

## Documento II

# ESTUDIO DE MERCADO

## VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

**Cliente:** AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHIA DE CADIZ  
**NºExpediente:** 25-03047 Rfa. CA-0016-25  
**Finalidad:** Valoración de terrenos y lámina de agua APBC  
**Fecha:** 14 de julio de 2025

Luis Losantos Albacete  
Representante de la Sociedad  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.  
Motivo: Visado Digital  
Fecha: 14/07/2025 12:41:32

El presente Estudio de Mercado es un análisis de mercado que tiene por objeto establecer los valores de referencia que se necesitan para asignar los valores al dominio público portuario.

Para ello, determinaremos el valor de mercado de terrenos “con similares usos y condiciones, en particular los calificados como uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda”, conforme establece el art. 175.a) del TRLPEMM.

Este análisis se ha realizado con criterios de mercado, utilizando las variables y los métodos de valoración comunes en las tasaciones inmobiliarias.

Este Estudio de Mercado incluye los polígonos de los que existen las pruebas o muestras comparables, el detalle de estas muestras y los cálculos realizados para hallar los valores resultantes.

Nota: El presente ESTUDIO DE MERCADO es uno de los tres documentos que forman parte del trabajo de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Referencia (CA-0016-25)”. Los documentos que conforman el referido servicio de asistencia técnica son el Informe de Valoración, el Estudio de Mercado, y la Memoria económica-financiera.

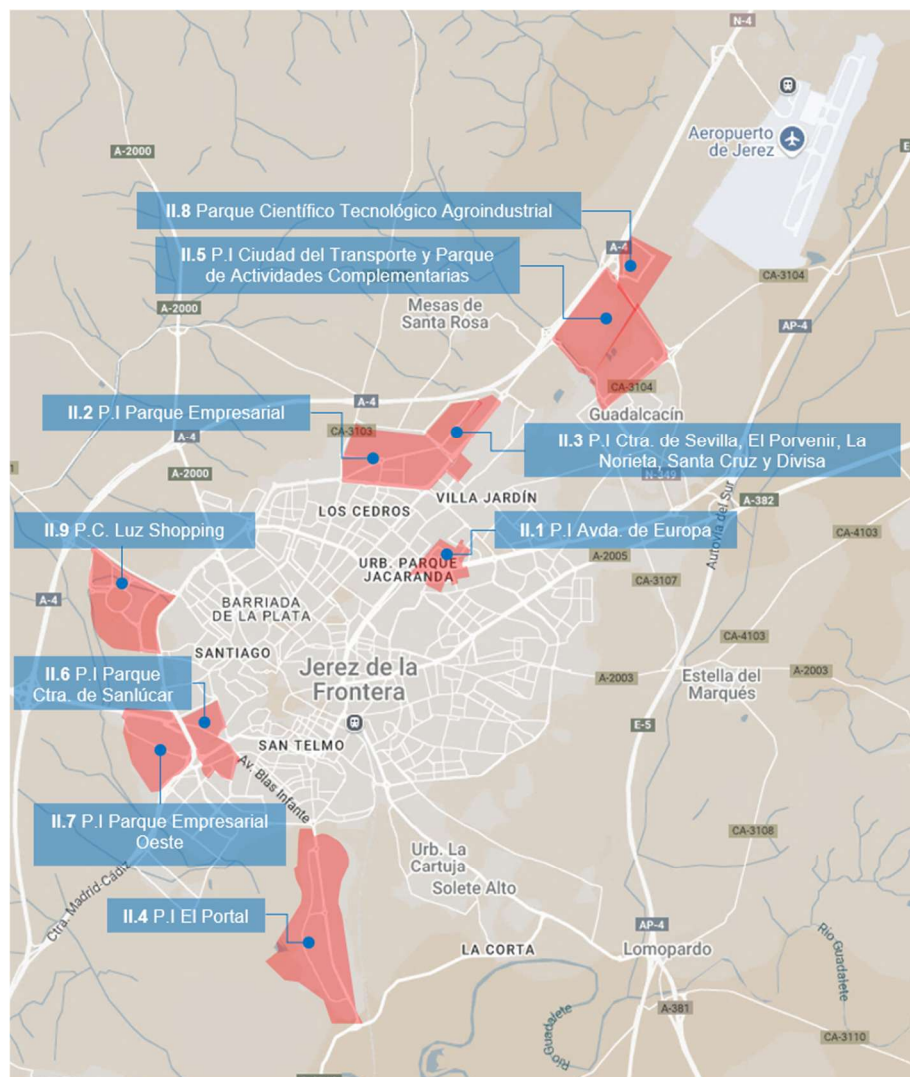
# Índice

<b>I. PLANOS DE UBICACIÓN DE POLÍGONOS.....</b>	<b>5</b>
<b>II. LISTADO DE POLÍGONOS.....</b>	<b>7</b>
II.1. Polígono Industrial Avda. de Europa (Jerez de la Frontera) .....	7
II.2. Polígono Industrial Parque Empresarial (Jerez de la Frontera) .....	8
II.3. Polígono Industrial Ctra. de Sevilla, El Porvenir, La Norieta, Santa Cruz y Divisa (Jerez de la Frontera).....	9
II.4. Polígono Industrial El Portal (Jerez de la Frontera) .....	10
II.5. Polígono Industrial Ciudad del Transporte y Parque de Actividades Complementarias (Jerez de la Fra.) .....	11
II.6. Polígono Industrial Carretera de Sanlúcar (Jerez de la Frontera).....	12
II.7. Parque Empresarial Oeste (Jerez de la Frontera) .....	13
II.8. Parque Científico Tecnológico Agroindustrial (Jerez de la Frontera) .....	14
II.9. Parque Comercial Luz Shopping (Jerez de la Frontera) .....	15
II.10. Polígono Industrial Salinas de Poniente (El Puerto de Santa María) .....	16
II.11. Polígono Industrial Salinas de Levante (El Puerto de Santa María).....	17
II.12. Polígono Industrial Salinas de San José (El Puerto de Santa María) .....	18
II.13. Polígono Industrial Guadalete (El Puerto de Santa María) .....	19
II.14. Polígono Industrial El Palmar (El Puerto de Santa María) .....	20
II.15. Polígono Industrial La Cabezuela (Puerto Real) .....	21
II.16. Polígono Industrial Tres Caminos (Puerto Real).....	22
II.17. Polígono Industrial de Zona Franca (Cádiz) .....	23
II.18. Polígono Industrial Pelagatos (Chiclana de la Frontera) .....	24
II.19. Polígono Industrial de Fadrilas (San Fernando) .....	25
II.20. Polígono Industrial La Negrilla (Sevilla) .....	26
II.21. Polígono Industrial El Pino (Sevilla) .....	27
II.22. Polígono Industrial Tablada (Sevilla) .....	28
II.23. Centro de Transportes y mercancías de Sevilla (Sevilla) .....	29
II.24. Parque Empresarial del Higuerón y Parque Comercial Ciudad de la Imagen (Sevilla).....	30
II.25. Polígono Industrial La Estrella (Coria del Río, Sevilla) .....	31
II.26. Polígono Industrial Girasoles (Camas, Sevilla) .....	32
II.27. Polígono Industrial La Isla (Dos Hermanas, Sevilla).....	33
II.28. Polígono Industrial Chaparreja (Alcalá de Guadaira, Sevilla) .....	34

