Superficie de Parcela	126.910 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	20.332 m <sup>2</sup> c

Para el desarrollo de la manzana será necesario tramitar un proyecto de reparcelación y obras de urbanización interior.

## A / SITUACIÓN URBANÍSTICA

**aliseda**  
Inmobiliaria





## B / CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

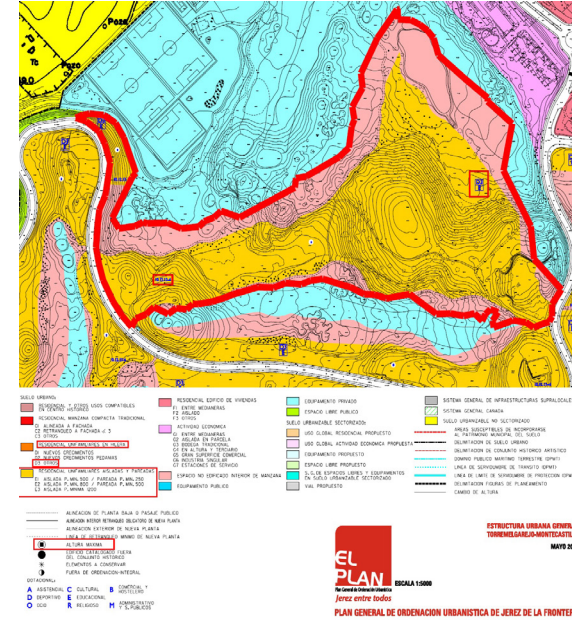
### ORDENACIÓN

Calificada de uso Residencial permite dos tipologías según ordenanzas:

#### ORDENANZA D3.

##### UNIFAMILIAR EN HILERA

- ▶ **Tipología:** Unifamiliar en Hilera. Adosadas (máx. 4 viviendas)
- ▶ **Número máx. Viviendas:** 1/1.000 m<sup>2</sup>s
- ▶ **Parcela mínima:** 1.000 m<sup>2</sup>s
- ▶ **Edificabilidad:** 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- ▶ **Ocupación máx. s/r:** 17%
- ▶ **Frente mínimo:** 20 m
- ▶ **Altura máx. plantas:** PB+1
- ▶ **Usos compatibles:** Comercial separado de las parcelas residenciales



#### ORDENANZA E.

##### UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA

- ▶ **Tipología:** Unifamiliar Aislada y Pareada
- ▶ **Número máx. Viviendas:** 1/1.000 m<sup>2</sup>s
- ▶ **Parcela mínima:** 1.000 m<sup>2</sup>s
- ▶ **Edificabilidad:** 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- ▶ **Ocupación máx. s/r:** 17%
- ▶ **Frente mínimo:** 20 m
- ▶ **Altura máx. plantas:** PB+1
- ▶ **Usos compatibles:** Comercial parcela mín. 500 m<sup>2</sup>

