



# SUELO FINALISTA PALOMARES DEL RÍO

- SEVILLA

**38 CHALETS EN PARCELAS DE 400 A 450 M2.**

## Índice

1. Ubicación
2. Datos técnicos
3. Proyecto
4. Entorno y Mercado
5. Precio y ofertas
6. Contacto



*Suelo FINALISTA en Palomares del Río  
Sevilla*



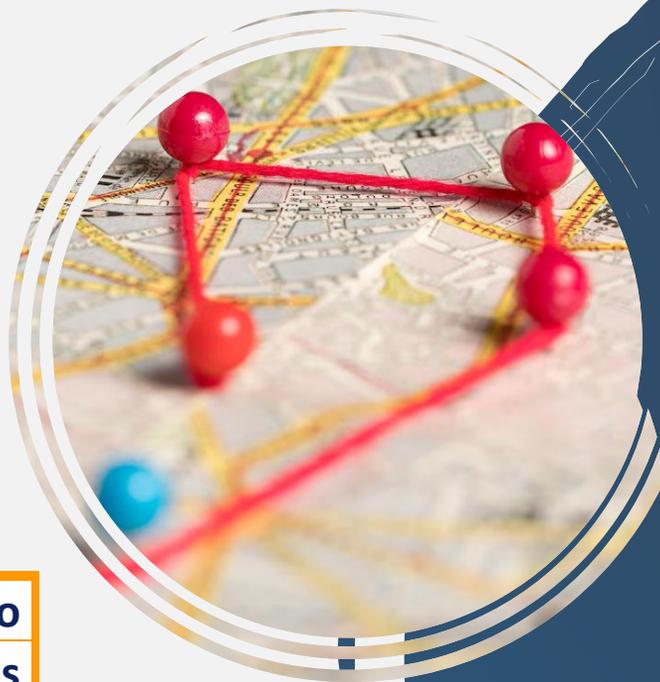
# 1 UBICACIÓN

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio  
Sevilla*

La Urbanización Razo de Ugena de Palomares del Río, es una de las más modernas del municipio.

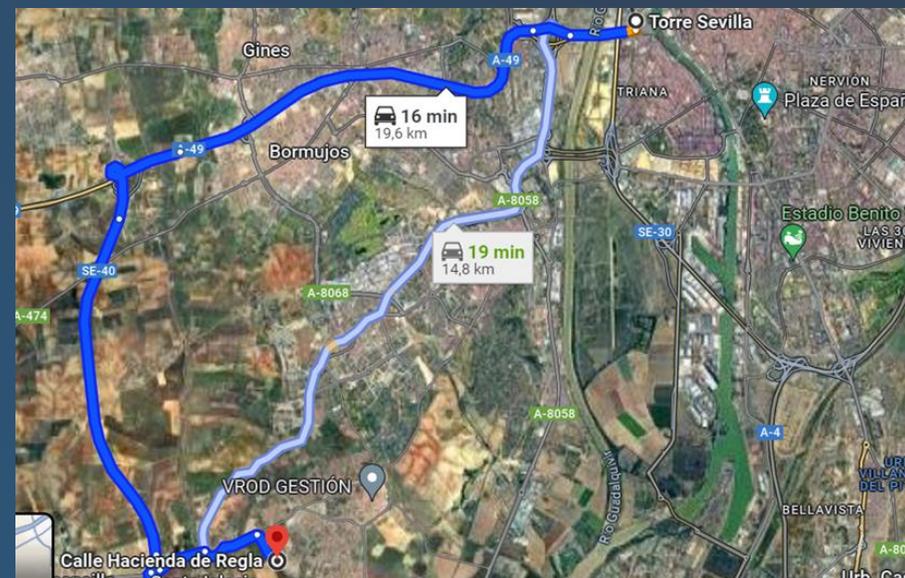
Está situada junto a un parque periurbano con más de 40.000 m2 de espacios verdes ajardinados y junto a un parque municipal.

Cuenta con buena comunicación en vehículo privado, además de las líneas de autobús M152 y M153, por su cercanía a la SE-40, y sus accesos desde, Almensilla, Mairena del Aljarafe, Gelves, San Juan de Aznalfarache, Coria del Rio y Sevilla