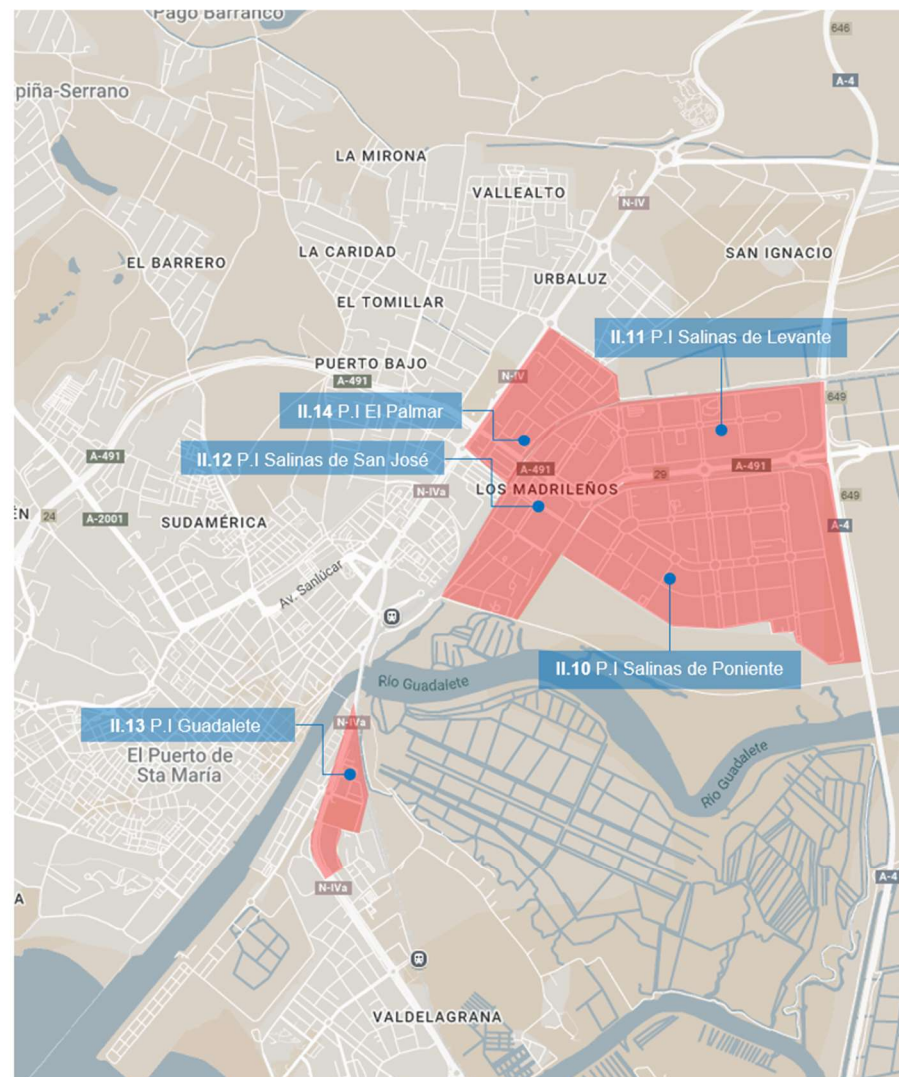
<b>III. LISTADO DE COMPARABLES .....</b>	<b>35</b>
III.1. Pequeña industria .....	35
III.2. Mediana industria .....	36
III.3. Gran industria (rústicas) .....	37
III.4. Comercial Portuario I .....	38
III.5. Comercial Portuario II .....	39
III.6. Comercial Portuario III .....	40
III.7. Terciario-oficinas .....	41
III.8. Terciario-comercial I .....	42
III.9. Terciario-comercial II .....	42
<b>IV. PROCESO DE VALORACIÓN .....</b>	<b>43</b>
IV.1. Homogeneización comparables .....	43
IV.2. Costes de construcción .....	48
IV.3. Cálculo bases de valor por tipología (repercusiones de suelo) .....	49
IV.4. Resumen repercusiones (valor base m <sup>2</sup> terreno) .....	54
IV.5. Evaluación de zonas Escenario 1 .....	55
IV.6. Evaluación de zonas Escenario 2 .....	57
IV.7. Puntuación por Polígonos .....	59
IV.8. Puntuación por Base de valor .....	60
<b>V. RESULTADOS .....</b>	<b>63</b>
V.1. Valor unitario terrenos Escenario 1 .....	63
V.2. Valor unitario terrenos Escenario 2 .....	66
<b>FECHA Y FIRMAS .....</b>	<b>69</b>