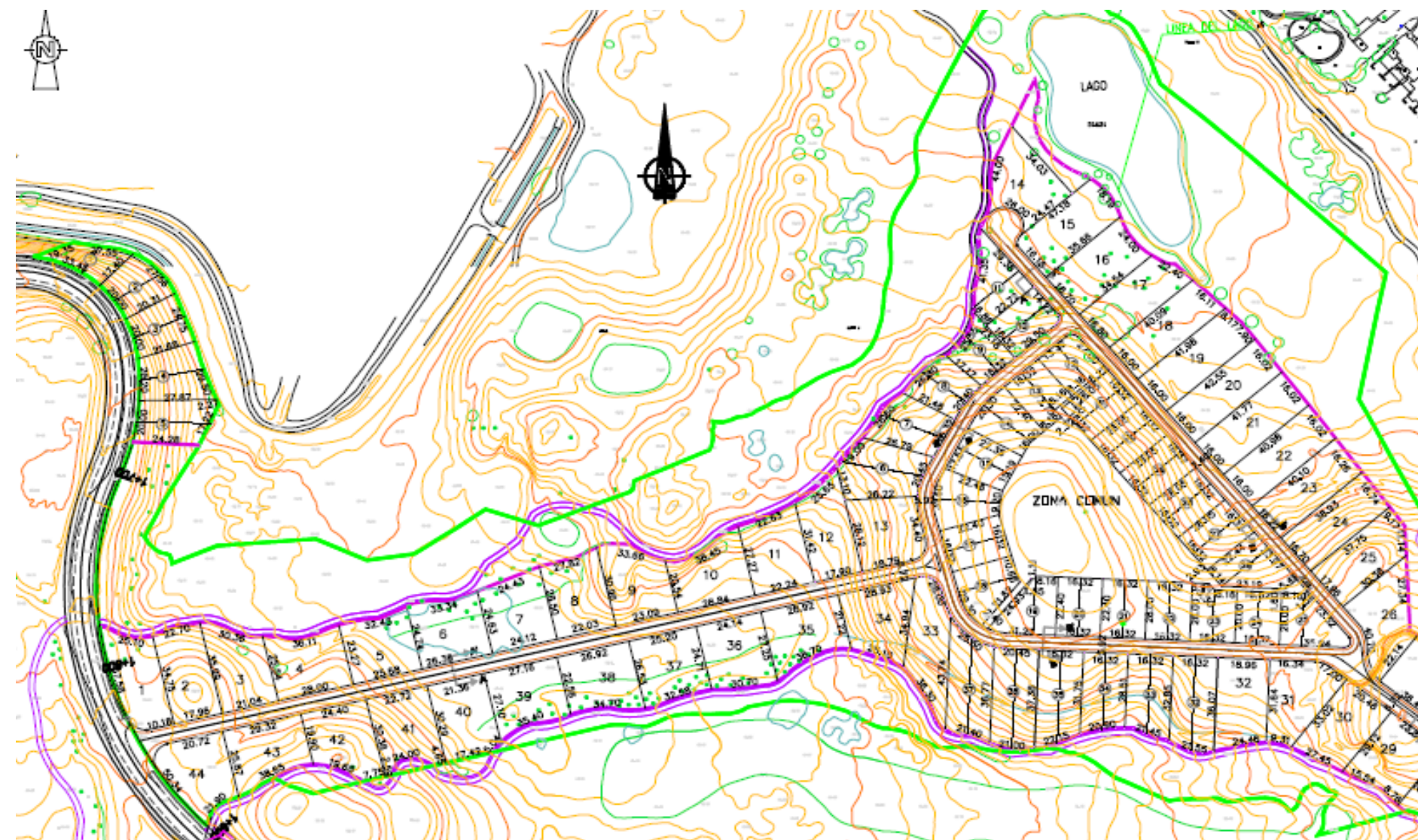
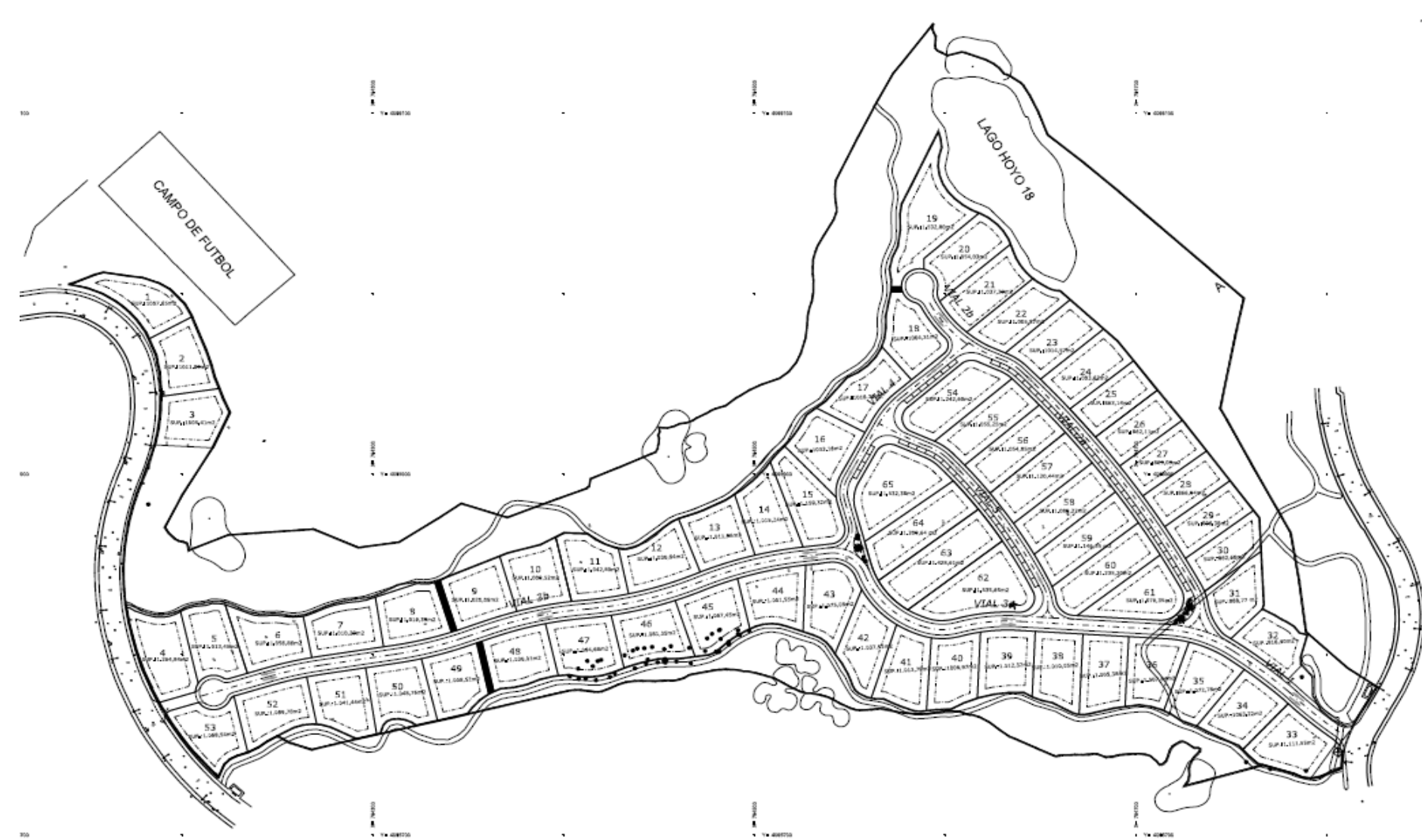
## C / PROPUESTAS PARCELACIÓN

Para el desarrollo de la manzana es necesario la ordenación interior de la misma, confiriéndole un carácter de complejo urbanístico.





Distintas propuestas de ordenación y parcelación interior.





02 /  
IMÁGENES







# aliseda

Inmobiliaria

Barceló Montecastillo  
Golf & Sports Resort

## SEDE CENTRAL

[alisedainmobiliaria.com](http://alisedainmobiliaria.com)  
[clientes@alisedainmobiliaria.com](mailto:clientes@alisedainmobiliaria.com)  
+34 900 929 707

## SANTIAGO J. PÉREZ CARRETERO

Responsable de suelo Andalucía Occidental  
[sjperez@alisedainmobiliaria.com](mailto:sjperez@alisedainmobiliaria.com)  
+34 684 433 691