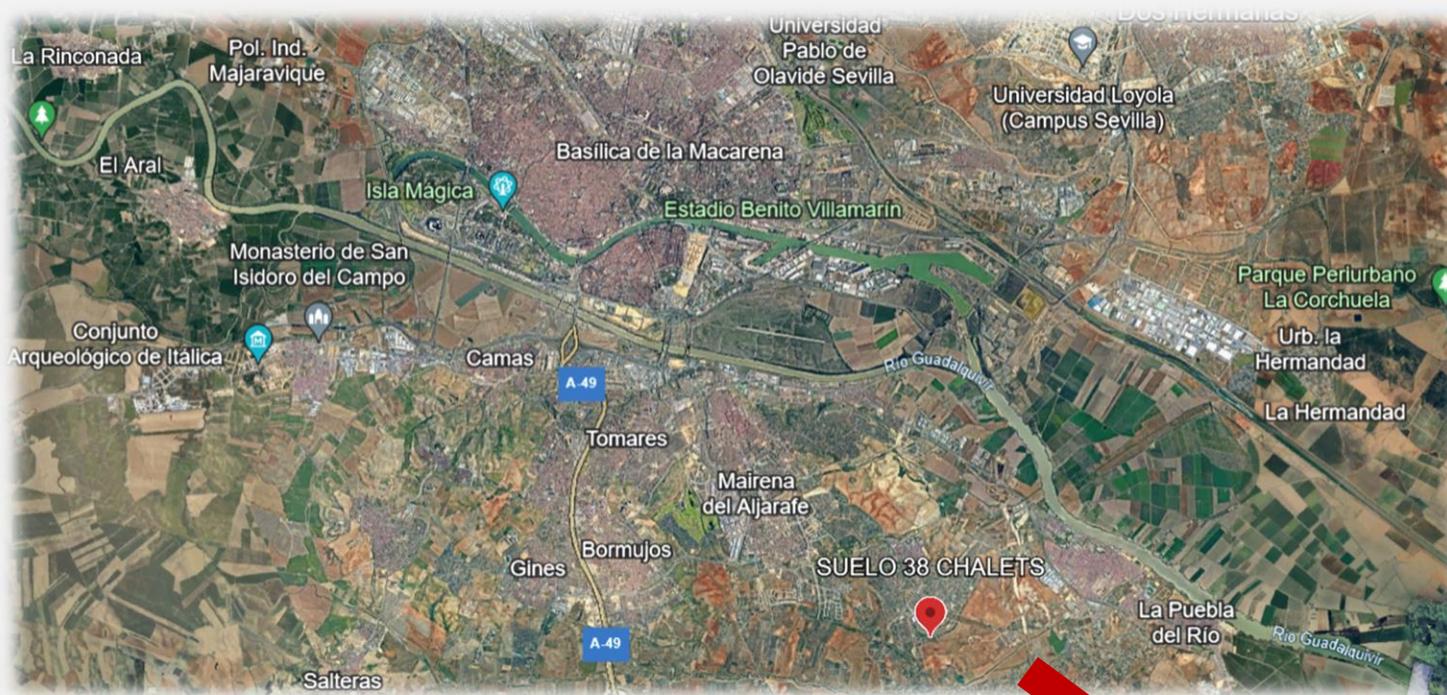


# Razo de UGENA

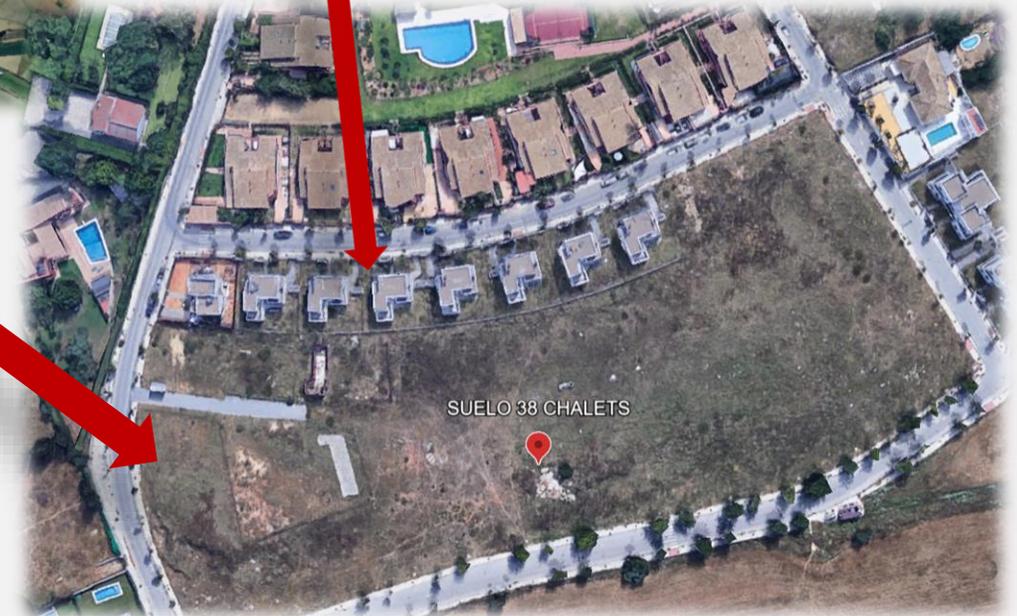
Palomares del Rio  
Sevilla



# Suelo en Palomares del Rio – Sevilla 38 CHALETS

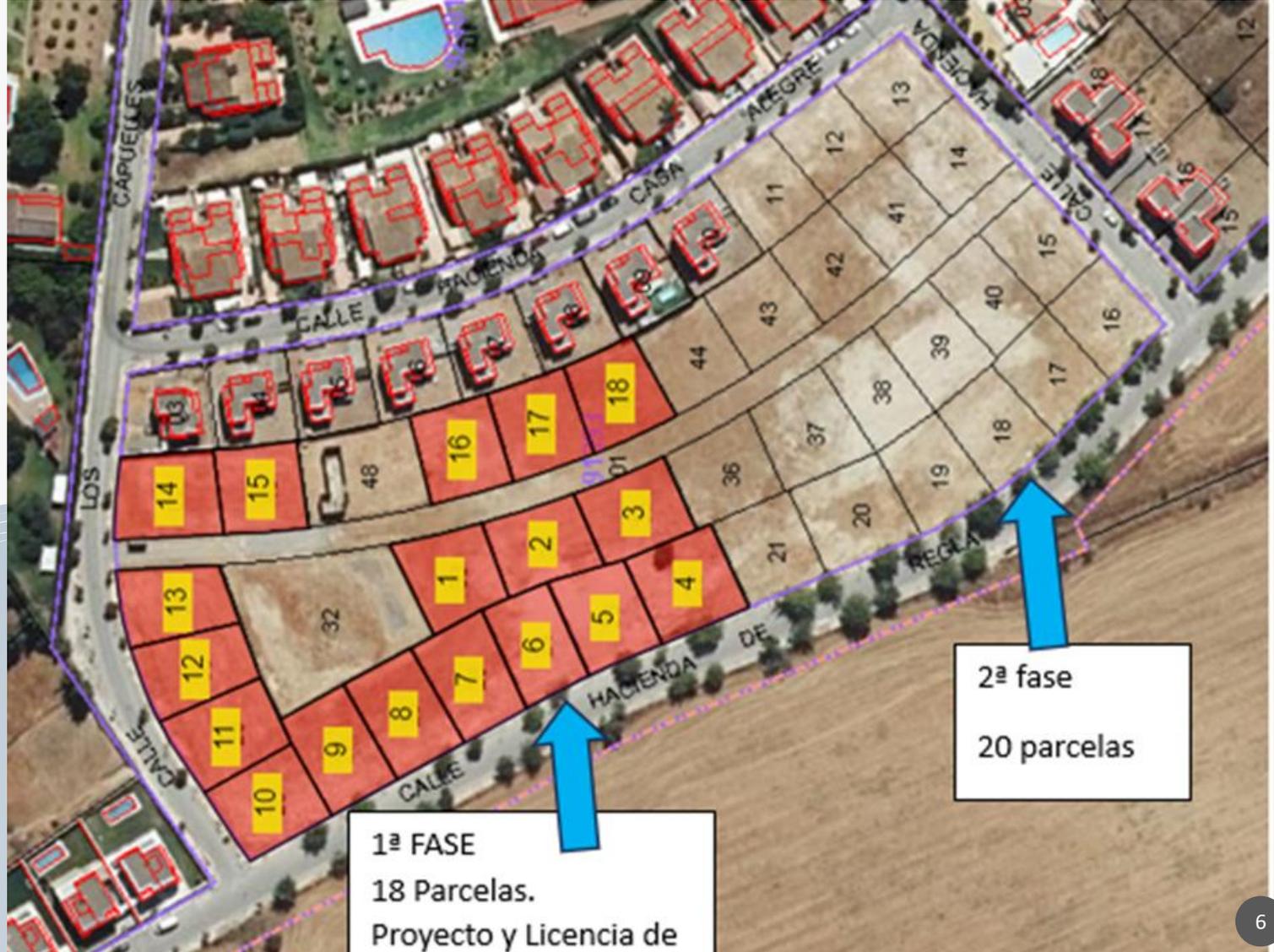


## SECTOR UGENA



El suelo en venta suponen 38 parcelas que se encuentran situadas en Palomares del Rio, formando una manzana en las calles:

- Hacienda de Regla
- Los Capuelles
- Hacienda Casa Alegre
- Hacienda San Rafael



## Son 38 PARCELAS INDEPENDIENTES registral y catastralmente.

(Además cada parcela cuenta con 1/57 partes indivisas de titularidad ob rem de tres parcelas comunes --- Dos parcelas que podrían convertirse en una zona común y una calle privada que hay que ejecutar entre las calles Los Capuelles y calle Hacienda San Rafael--- Esta calle puede quedar cerrada con uso exclusivo

1ª FASE  
18 Parcelas.  
Proyecto y Licencia de

2ª fase  
20 parcelas

# IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS -

## IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS - PALOMARES DEL RIO MANZANA 2 - Sector Ugena

PARCELA CATASTRAL	PARCELA REGISTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCION	Superficie Catastral	Edificabilidad m2t