## I. PLANOS DE UBICACIÓN DE POLÍGONOS

### Jerez de la Frontera:

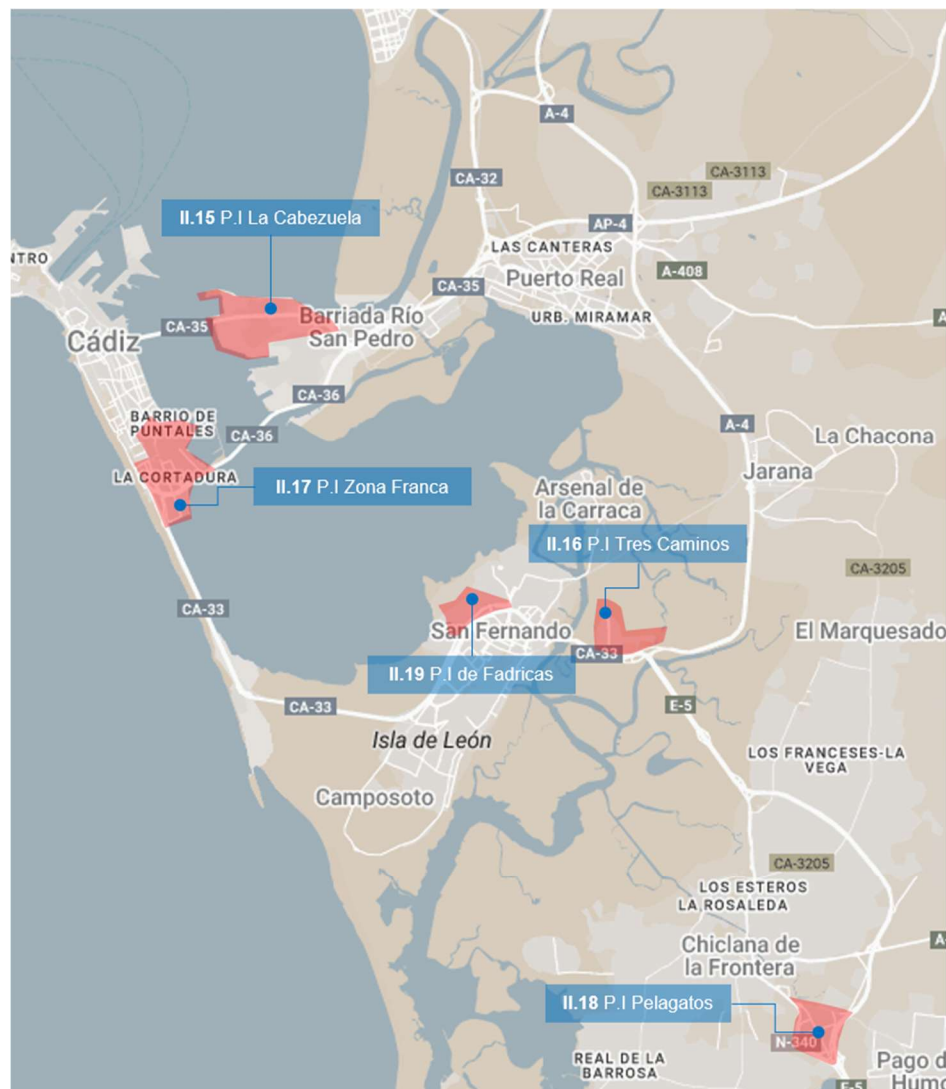


### Puerto de Santa María:

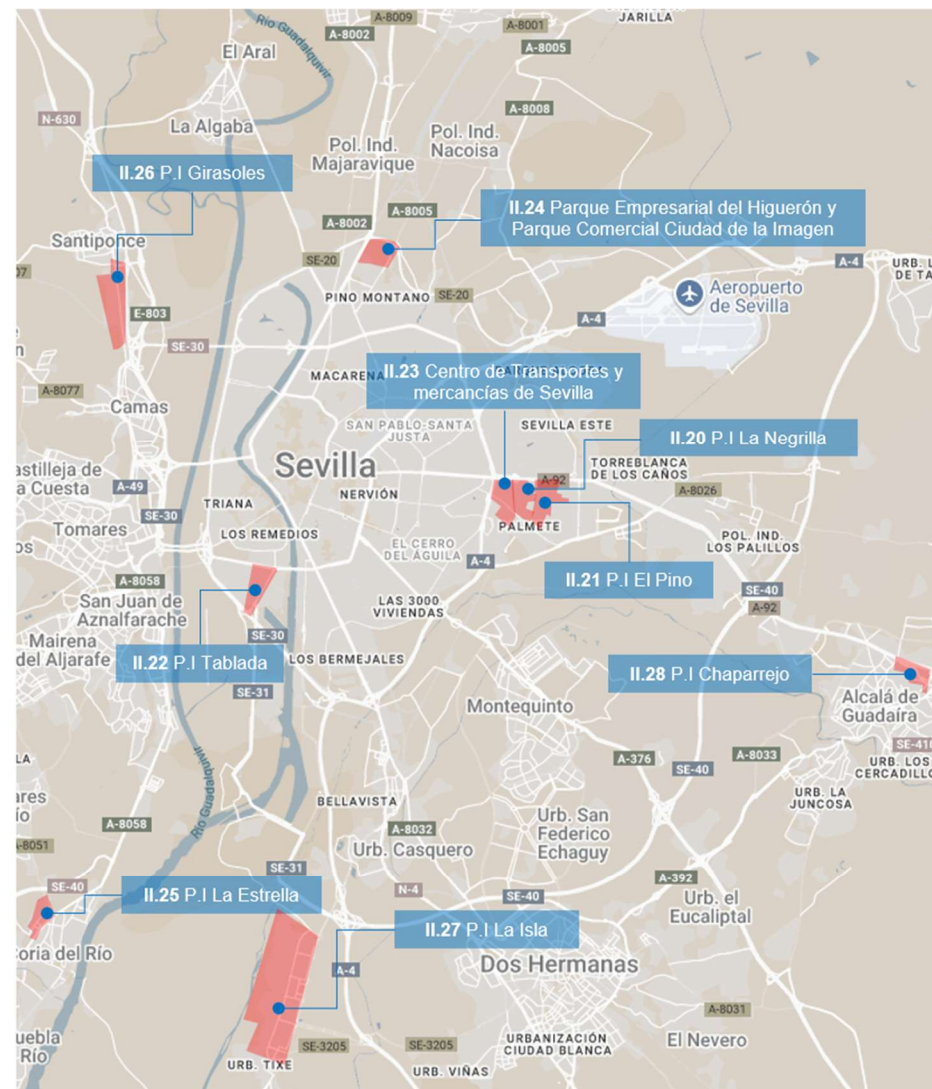




## Cádiz, San Fernando, Chiclana y Puerto Real:



## Sevilla:



## II. LISTADO DE POLÍGONOS

### II.1. Polígono Industrial Avda. de Europa (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES			
Dirección:	Av. de Europa	Tipología:	Nave pequeña
Municipio:	11405 - Jerez de la Fra.	Superficie/extensión:	0,2 km²
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Industrial
<div>Ubicación</div> <div><a href="#">Google Maps link</a></div> <p>Polígono industrial situado al noreste de Jerez de la Frontera, anexo a las vías ferroviarias y comunicado a través de la carretera A-2005 con la Autovía del Sur (AP-4). Se encuentra a 3,6 km del centro de Jerez, a 35 km de Cádiz y a 80 km de Sevilla.</p> <p>La afluencia es media y su accesibilidad es buena al estar junto a la Avenida de Europa uno de los ejes principales de la ciudad que divide el polígono en dos conjuntos. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público.</p>			
<div>Localización</div> <div></div>			

RASGOS DEL ENTORNO	
Grado de Consolidación:	Alto
Antigüedad:	20-40 años
Nivel de ocupación:	60%
Conservación de la infraestructura:	Buena
<div>Descripción</div> <p>Se trata de un polígono industrial de promoción privada que se puede dividir en 6 conjuntos industriales, encontrándose todavía algún solar vacante. Está ocupado por industrias de pequeño y mediano tamaño, como talleres y almacenes en nave nido para la distribución de diferentes productos, gimnasios, etc. A su vez hay naves comerciales de medio y gran tamaño como un Lidl, un DIA o varios bazares, por lo que es zona de afluencia de público. Dentro del polígono se ubica el centro Comercial Carrefour Jerez Norte.</p> <p>La oferta de naves en el polígono tanto en renta como en venta es baja.</p>	
<div>Urbanismo</div> <p><b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009)</p> <p><b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano</p> <p><b>Ordenanza:</b> G "Actividades Económicas". Subtipos G1 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas), G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas), G3 (Bodega Tradicional), G4 (Edificación por plantas uso terciario o para Actividades Económicas) y G5 (Gran Superficie Comercial).</p> <p><b>Parámetros generales:</b> dependiendo del subtipo (G1, G2, G3, G4 y G5)</p>	

INFRAESTRUCTURAS			
Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí
Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí
Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí
Suministro de luz:	Sí	Alumbrado:	Suficiente
<div>Delimitación del polígono</div> <div></div>			





