



# Suelo Terciario AV. DE LOS EMPRESARIOS, Po. T2

11370 Los Barrios  
CÁDIZ

Ref. 6126298

 Servihabitat

Propiedad:   
kutxabank  
inmobiliaria

# Oportunidad de inversión en Los Barrios

## AV. DE LOS EMPRESARIOS, Po. T2

Conjunto de dos parcelas de suelo finalista y uso terciario situadas en suelo urbanizable no consolidado, en el parque empresarial del municipio de los Barrios.



### Suelos

- ✓ Las parcelas se encuentran en el Parque empresarial de “Las Marismas de Palmones”, dentro del municipio, donde se ubican naves industriales y edificios comerciales así como diversos edificios destinados a oficinas. Se trata de uno de los polos de referencia de la comarca dedicados a usos terciarios.
- ✓ Según los últimos datos disponible, se rigen por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio y sus parámetros son el uso como Actividades económicas, ordenanza API 8, y se reparten como la manzana T2 y la T6.
- ✓ El aprovechamiento de ambas fincas es de 5,9389 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s. En la FR 12761 se puede construir un edificio de PB para locales (24.371,75 m<sup>2</sup>) y dos plantas de oficinas (35.721,37 m<sup>2</sup>), con una altura total de 10,90 m. En cuanto a la FR 17357, podría realizarse un edificio de PB de locales (2.909,28 m<sup>2</sup>) y cinco alturas de oficinas (12.046,18 m<sup>2</sup>), con un total de 21,30 m.



### Características Específicas

- **Clasificación:** Urbanizable no consolidado
- **Uso Predominante:** Industrial
- **Uso compatible:** Oficinas y comercial
- **Superficie parcelas:** 46.295,00 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Total:** 75.048,58 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad comercial:** 27.281,03 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Viv libre:** 0 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad oficinas:** 47.767,55 m<sup>2</sup>
- **Viviendas Libres:** 0
- **Viviendas Protegidas:** 0
- **% Participación ámbito:** No
- **Proindiviso:** No
- **Cargas urbanísticas:** A consultar
- **% Obra Urbanización:** 100%