1	CALLE	4653	9139301QB5393N0001TQ	CL DE LOS CAPUELLES 11		
2	5	5190	9139302QB5393N0001FQ	CL DE LOS CAPUELLES 11-1	457,00	258,95
11	14	5199	9139311QB5393N0001XQ	CL HACIENDA CASA ALEGRE 16	397,00	224,96
12	15	5200	9139312QB5393N0001IQ	CL HACIENDA CASA ALEGRE 18	383,00	216,61
13	16	5201	9139313QB5393N0001JQ	CL HACIENDA SAN RAFAEL 10	380,00	215,25
14	17	5202	9139314QB5393N0001EQ	CL HACIENDA SAN RAFAEL 12	412,00	233,14
15	34	5219	9139315QB5393N0001SQ	CL HACIENDA SAN RAFAEL 14	405,00	229,12
16	35	5220	9139316QB5393N0001ZQ	CL HACIENDA SAN RAFAEL 16	398,00	225,35
17	36	5221	9139317QB5393N0001UQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 37	409,00	231,38
18	37	5222	9139318QB5393N0001HQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 35	416,00	235,68
19	38	5223	9139319QB5393N0001WQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 33	414,00	234,15
20	39	5224	9139320QB5393N0001UQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 31	489,00	276,86
21	40	5225	9139321QB5393N0001HQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 29	408,00	231,13
22	41	5226	9139322QB5393N0001WQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 27	460,00	260,22
23	42	5227	9139323QB5393N0001AQ	CL HACIENDA DE LA REGLA 25	408,00	230,98