## II.2. Polígono Industrial Parque Empresarial (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO	INFRAESTRUCTURAS
<b>Dirección:</b>	Av. de la Ilustración	<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto
<b>Municipio:</b>	11407 - Jerez de la Fra.	<b>Antigüedad:</b>	20-30 años
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Nivel de ocupación:</b>	70%
<b>Actividad principal:</b>	Ind./comercial	<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Buena
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  Polígono industrial situado al norte de Jerez de la Frontera, a las afueras del municipio, con acceso directo a la Autopista A-4 y delimitado por la Carretera de Circunvalación. Se encuentra dentro del complejo industrial "Carretera de Sevilla". Se sitúa a 3,9 km del centro de Jerez, a 35 km de Cádiz y a 80 km de Sevilla.  La afluencia es alta debido a que en este polígono se encuentran numerosos establecimientos comerciales como el Leroy Merlin de Jerez, tratándose de una de las zonas industriales más grandes de la localidad. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público.		<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí <b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí <b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí <b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b>  		<b>Descripción</b>  El Parque Empresarial de Jerez es uno de los polígonos más extensos e importantes de la ciudad. Se trata de un polígono industrial de promoción pública donde se ubican el 17% de las actividades industriales de la ciudad con 331 empresas. Predominan las del sector servicios como concesionarios, aunque un tercio de su superficie se dedica a actividades comerciales (Leroy Merlin, Supeco, Mercadona, ALDI, Norauto, Rapimueble, Cash Dian, etc.). Dispone también de espacios para centros de negocios, oficinas y amplias zonas verdes. Junto al polígono hay áreas de suelo urbanizable aún por desarrollar con uso global actividad económica. La oferta de naves en el polígono en renta es baja, mientras que en venta es media con diversidad de superficies.	
		<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano y parte suelo urbanizable <b>Ordenanza:</b> G "Actividades Económicas". Subtipo G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas) <b>Parámetros generales:</b> Edificabilidad 0'75, Altura máxima: 15 m, Parcela mínima: 1.000 m², 1 plz./100 m² para almacén e industrial	
		<b>Delimitación del polígono</b>  	



## II.3. Polígono Industrial Ctra. de Sevilla, El Porvenir, La Norieta, Santa Cruz y Divisa (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS								
Dirección:	Ctra. Madrid - Cádiz	Tipología:	Nave mediana	Grado de Consolidación:	Medio	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí			
Municipio:	11407 - Jerez de la Fra.	Superficie/extensión:	185.272 m²	Antigüedad:	20-50 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí			
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Industrial	Nivel de ocupación:	50%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí			
Ubicación		Google Maps link		Conservación de la infraestructura:		Media		Suministro de luz:		Sí	Alumbrado:	Suficiente

Conjunto industrial situado al norte de Jerez de la Frontera, a las afueras del municipio, con acceso directo a la Autopista A-4 y delimitado por la Carretera de Circunvalación. Se encuentra dentro del complejo industrial “Carretera de Sevilla”. Se sitúa a 3,9 km del centro de Jerez, a 35 km de Cádiz y a 80 km de Sevilla.

La afluencia es alta debido a que está junto al Parque Empresarial, unos de los polígonos más concurridos de la ciudad. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público. Se localiza en las inmediaciones de la zona residencial de Jerez Norte.

Descripción

Zona industrial junto al Parque Empresarial, con varios polígonos industriales de pequeño tamaño como el P.I. La Norieta, el P.I. Santa Cruz, el P.I. Divisa y el P.I. El Porvenir. En algunos de estos polígonos, las instalaciones están muy deterioradas debido a su antigüedad. La mayoría de las empresas situadas en estos polígonos están relacionadas con el automóvil (talleres, lavado, recambios, etc.). La Norieta, denominado oficialmente como Sector 34, tiene más de una decena de parcelas sin desarrollar destinadas a actividades económicas y urbanizadas recientemente. La única construida es donde se ubica el Brico Dépôt de Jerez de la Frontera. La oferta de naves en el polígono es baja tanto en renta como en venta.

Delimitación del polígono



Localización



Urbanismo

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009)

Clasificación urbanística: Suelo Urbano y parte suelo urbanizable

Ordenanza: G “Act. Económicas”. Subtipo G1 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas y G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas)

Parámetros generales: dependiendo del subtipo



## II.4. Polígono Industrial El Portal (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO	INFRAESTRUCTURAS
<b>Dirección:</b> Av. Alcalde Cantos Ropero <b>Tipología:</b> Nave pequeña		<b>Grado de Consolidación:</b> Alto	<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí
<b>Municipio:</b> 11400 - Jerez de la Fra. <b>Superficie/extensión:</b> 1.908.843 m²		<b>Antigüedad:</b> 30-50 años	<b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí
<b>Provincia:</b> Cádiz <b>Actividad principal:</b> Industrial		<b>Nivel de ocupación:</b> 60%	<b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  Polígono industrial situado en la periferia del sur de Jerez. Concretamente se sitúa junto a la antigua carretera de Jerez a Cádiz, accesos a la N-IV y a la autopista de Cádiz-Sevilla. Está atravesado por la Avenida Alcalde Cantos Ropero, una de las principales vías de acceso a la ciudad desde el sur. Se sitúa a 4,3 km del centro de Jerez, a 33 km de Cádiz y a 82 km de Sevilla.  La afluencia es alta debido a que es el mayor polígono industrial de la ciudad. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público. La estación de tren de Jerez está a 2 km.		<b>Conservación de la infraestructura:</b> Media	<b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente
<b>Localización</b> 		<b>Descripción</b>  El Polígono Industrial El Portal es el más importante de la ciudad, en cuanto a superficie y número de empresas instaladas. Actualmente cuenta con 400 empresas, concentrando un tercio de la actividad empresarial e industrial de los parques de Jerez. Destacan en el parque, las actividades industriales, de construcción, comerciales y de servicios generales de la ciudad. Dentro del polígono se pueden diferenciar 22 conjuntos industriales, siendo el conjunto Piscis el que tiene más instalaciones. Hay pocas parcelas libres. En el año 2023 se realizó la primera fase de obras de reurbanización de las dos previstas.  El polígono tiene un alto índice de empresas cerradas, por lo que la oferta de naves en venta es abundante.	<b>Delimitación del polígono</b> 
<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano. Zona 8.B Polígono Industrial El Portal <b>Ordenanza:</b> G "Act. Económicas". Subtipo G2 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas y G6 (Industria Singular) <b>Parámetros generales:</b> dependiendo del subtipo			



## II.5. Polígono Industrial Ciudad del Transporte y Parque de Actividades Complementarias (Jerez de la Fra.)



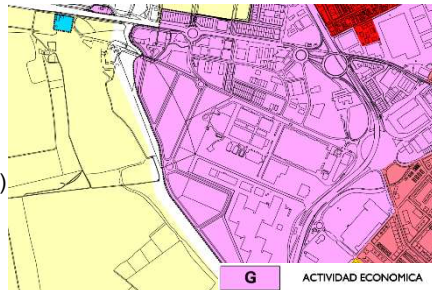
DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS					
Dirección:	C. del Transporte	Tipología:	Nave mediana	Grado de Consolidación:	Alto	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí
Municipio:	11400 - Jerez de la Fra.	Superficie/extensión:	1.124.655 m²	Antigüedad:	15-20 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Transporte	Nivel de ocupación:	80%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí
Ubicación		Google Maps link		Conservación de la infraestructura:		Bueno			
Polígono industrial situado en la periferia norte de Jerez a pie de la carretera Autovía del Sur (A-4) dirección Sevilla y junto a la localidad de Guadalcacín. Se sitúa a 14,1 km del centro de Jerez, a 40 km de Cádiz y a 80 km de Sevilla.		La afluencia es media debido a que es el segundo mayor polígono de Jerez y a que se encuentra estratégicamente situado junto a la A-4 y las vías ferroviarias de la línea C-1 de Cercanías Cádiz. Al polígono se puede acceder mediante transporte público a través de la Línea 15 de autobuses.		El Aeropuerto de Jerez se encuentra a 6,2 km.		Descripción			
Localización		Urbanismo		Delimitación del polígono					
									