### Datos Registrales

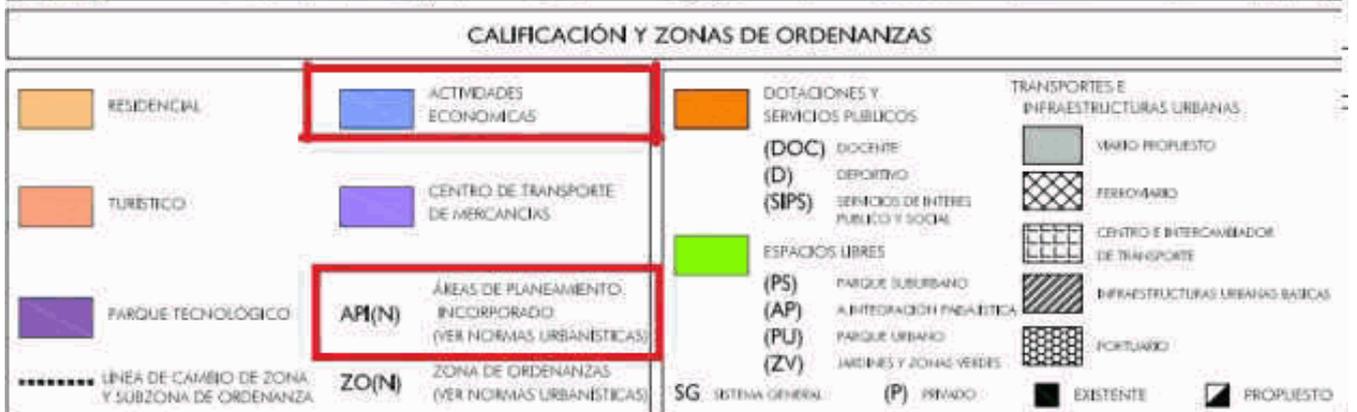
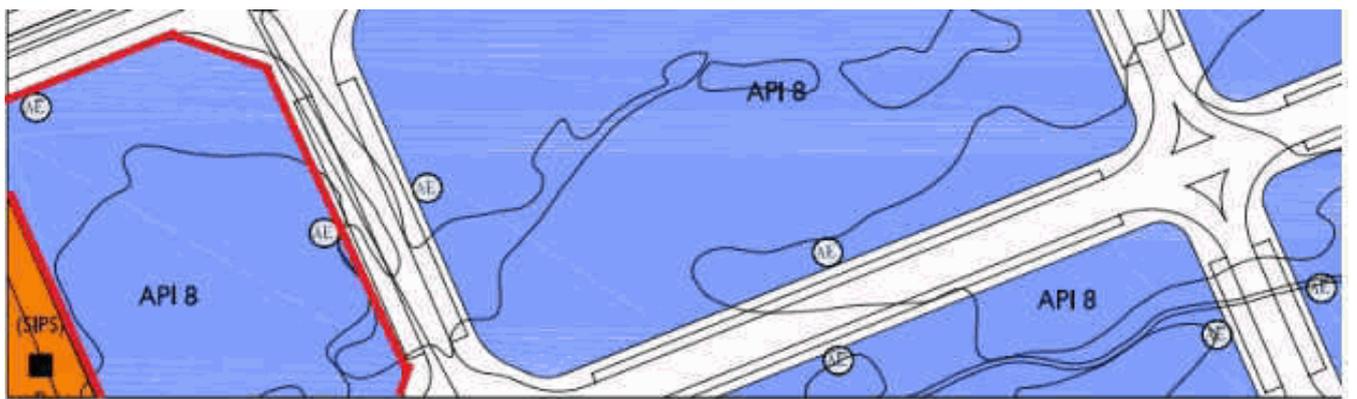
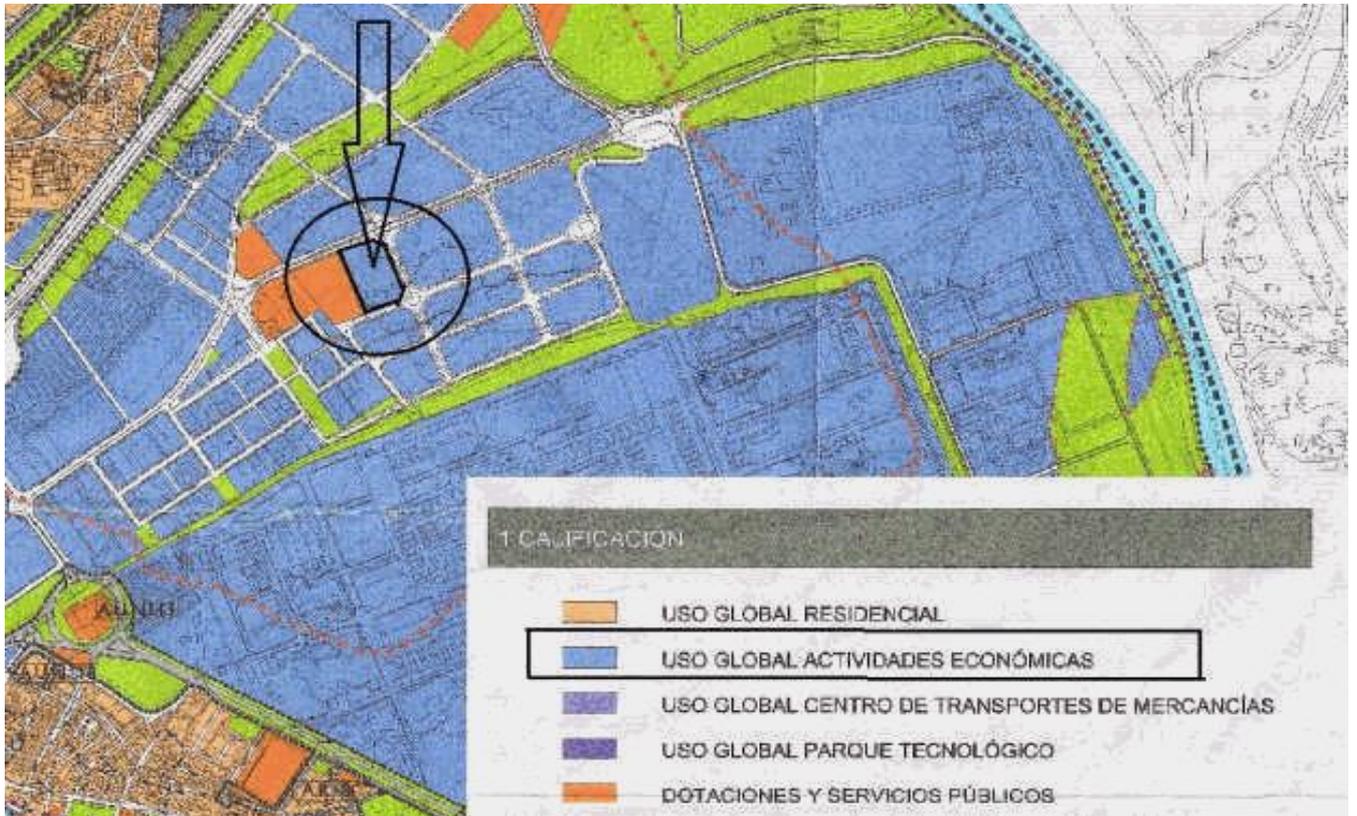
- **Ref. Catastral:** Varias (A Consultar Cuadro)
- **Finca registral:** Varias (A Consultar Cuadro)
- **IDUFIR:** Varias (A Consultar Cuadro)