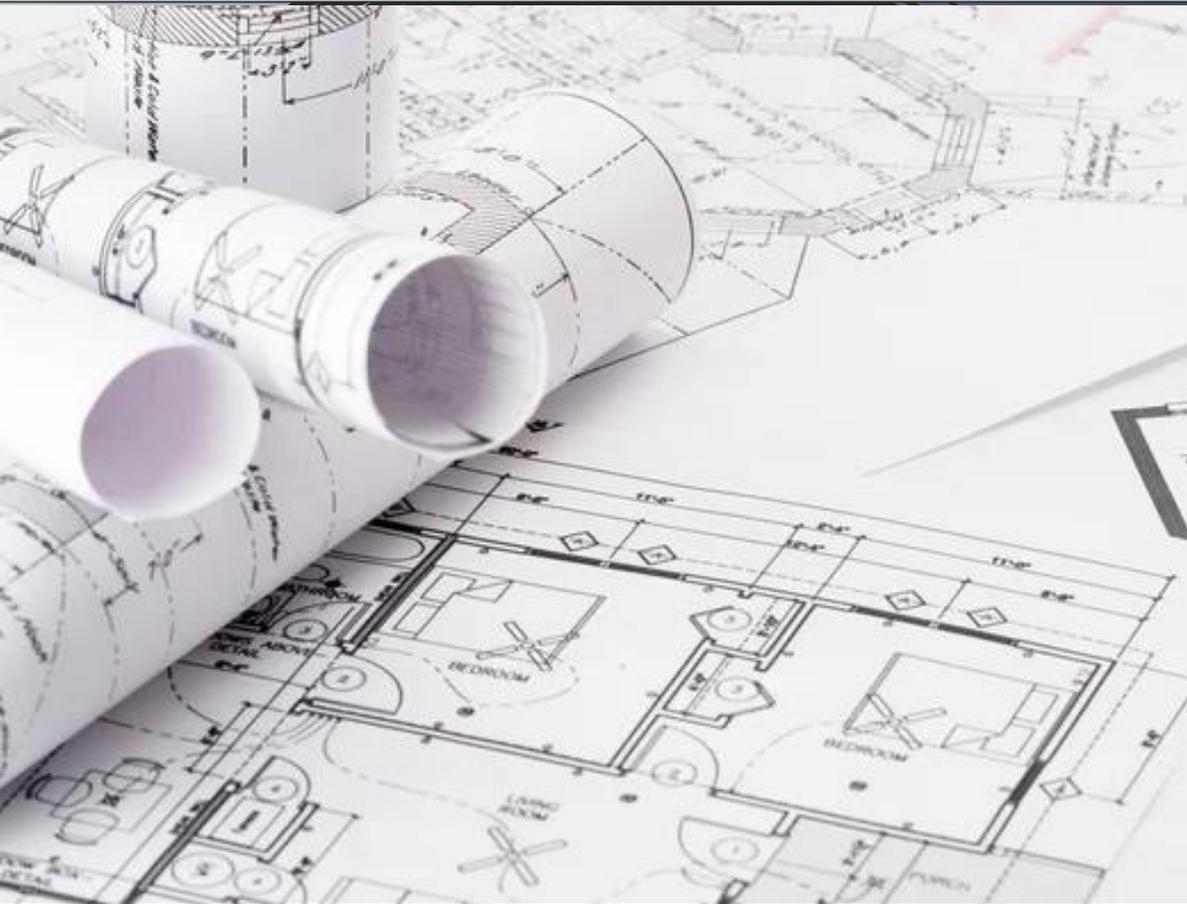




2

# DATOS TÉCNICOS

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio  
Sevilla*



## Planeamiento de aplicación

- ❑ **PGOU Palomares del Río** y sucesivas modificaciones.
  
- ❑ **Plan Parcial SUZ-PP-09 UGENA**  
*Aprobado Definitivamente.*
  
- ❑ **Proyecto de Urbanización SECTOR SUZ-PP-09 UGENA.**  
*Aprobado Definitivamente.*
  
- ❑ **Proyecto de Parcelación PARCELA M-02 del SUZ-PP-09**  
*Aprobado definitivamente*

### Art. 21

#### OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La ocupación máxima sobre rasante es del 45% de la superficie de la parcela.

Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal, No podrá superar los treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) y podrá adosarse a los linderos laterales salvo los retranqueos de fachada y fondo

El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos 50% de su superficie, pudiendo albergar actividades complementarias al aire libre (deportivas, piscina,..)

### Art. 21

#### SEPARACIÓN A LINDEROS

Se establece una separación mínima al lindero de fachada de 5 metros y a los demás linderos de 3 metros. Salvo para las construcciones auxiliares

### Art. 19

#### SUPERFICIE EDIFICABLE

“Art. 19 .- Manzanas, Número Máximo de Viviendas y Superficie Máxima Edificable”

La relación m<sup>2</sup> techo/vivienda para la manzana M2 es de 233 por vivienda

### Art. 21

#### ALTURA REGULADORA

c) La altura máxima será de dos plantas y siete metros, medidos hasta la cota superior del último forjado. Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima sólo se autorizará un cuerpo de edificación que no podrá superar los tres metros de altura y su superficie será como máximo de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>), debiendo incluir el acceso y las instalaciones (Art.65 PG). Siempre que se utilice la tipología de vivienda pareada



# 3 PROYECTO

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio  
Sevilla*

# PROYECTO



- Se ha redactado un Proyecto básico y de Ejecución para una primera fase de 18 viviendas adaptado a la demanda de la zona.
- Se ha optado por hacer dos modelos de viviendas, una de una sola planta (ANTARES) y otras de dos plantas (VEGA)
- El proyecto contempla 16 pareados y 2 chalets independientes, para optimizar el aprovechamiento de cada parcela, de 400 a 450 m2.
- El Proyecto parte de 12 viviendas de una planta y 6 de dos plantas.
- Las viviendas tienen 3 y 4 dormitorios con superficie inferior a la máxima edificabilidad permitida.
- El Ayuntamiento ha aprobado LICENCIA DE OBRAS**

# Villas de la Regüela



Nº PARCELA	TIPOLOGIA VIVIENDA	PLANTAS VIVIENDA	nº DORMITORIOS	BAÑOS	ASEOS	SUPERFICIE M2 PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2 VIVIENDA	ESPACIO LIBRE PARCELA
1	VEGA PAREADO	2	3	2	1	416,10	124,87	350,36
2	VEGA PAREADO	2	3	2	1	400,58	124,87	334,84
3	VEGA INDEPENDIENTE	2	3	2	1	411,30	127,09	347,99
4	ANTARES	1	4	2		459,68	126,09	333,59
5	ANTARES	1	4	2		408,04	126,09	281,95
6	ANTARES	1	4	2		395,04	126,09	268,95
7	ANTARES	1	4	2		438,19	126,09	312,1
8	ANTARES	1	4	2		441,52	126,09	315,43
9	ANTARES	1	4	2		432,11	126,09	306,02
10	ANTARES	1	4	2		424,88	126,09	298,79
11	ANTARES	1	4	2		435,11	126,09	309,02
12	ANTARES	1	4	2		407,91	126,09	281,82
13	ANTARES	1	4	2		400,34	126,09	274,25
14	ANTARES	1	4	2		457,46	126,09	331,37
15	ANTARES	1	4	2		389,08	126,09	262,99
16	VEGA INDEPENDIENTE	2	3	2	1	405,50	127,09	342,19
17	VEGA PAREADO	2	3	2	1	407,92	124,87	342,18
18	VEGA PAREADO	2	3	2	1	404,73	124,87	338,99



## Dos modelos de vivienda

El modelo ANTARES cuenta con la comodidad de vivir en una sola planta.