									
				Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009)					
				Clasificación urbanística: Suelo Urbano					
				Ordenanza: G "Act. Económicas". Subtipo G2 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas)					
				Parámetros generales: Edificabilidad 0'75, Altura máxima: 15 m, Parcela mínima: 1.000 m², 1 plz./100 m² para almacén e industrial					



## II.6. Polígono Industrial Carretera de Sanlúcar (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO	INFRAESTRUCTURAS
<b>Dirección:</b>	Av. Sanlúcar	<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto
<b>Municipio:</b>	11408 - Jerez de la Fra.	<b>Antigüedad:</b>	40-60 años
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Nivel de ocupación:</b>	60%
<b>Actividad principal:</b>	Ind./comercial	<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Media
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  Conjunto industrial situado al suroeste de Jerez de la Frontera, dentro del núcleo urbano junto a la Carretera de Circunvalación. Se sitúa a 1,1 km del centro de Jerez, a 30 km de Cádiz y a 85 km de Sevilla.  La afluencia es alta debido a que este polígono se encuentra a la entrada del municipio por el oeste y está comunicado por la carretera Jerez-Sanlúcar. En el mismo polígono se encuentra la estación de autobuses Cuatro Caminos V, por la que pasan las líneas 8 (circular 1) y 9 (circular 2).		<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí <b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí <b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí <b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b> 		<b>Descripción</b>  Esta zona industrial de promoción privada está situada a lo largo de la Avenida de Sanlúcar, y se compone de los siguientes polígonos industriales de menor tamaño: el P.I. Cuatro Caminos y el P.I. Bértola. En estos polígonos se ubican la Bodega de La Mezquita y el Centro de Embotellado de Bodegas Fundador, además de varios concesionarios y naves destinadas a almacenamiento.  El conjunto industrial está completamente consolidado y no dispone de parcelas libres. Aunque existen algunas naves desocupadas o sin actividad, la oferta disponible, tanto en venta como en alquiler, es baja.	
		<b>Delimitación del polígono</b> 	
		<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano <b>Ordenanza:</b> G "Actividades Económicas". Subtipos G1 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas), G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas), G6 (Industria Singular) y G7 (Estaciones de Servicio) <b>Parámetros generales:</b> dependiendo del subtipo (G1, G2, G6 y G7)	
			

## II.7. Parque Empresarial Oeste (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES				RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>		Av. de Rota		<b>Tipología:</b>		Nave mediana	
<b>Municipio:</b>		11408 - Jerez de la Fra.		<b>Superficie/extensión:</b>		272.934 m²	
<b>Provincia:</b>		Cádiz		<b>Actividad principal:</b>		Ind./comercial	
<b>Ubicación</b>  <div>Polígono industrial situado al suroeste de Jerez de la Frontera junto a la Carretera de Circunvalación y con acceso directo a la Autovía del Sur, A-4 a través de la Carretera Jerez-Sanlúcar. Se sitúa a 2 km del centro de Jerez, a 30 km de Cádiz y a 85 km de Sevilla.</div> <div>La afluencia es media y su accesibilidad es buena al estar junto a la carretera A-480 que enlaza Sanlúcar de Barrameda con Jerez y Sevilla y junto a la Carretera de Circunvalación de Jerez. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público.</div>				<b>Conservación de la infraestructura:</b>		Buena	
<b>Localización</b> <div></div> <div></div>				<b>Descripción</b>  El Parque Empresarial Oeste se encuentra en la zona industrial que limita con la Carretera de Sanlúcar, ocupando éste la mitad de la superficie con 76 empresas destinadas al sector industrial, comercial y de servicios. Más de la mitad de la superficie se destina a actividades industriales (almacenes, empresas de construcción y decoración, talleres de automóviles, etc.) aunque también hay un gimnasio, varios concesionarios y oficinas. Al sur del polígono se ubican las bodegas González Byass Núcleo Las Copas y Williams & Humbert.  El polígono cuenta con varias parcelas libres de diferentes superficies y una oferta de naves media en venta y baja en alquiler, a pesar del nivel de ocupación.		<b>Delimitación del polígono</b> <div></div>	
<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano <b>Ordenanza:</b> G "Actividades Económicas". Subtipo G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas) y G6 (Industria Singular) <b>Parámetros generales:</b> dependiendo del subtipo (G2 y G6)				<div></div>			



## II.8. Parque Científico Tecnológico Agroindustrial (Jerez de la Frontera)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS							
Dirección:	C. del Transporte	Tipología:	Edificio de oficinas	Grado de Consolidación:	Medio	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí		
Municipio:	11400 - Jerez de la Fra.	Superficie/extensión:	293.886 m²	Antigüedad:	15-20 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí		
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Investigación	Nivel de ocupación:	80%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí		
<div>Ubicación<div>Google Maps link</div><p>Parque científico-tecnológico situado al norte de Jerez de la Frontera junto a la Ciudad del Transporte y a el aeropuerto de la ciudad. Está pie de la carretera Autovía del Sur (A-4) dirección Sevilla y junto a la localidad de Guadalcacín. Se sitúa a 14,1 km del centro de Jerez, a 40 km de Cádiz y a 80 km de Sevilla.</p><p>La afluencia es media debido a que se encuentra en la confluencia de las principales vías de comunicación de la provincia de Cádiz, autovía A-IV (Madrid-Cádiz), autopista AP-4 (Sevilla-Cádiz) y autovía A-381 (Jerez-Algeciras). Además, se encuentra muy próximo a la Terminal de carga del Aeropuerto. El acceso al polígono se hace en vehículo privado y a pie, no hay acceso mediante transporte público.</p></div>				<div>Descripción<p>Parque de promoción pública abierto en el año 2004 y especializado en actividades agroalimentarias, tecnológicas y de investigación. Cuenta con un total de 57 empresas, la mayoría relacionada con el suministro y fabricación de alimentos. Es la sede del Centro de Innovación y Tecnología Empresarial Agraria (ASAJA).</p><p>En el año 2014 el parque se declaró insolvente y en el año 2018 salieron a subasta todos los bienes de la sociedad pública. Sin embargo, recientemente han comenzado las obras de construcción del Laboratorio de Control Oficial Agroalimentario de Jerez en un solar cedido por el ayuntamiento.</p><p>No hay oferta de inmuebles en el polígono.</p></div>				<div>Delimitación del polígono</div>			
<div>Localización</div>				<div>Urbanismo<p>Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009)</p><p>Clasificación urbanística: Suelo Urbano</p><p>Ordenanza: G "Actividades Económicas". Subtipo G1 (Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas) y G2 (Nave o edificio aislado para Actividades Económicas)</p><p>Parámetros generales: dependiendo del subtipo (G2 y G6)</p></div>							



## II.9. Parque Comercial Luz Shopping (Jerez de la Frontera)

### DATOS GENERALES

**Dirección:** Ronda Aurora Boreal **Tipología:** Nave grande y mediana  
**Municipio:** 11408-Jerez de la Fra. **Superficie/extensión:** 126.500 m<sup>2</sup>  
**Provincia:** Cádiz **Actividad principal:** Comercial