### Plano de Catastro



Dirección	Ref. Catastral	Finca Registral	IDUFIR	Sup. Registral (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total
AV. DE LOS EMPRESARIOS, Po.T2	1676201TF8017N0001TL	12761	14022000476275	37.495	60.093,12
CL. OCEANO INDICO	1373202TF8017S0001MR	17357	14022000476282	8.800	14.955,46

Plano Urbanístico



# Atractiva ubicación

El activo se localiza en el municipio de **Los Barrios** (24.069 habitantes según INE en 2021), perteneciente a la provincia de **Cádiz**, comunidad autónoma a de **Andalucía**. Se ubica en la comarca del Campo de Gibraltar.

Las parcelas se encuentran en **AV. DE LOS EMPRESARIOS, Po. T2**. una zona de marcado carácter industrial y comercial junto al puerto de Palmones. Se encuentran junto a las Torres de Hércules, edificios representativos de arquitectura terciaria singular.

El municipio registró un promedio de 1.328 empresas/año, en el último quinquenio, con un comportamiento creciente del +4,45% varios puntos por encima del propio de la provincia de Cádiz.

Las empresas dedicadas al sector industrial registraron un promedio de 78 empresas del sector industrial/año, en el último quinquenio con un crecimiento estable similar al de la provincia.

## Comunicaciones



Junto al parque empresarial transcurre la **A-7** o autopista del Mediterráneo. Lo rodea la autovía **A-381** que lo comunica con Jerez de la Frontera.



Líneas de **autobús interurbano y urbano**. **Tren** estación de Los barrios.