El modelo VEGA aprovecha aún más el espacio libre de las amplias parcelas

## ANTARES PAREADO-CA

### SUPERFICIE CONSTRUIDA

SOBRE RASANTE	126,09 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

### SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	107,32 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------

### SUPERFICIE DE ESPARCIMIENTO

#### PLANTA BAJA

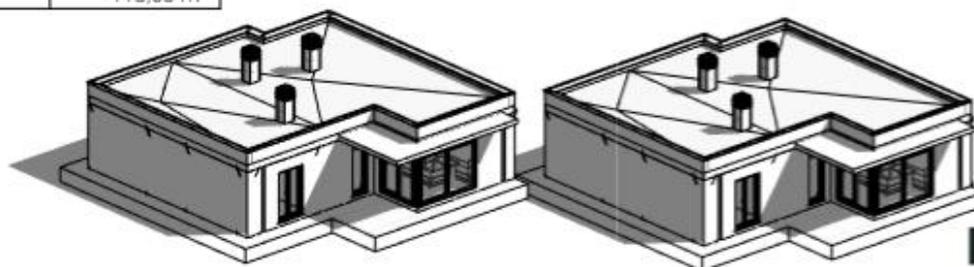
Porche pavimentada exterior	36,71 m <sup>2</sup>
Zona de Tierra Vegetal	Según Parcela

### SUPERFICIE CONSTRUIDA S/D.J.A 218/2005

	126,09 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

### SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA s/D.J.A 218/2005

	118,05 m <sup>2</sup>
--	-----------------------



Promoción 18 Viviendas Pareadas e Independientes

Calle Hacienda de Regla, esq. calle Los Capuelles,  
manzana 2, P.P.SUZ-PP-09, Razo de Ugena,  
Palomares del Río, Sevilla

## VEGA INDEPENDIENTE -CA

### SUPERFICIE CONSTRUIDA

SOBRE RASANTE	127,09 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

### SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	101,29 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------

### SUPERFICIE DE ESPARCIMIENTO

#### PLANTA BAJA

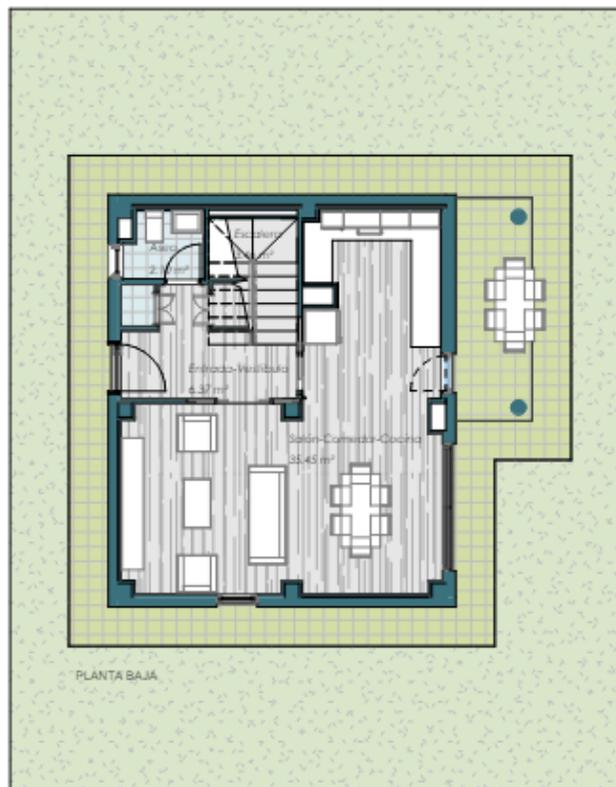
Porche accesible desde Salón	7,10 m <sup>2</sup>
Porche pavimentada exterior	29,98 m <sup>2</sup>
Zona de Tierra Vegetal	Según Parcela

### SUPERFICIE CONSTRUIDA S/D.J.A 218/2005

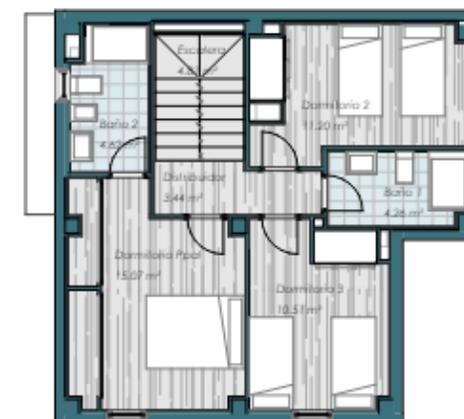
	127,09 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

### SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA s/D.J.A 218/2005

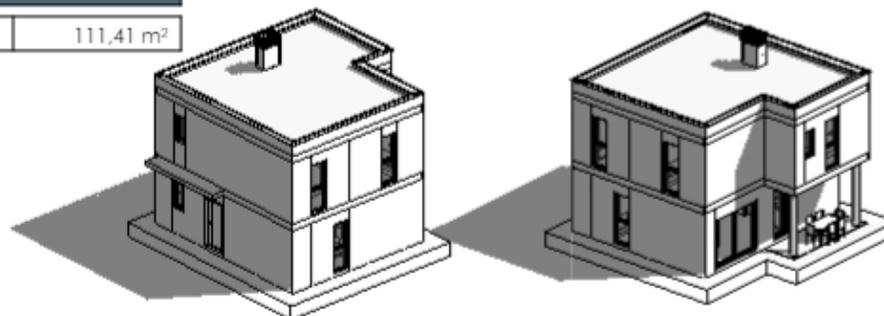
	111,41 m <sup>2</sup>
--	-----------------------