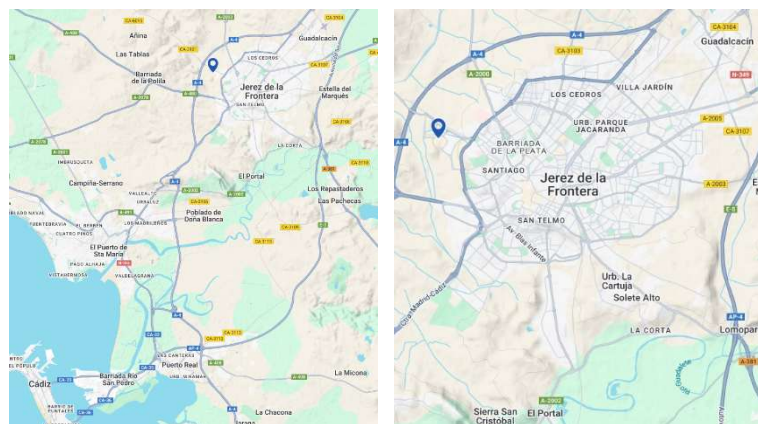
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

Parque comercial estratégicamente ubicado junto a la autopista A-4, con acceso directo a las principales vías de comunicación, tanto hacia el litoral como hacia el interior (carreteras E-5, A-4, JE-30, CA-3101). Se sitúa a 3,5 km del centro de Jerez, a 30 km de Cádiz y a 100 km de Sevilla.

La afluencia es alta (un millón de visitantes al año) ya que es el centro comercial al aire libre más amplio de Andalucía. Al mismo se puede acceder mediante las líneas de autobús L8, L9 y L18 que lo comunican con el centro de Jerez.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

**Grado de Consolidación:** Medio  
**Antigüedad:** 10-15 años  
**Nivel de ocupación:** 90%  
**Conservación de la infraestructura:** Muy buena

#### Descripción

Parque comercial inaugurado entre los años 2010 y 2012, convirtiéndose en el mayor centro comercial de Andalucía. Dispone de una amplia oferta de los principales operadores de medianas superficies de moda, hogar, alimentación, deporte, restauración, etc.

Cuenta con más de 70 establecimientos, de los que 25 están dedicados a marcas outlet. Entre las firmas presentes en esta zona outlet destacan insignias como Adidas, Nike, Bimba&Lola, Scalpers, Levi's, Pepe Jeans, Skechers, Puma, Guess, Desigual, Fifty Outlet, Alvaro Moreno, Simorra o Parfois, entre otras. Otros de los operadores son Alcampo, IKEA, Descathlon y próximamente Obramat.

### INFRAESTRUCTURAS

**Alcantarillado:** Sí **Aparcamiento:** Sí  
**Gas Canalizado:** Sí **Pavimentación:** Sí  
**Suministro de agua:** Sí **Servicio telefónico:** Sí  
**Suministro de luz:** Sí **Alumbrado:** Suficiente

#### Delimitación del polígono

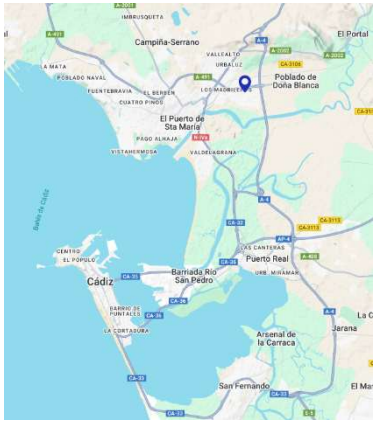
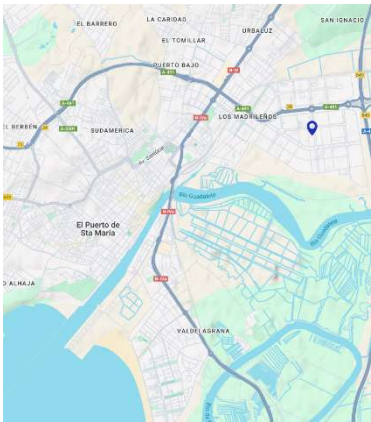

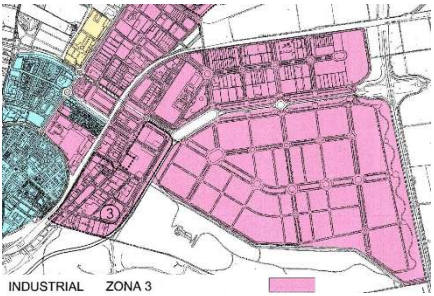


#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009)  
**Clasificación urbanística:** Suelo Urbanizable Sectorizado "A.P.I Rompecerones-Carretera del Calvario, Área 7 S.U.O.T."  
**Calificación:** uso global terciario  
**Parámetros generales:** según ficha urbanística



## II.10. Polígono Industrial Salinas de Poniente (El Puerto de Santa María)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>	Av. Nicolás Copérnico	<b>Tipología:</b>	Nave mediana	<b>Alcantarillado:</b>	Sí
<b>Municipio:</b>	11500-Puerto de Sta. María	<b>Superficie/extensión:</b>	200.000 m <sup>2</sup>	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Actividad principal:</b>	Ind./comercial	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>		<b>Nivel de ocupación:</b>		<b>Suministro de agua:</b>	Sí
<p>Polígono industrial situado en la periferia noreste de la localidad de El Puerto de Santa María junto a la Autovía del Sur (A-4) y a la carretera A-491 (Chipiona a El Puerto de Santa María). Se sitúa a 6,7 km del centro de El Puerto de Santa María, a 20 km de Cádiz y a 110 km de Sevilla.</p> <p>La afluencia es baja debido a que se trata de una zona industrial aun por consolidar. Al polígono se puede acceder mediante vehículo privado y a pie, no hay acceso con transporte público.</p>		<b>Conservación de la infraestructura:</b>		<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Localización</b>		<b>Descripción</b>		<b>Suministro de luz:</b>	Sí
 		<p>Polígono industrial en fase inicial de actividad empresarial con el fin de potenciar el tejido empresarial del municipio. Cuenta con 301 parcelas de las cuales 60 están disponibles.</p> <p>Se trata de una zona industrial junto al Río Guadalete promovida por la empresa municipal de fomento económico, Impulsa El Puerto, S.L. Las obras de urbanización de esta antigua salina desecada se iniciaron a finales de 2005. En este polígono se encuentra la nueva sede de SEUR, CTT Express, oficinas de Indra y superficies comerciales como Mercadona o Catchalot.</p> <p>La oferta de naves industriales y locales en el polígono es aún limitada, ya que se encuentra en proceso de consolidación.</p>		<b>Delimitación del polígono</b>	
		<b>Urbanismo</b>			
		<p><b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (PGOU 1992)</p> <p><b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano</p> <p><b>Calificación:</b> uso global industrial. Zona 3</p> <p><b>Parámetros generales:</b> Edificabilidad global: 0'7</p>			



## II.11. Polígono Industrial Salinas de Levante (El Puerto de Santa María)

### DATOS GENERALES

**Dirección:** Av. Ingeniero Félix Sancho **Tipología:** Nave mediana  
**Municipio:** 11500-Puerto de Sta. María **Superficie/extensión:** 70.000 m<sup>2</sup>  
**Provincia:** Cádiz **Actividad principal:** Logístico/ofic.