## Servicios urbanos y puntos de interés



**Sanitario:** Hospital Quirónsalud Campo de Gibraltar. Servicio Andaluz de Salud.



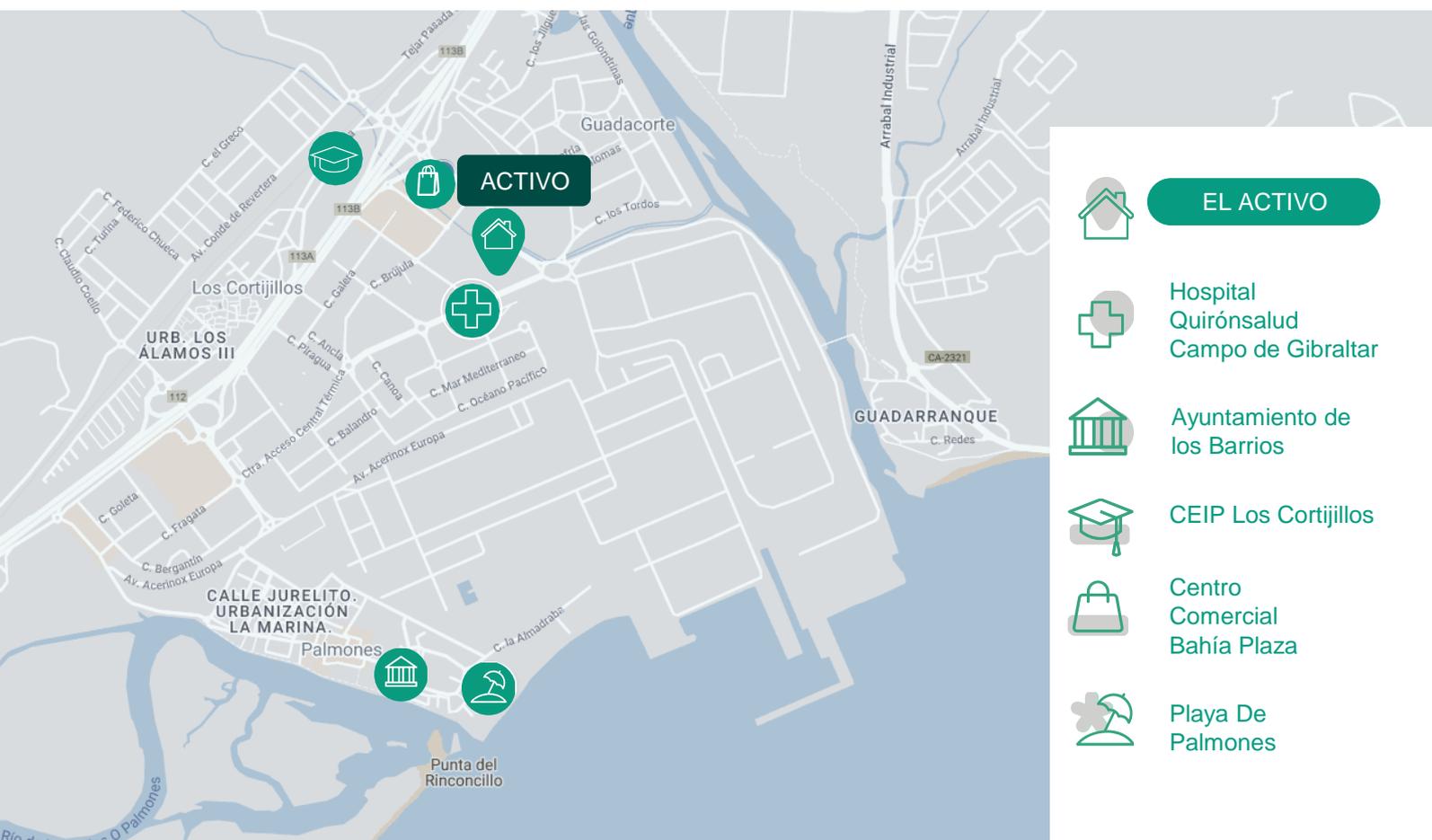
**Educativo:**CEIP Los Cortijillos. C.E.I.P. Ntra. Sra. de Guadalupe. Centro Privado de Enseñanza Casa de la Virgen.



**Comercial:** Comercio de proximidad en los alrededores del ayuntamiento de los Barrios.



**Zonas verdes:** Plaza de San Juan Bautista o de los Faroles. Pinar De La Casilla.



EL ACTIVO



Hospital Quirónsalud Campo de Gibraltar



Ayuntamiento de los Barrios



CEIP Los Cortijillos



Centro Comercial Bahía Plaza



Playa De Palmones

# Galería de imágenes



Más información:

**[inversores.servihabitat.com/es](https://inversores.servihabitat.com/es)**  
**942 049 000**

Encuentra tu delegado comercial en:

[www.servihabitat.com/es/delegados-directorio](https://www.servihabitat.com/es/delegados-directorio)

Comercializa:



Este documento se ha confeccionado con finalidades meramente comerciales. Contiene información sobre un activo inmobiliario que se propone como objeto de potencial transacción de compraventa.

La presente información es no divulgable e intransferible. Todos los derechos reservados. En particular se prohíbe su reproducción divulgación y comunicación o acceso a terceros no autorizados, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin el previo consentimiento de Servihabitat, manifestado por escrito. El destinatario se compromete a mantener permanentemente de manera no divulgable e intransferible toda la información contenida que no sea de dominio público. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.

Se advierte de que la información que contiene puede tener variaciones a lo largo del desarrollo de la promoción inmobiliaria o contener elementos que no coincidan exactamente e íntegramente con la promoción inmobiliaria en comercialización por lo cual no constituye oferta ni tiene efecto contractual alguno. Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.

Servihabitat declina expresamente toda la responsabilidad de las manifestaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente documento no divulgable e intransferible, por las omisiones del mismo, o por cualquiera otras comunicaciones orales o escritas hechas a cualquier parte interesada. Ningún empleado de Servihabitat

tiene autoridad para representar o dar ninguna garantía en relación con los activos. Servihabitat no tiene obligación legal hacia ninguna parte interesada en la compra del activo, hasta que se haya aceptado una oferta y se haya suscrito un acuerdo de intenciones.

Bajo ninguna circunstancia, los potenciales compradores interesados deberán dirigirse directamente a la Propiedad. Con el fin de recibir información completa sobre el objeto publicitado, póngase en contacto a través de los medios indicados al final del documento.