PLANTA BAJA



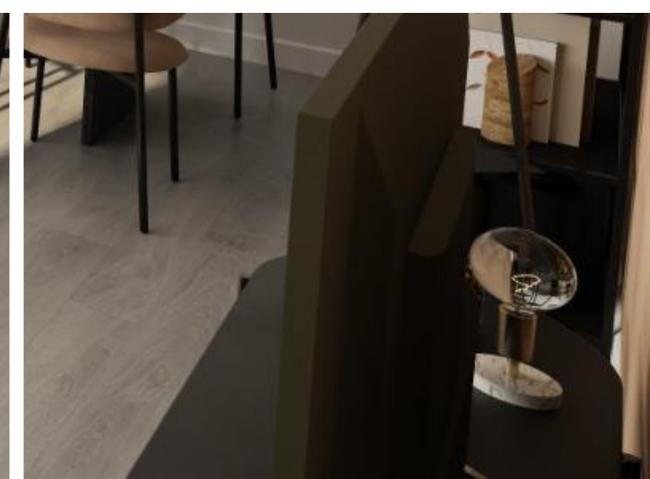
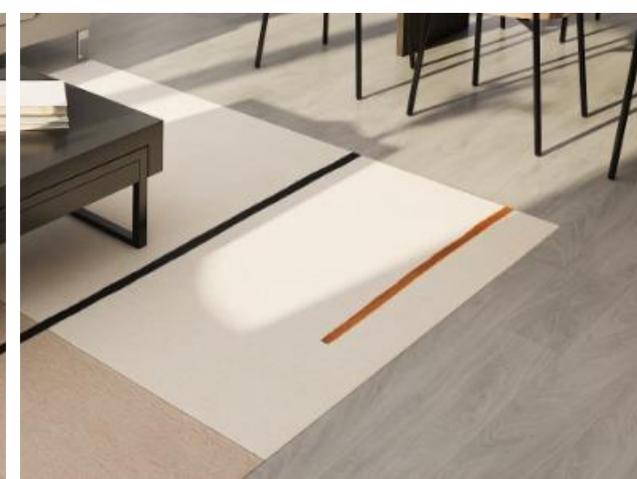
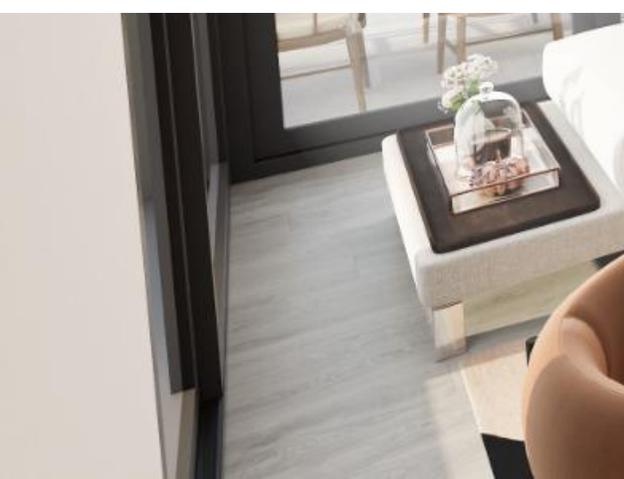
PLANTA PRIMERA



**VR**  
VILLAS DE  
LA REGÜELA

Promoción 18 Viviendas Pareadas e Independientes

Calle Hacienda de Regla, esq. calle Los Capulles,  
manzana 2, P.P.SUZ-PP-09, Razo de Ugena,  
Palomares del Río, Sevilla







4

## ENTORNO Y MERCADO

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio*

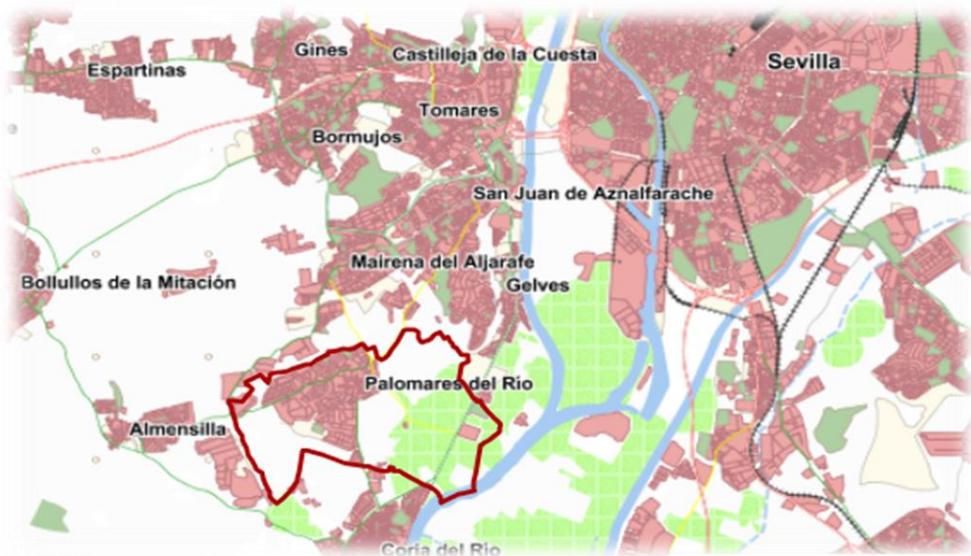
*Sevilla*

# ENTORNO

La ubicación de este suelo, permite disfrutar de una vivienda unifamiliar pareada o independiente, en un entorno residencial de gran nivel, rodeado de casas con parcelas, piscinas, jardines y zonas verdes, a sólo 16 minutos del centro de Sevilla.

Está conectado de forma muy rápida con la SE-40. Cuenta con varias líneas de autobuses. También puede utilizarse la línea 1 de metro, en la vecina localidad de Mairena del Aljarafe, con conexión directa con diferentes puntos de Sevilla.

Todos los servicios que necesita, así como equipamientos, colegios, institutos, centros médicos, supermercados, parques y centros deportivos muy cerca de Sevilla.



## AUTOBUSES

M-142	Sevilla - Coria del Río
M-152	Sevilla - Palomares
M-153	Sevilla - Almensilla



## CARRETERAS, ACCESOS y ZONAS VERDES

# SE-40

## DESARROLLO DE PROMOCIONES Y AUTOCONSTRUCCIÓN EN TODO EL SECTOR







Chalet Pareado <b>269.000 €</b>	3 dorm	132 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio
Chalet Pareado <b>269.000 €</b>	3 dorm	132 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio
Chalet Pareado <b>280.000 €</b>	3 dorm	132 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio
Chalet Pareado <b>291.000 €</b>	4 dorm	132 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio
Chalet Pareado <b>296.000 €</b>	3 dorm	132 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio
Casa O Chalet Independiente <b>304.000 €</b>	4 dorm	135 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Jardín en el precio

# Viviendas UNIFAMILIARES en oferta PALOMARES DEL RIO



Es reducida la oferta de promociones de viviendas unifamiliares.