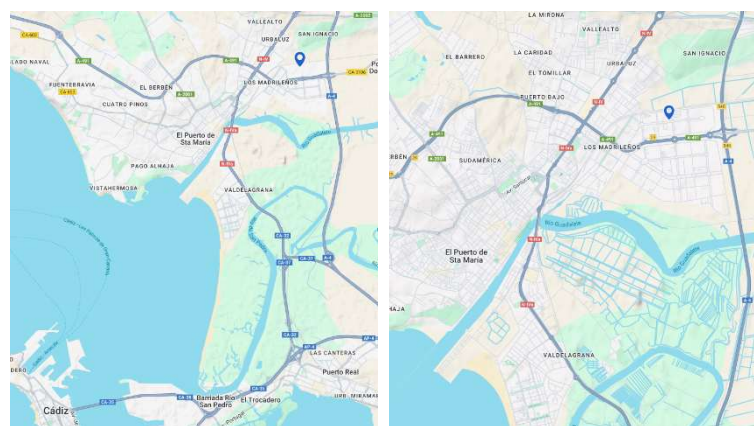
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

Polígono industrial situado en la periferia noreste de la localidad de El Puerto de Santa María junto a la Autovía del Sur (A-4) y a la carretera A-491 (Chipiona a El Puerto de Santa María). Se sitúa a 6,7 km del centro de El Puerto de Santa María, a 20 km de Cádiz y a 110 km de Sevilla.

La afluencia es baja debido a que se trata de una zona industrial aun por consolidar. Al polígono se puede acceder mediante vehículo privado y a pie, no hay acceso con transporte público.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

**Grado de Consolidación:** Medio  
**Antigüedad:** 20-30 años  
**Nivel de ocupación:** 50%  
**Conservación de la infraestructura:** Muy buena

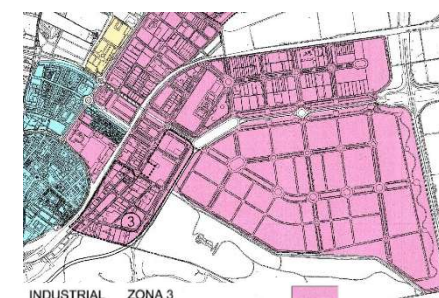
#### Descripción

Ampliación del Polígono Industrial Salinas de Poniente por parte de Impulsa El Puerto, S.L. Se encuentra en una parcela de 70.000 m<sup>2</sup> aproximadamente perteneciente a la Zona Franca de Cádiz. En este espacio se encuentran ubicadas empresas como la plataforma logística Amazon El Puerto, el Centro de Empresas de la Cámara de Comercio de Cádiz que tiene en El Puerto de Santa María, etc. Dispone también de zonas verdes y parque deportivo y todavía quedan varias parcelas de uso industrial libres y disponibles para edificar.

La oferta de naves industriales y locales en el polígono es media, ya que se encuentra en proceso de consolidación.

#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (PGOU 1992)  
**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano  
**Calificación:** uso global industrial. Zona 3  
**Parámetros generales:** Edificabilidad global: 0'7



### INFRAESTRUCTURAS

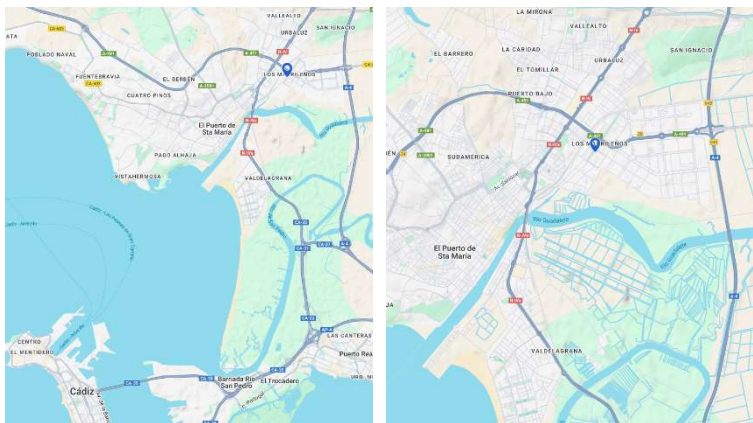

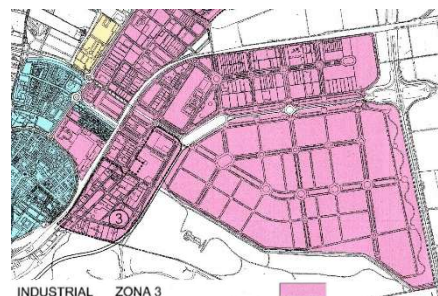
**Alcantarillado:** Sí **Aparcamiento:** Sí  
**Gas Canalizado:** Sí **Pavimentación:** Sí  
**Suministro de agua:** Sí **Servicio telefónico:** Sí  
**Suministro de luz:** Sí **Alumbrado:** Suficiente

#### Delimitación del polígono





## II.12. Polígono Industrial Salinas de San José (El Puerto de Santa María)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO	INFRAESTRUCTURAS
<b>Dirección:</b>	C. Aguas	<b>Grado de Consolidación:</b>	Medio
<b>Municipio:</b>	11500-Puerto de Sta. María	<b>Antigüedad:</b>	20-30 años
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Nivel de ocupación:</b>	70%
<b>Actividad principal:</b>	Logístico/ofic.	<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Muy buena
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  Polígono industrial situado en la periferia noreste de la localidad de El Puerto de Santa María junto a la Autovía del Sur (A-4) y a la carretera A-491 (Chipiona a El Puerto de Santa María). Se sitúa a 6,7 km del centro de El Puerto de Santa María, a 20 km de Cádiz y a 110 km de Sevilla.  La afluencia es baja debido a que se trata de una zona industrial aun por consolidar. Al polígono se puede acceder mediante vehículo privado y a pie, no hay acceso con transporte público.		<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí <b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí <b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí <b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b> 		<b>Descripción</b>  Se trata de un polígono industrial que configura la zona Industrial las Salinas junto con los polígonos Salinas de Levante y Salinas de Poniente. Fue creado en el año 1994 por la Empresa Municipal Impulsa El Puerto, S.L. En su día se ubicaba al lado de la escombrera de El Puerto de Santa María se cerró tras su reconversión en parque público. En este espacio se encuentran empresas como Venta Pesca o la única planta que Oetiker tiene en España y edificios de oficinas como el Centro de Negocios de la Zona Franca de Cádiz, los Juzgados del municipio y un tanatorio. También se ubican distintos almacenes logísticos.  La oferta de naves industriales y locales en el polígono es media, a su vez hay todavía parcelas sin edificar.	
		<b>Delimitación del polígono</b> 	
		<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (PGOU 1992) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano <b>Calificación:</b> uso global industrial. Zona 3 <b>Parámetros generales:</b> Edificabilidad global: 0'7	
			