Chalet Adosado <b>176.400 €</b>	3 dorm	154 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Terraza en el precio
Chalet Adosado <b>177.000 €</b>	3 dorm	102 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Terraza en el precio
Chalet Adosado <b>182.700 €</b>	3 dorm	149 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Terraza en el precio
Chalet Adosado <b>191.300 €</b>	3 dorm	106 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Terraza en el precio
Chalet Adosado <b>192.100 €</b>	3 dorm	149 m <sup>2</sup>	-	Plaza de garaje incluida Terraza en el precio

**BEKINSA**





JJM  
ARQUITECTURA



M2	Nº parcela	Precio €	Precio+IVAC	M2	Nº parcela	Precio €
1219	1	RESERVADO		466	16	RESERVADO
754	2	66.275,18 €	80.192,97 €	954	17	RESERVADO
744	3	RESERVADO		706	18	RESERVADO
733	4	65.377,18 €	79.106,39 €	694	19	RESERVADO
724	5	64.999,18 €	78.649,00 €	682	20	RESERVADO
717	6	RESERVADO		670	21	RESERVADO
710	7	64.384,93 €	77.905,77 €	660	22	RESERVADO
703	8	63.777,93 €	77.171,30 €	650	23	RESERVADO
696	9	63.817,93 €	77.219,70 €	640	24	RESERVADO
688	10	63.439,93 €	76.762,32 €	629	25	RESERVADO
681	11	63.156,43 €	76.419,28 €	743	26	RESERVADO
674	12	RESERVADO		594	27	RESERVADO
586	13	RESERVADO		585	28	RESERVADO
544	14	RESERVADO		583	29	RESERVADO
544	15	RESERVADO		705	30	RESERVADO

PARCELAS para  
edificación de  
viviendas  
UNIFAMILIARES  
en oferta  
PALOMARES DEL RIO



### Terreno en venta en Palomares del Río

Aljarafe, Sevilla [Ver mapa](#)

133.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

509 m<sup>2</sup> | Urbano (solar)



Terreno en calle Zafairon, Palomares del Río

65.000 €

372 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

CREDIT HOME ALJARAFE REAL ESTATE ofrece terreno URBANO en Palomares del Río. Suelo sin edificar, con una superficie de 372 metros cuadrados. Amplias...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



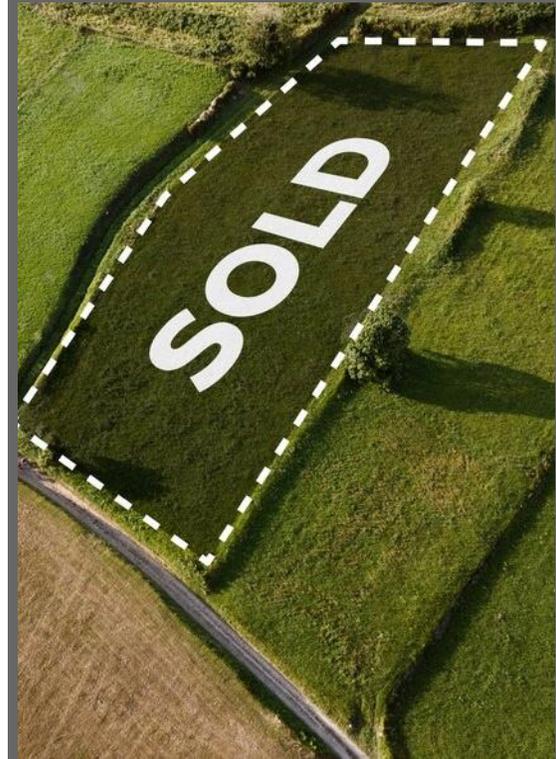
Terreno en b Suz, Palomares del Río

120.000 €

342 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

CREDIT HOME ALJARAFE REAL ESTATE ofrece terreno URBANO entre Gelves y Coria. Suelo sin edificar, con una superficie de 342 metros cuadrados. Rodeado de...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





*Luxepiace*  
INMOBILIARIA

Razos de Ugena  
460 m<sup>2</sup>

### Terreno en venta en Palomares del Río

Aljarafe, Sevilla [Ver mapa](#)

**75.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

460 m<sup>2</sup> | Urbano (solar)



PARCELAS para  
edificación de  
viviendas  
UNIFAMILIARES  
en oferta  
PALOMARES DEL RIO



Terreno en calle Laurel, 59, Palomares del Río

**74.950 €**

449 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

Orientación SUR. Parcela recién podada, sin comisiones ni agencias. Bien libre de...



Terreno en avenida los Pensamientos, 57, Palomares del Río

**110.000 €**

533 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

PARCELA CON PROYECTO. Parcela urbana de 533m. 2 con proyecto incluido, situada en la urbanización la Laguna (Palomares del Río): Se trata de una parcela cuadrad...



Terreno en calle Hacienda Santa Maria, 52, Palomares del Río

**78.000 €**

453 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

Parcela Residencial Urbana con una superficie de 453m<sup>2</sup>. Ubicada en la urbanización Razo de Ugena, con muy buena orientación, bien nivelada y compactada,...



Terreno en calle Hacienda de Regla, 71, Palomares del Río

**83.000 €**

450 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

Parcela Residencial Urbana con una superficie de 450m<sup>2</sup>. Ubicada en la urbanización Razo de Ugena, con orientación sur-oeste, bien nivelada, totalmente vallada con...



[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Terreno en calle Hacienda de Regla, 69, Palomares del Río

**86.500 €**

451 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

Parcela Residencial Urbana con una superficie de 451m<sup>2</sup>. Ubicada en la urbanización Razo de Ugena, con orientación sur-oeste, bien nivelada, totalmente vallada con...



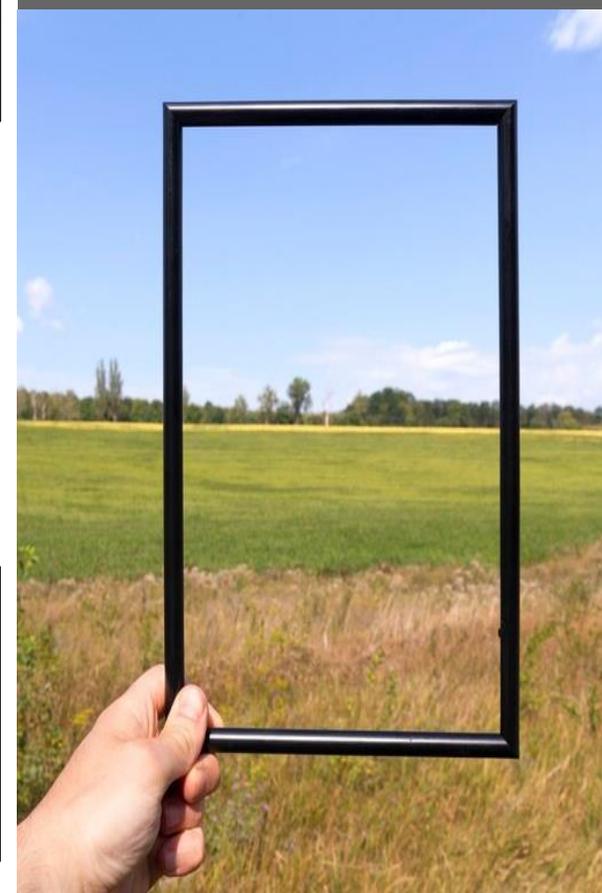
Terreno en Bormujos, 5, Palomares del Río

**95.000 €**

403 m<sup>2</sup> Urbano (solar)

Se vende solar con proyecto de edificación en Palomares del Río, Sevilla.

Posibilidad de Vivienda Unifamiliar Aislada, independiente. Solar regular de 403m...





### Muy escasa oferta

Los suelos urbanos en Palomares han sido desarrollados en un gran porcentaje



### Poca competencia

Muy pocas promociones con oferta. Todo lo que está en construcción está vendido



### Demanda constante

Es una localidad en la que ha primado y prima la demanda de viviendas unifamiliares



### Suelo urbano con LICENCIA

El hecho de poder comenzar a construir de manera inmediata es un importante plus



### Diferentes posibilidades

Pueden plantearse una sola fase, dos fases, comercializar individualmente, ....



# 5 PRECIO Y OFERTAS

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio  
Sevilla*

# Suelo finalista con 38 parcelas independientes

Palomares del Rio - Sevilla

15.750 m2 suelo / 8.900 m2 edificables

Parcelas de más de 400 m2 / casas de hasta 234 m2

**2.100.000€**

38 Parcelas registral y  
catastralmente independientes.  
Venta 100%

Con Proyecto Básico y de  
Ejecución con LICENCIA DE  
OBRAS para una primera  
fase de 18 viviendas

**1.000.000€**

18 Parcelas registral y  
catastralmente independientes  
1ª FASE

Con Proyecto Básico y de  
Ejecución con LICENCIA DE  
OBRAS para esa primera  
fase de 18 viviendas

**55.000 €/ parcela**

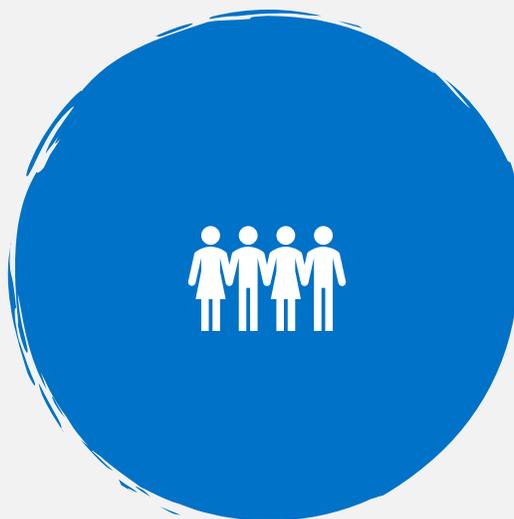
El mejor precio

## Proceso de ofertas



La operación se estructurará a través de un proceso de venta en el que tras la recepción de oferta vinculante se realizará una due diligence confirmatoria con el objetivo del cierre de la operación

Oferta vinculante



En la oferta deberá figurar la identificación completa del comprador, su capacidad para realizar la transacción, la forma de pago y plazo de ejecución, así como los requisitos de información necesaria para realizar la due diligence confirmatoria.

Identificación del comprador



Primarán aquellas ofertas que maximicen el precio del Activo, así como las que planteen una estructura de pago al contado. Igualmente primarán las ofertas por el 100% del suelo

Prioridad



# 6 CONTACTO

*Suelo FINALISTA en Palomares del Rio  
Sevilla*

## Antonio Salazar Baeza

Director Comercial [antonio.salazar@aviumsur.com](mailto:antonio.salazar@aviumsur.com)

Tel.: +34 95 554 9330

Móv.: +34 622 40 42 52



# Avium Sur

ASESORES INMOBILIARIOS

## Alfonso Sánchez Laguna

Director Gerente

[alfonsosanchez@impulsasur.com](mailto:alfonsosanchez@impulsasur.com)

Tel.: +34 95 544 09 91

Móv.: +34 600 51 59 79





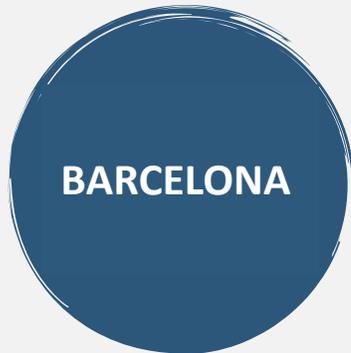
**BOGOTÁ**

[Impulsacolombia.com.co](http://Impulsacolombia.com.co)



**SEVILLA**

[Impulsasur.com](http://Impulsasur.com)



**BARCELONA**

[femciutat.com](http://femciutat.com)



**MADRID**

[Impulsaproyectos.com](http://Impulsaproyectos.com)