## II.13. Polígono Industrial Guadalete (El Puerto de Santa María)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS					
Dirección:	Av. de Valdelagrana	Tipología:	Nave mediana y pequeña	Grado de Consolidación:	Alto	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí
Municipio:	11500-Puerto de Sta. María	Superficie/extensión:	30.000 m²	Antigüedad:	20-30 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Ind./comercial	Nivel de ocupación:	<90%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí
Ubicación		Google Maps link		Conservación de la infraestructura:		Buena			
Localización		Descripción		Delimitación del polígono		Urbanismo			
<p>Polígono industrial situado en la periferia este de El Puerto de Santa María junto a la antigua Carretera N-IVa, dirección Cádiz y junto al Río Guadalete. Se sitúa a 4,0 km del centro de El Puerto de Santa María, a 16 km de Cádiz y a 120 km de Sevilla.</p> <p>La afluencia es media-alta ya que en el polígono se ubica el Parque Comercial Bahía Mar junto con otras superficies comerciales de menor tamaño. Al polígono se puede acceder mediante vehículo privado y a pie. El apeadero de Valdelagrana, se encuentra a 1,4 km y la Estación de Tren del Puerto de Santa María a 1,5 km.</p>		<p>Polígono industrial creado en el año 1992 con un total de 33 parcelas destinadas a uso industrial y comercial. En este espacio se encuentra ubicada una gasolinera, varios concesionarios, varias tiendas de muebles y electrodomésticos, bazares, un hospital veterinario y una gasolinera. También en este polígono está el Parque Comercial Bahía Mar que ofrece una variada oferta comercial y de ocio (Cash-Cash, Tedi, supermercados el jamón, Toy Planet, McDonald's, 100 Montaditos, cines, etc.). Dispone también de zonas verdes y se ubica junto a y una urbanización de viviendas unifamiliares.</p> <p>La oferta de naves industriales es escasa. Actualmente solo hay una nave en venta y otra en alquiler en el polígono.</p>				 <p>INDUSTRIAL ZONA 3</p>			



## II.14. Polígono Industrial El Palmar (El Puerto de Santa María)

### DATOS GENERALES

**Dirección:** C. Anglada **Tipología:** Nave pequeña  
**Municipio:** 11500-Puerto de Sta. María **Superficie/extensión:** 45.000 m<sup>2</sup>  
**Provincia:** Cádiz **Actividad principal:** Ind./comercial

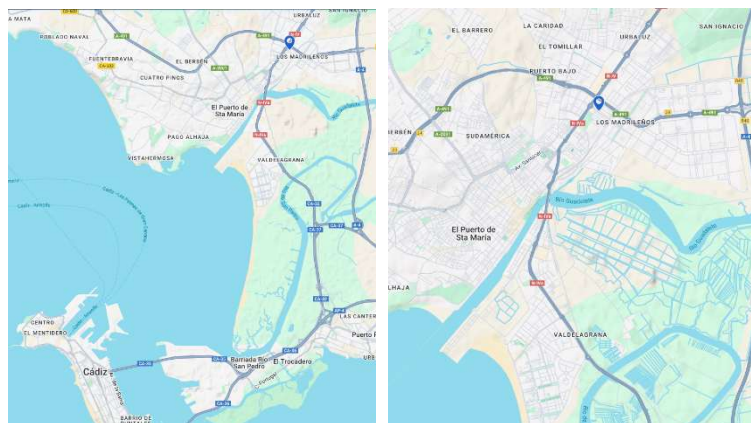
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

Polígono industrial situado en la periferia noreste de la localidad de El Puerto de Santa María que limita con la antigua Carretera N-IVa, dirección Cádiz y con la carretera A-491 (Chipiona a El Puerto de Santa María). Se sitúa a 5,6 km del centro de El Puerto de Santa María, a 18,6 km de Cádiz y a 110 km de Sevilla.

La afluencia es media-alta ya que en el polígono se concentran cantidad de empresas industriales, así como concesionarios y comercios. Al polígono se puede acceder mediante vehículo privado y a pie, no hay acceso con transporte público.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

**Grado de Consolidación:** Alto  
**Antigüedad:** 30-50 años  
**Nivel de ocupación:** 90%  
**Conservación de la infraestructura:** Buena

#### Descripción

Polígono industrial junto a la Zona Industrial Salinas. Se encuentra prácticamente consolidada. Más de la mitad de la superficie se destina a actividades industriales (almacenes, empresas de venta de materiales de construcción, talleres, etc.), sin embargo, también hay varios locales o naves comerciales dedicadas a concesionarios (Peugeot, Renault, Toyota) o comercios (Lidl, Super Carmela, Rapimueble, etc.). Dentro de este polígono se encuentra el Punto Limpio de El Puerto de Santa María.

La oferta de naves industriales y locales en el polígono es media tanto en venta como en renta.

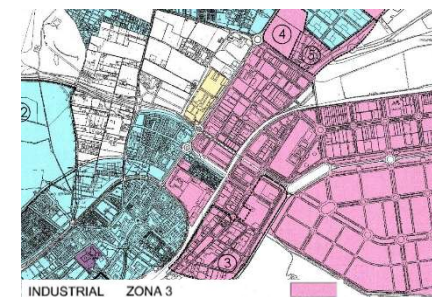
#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (PGOU 1992)  
**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano  
**Calificación:** uso global industrial. Zona 3  
**Parámetros generales:** Edificabilidad global: 0'7

### INFRAESTRUCTURAS

**Alcantarillado:** Sí **Aparcamiento:** Sí  
**Gas Canalizado:** Sí **Pavimentación:** Sí  
**Suministro de agua:** Sí **Servicio telefónico:** Sí  
**Suministro de luz:** Sí **Alumbrado:** Suficiente

#### Delimitación del polígono





## II.15. Polígono Industrial La Cabezuela (Puerto Real)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b> Autovía de acceso a Cádiz <b>Tipología:</b> Nave mediana		<b>Grado de Consolidación:</b> Medio		<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí	
<b>Municipio:</b> 11519-Puerto Real <b>Superficie/extensión:</b> 200.000 m²		<b>Antigüedad:</b> 20-50 años		<b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí	
<b>Provincia:</b> Cádiz <b>Actividad principal:</b> Logístico/ind.		<b>Nivel de ocupación:</b> 70%		<b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí	
<b>Conservación de la infraestructura:</b> Buena		<b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente			

### Ubicación

[Google Maps link](#)

Polígono industrial situado en el municipio de Puerto Real atravesado por la Autovía de acceso a Cádiz y próximo al muelle de La Cabezuela. Se sitúa a 7,9 km del centro de Puerto Real, a 6,4 km de Cádiz y a 118 km de Sevilla.

Destaca por su conectividad marítima, terrestre y ferroviaria, lo que lo convierte en un punto clave para el desarrollo industrial y logístico de la región. La afluencia es alta debido a que es una zona estratégica que forma parte de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de la Bahía de Cádiz. El acceso al polígono puede realizarse en vehículo privado o mediante transporte público, concretamente a través de la línea de autobús que conecta Cádiz con Puerto Real y que cruza el polígono.

### Localización



### Descripción

Parte de este polígono está gestionado por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. En los últimos años, La Cabezuela ha sido escenario de importantes inversiones y proyectos industriales: Olivia Energy Group, PTP Group S.A, Holcim.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz ha sacado a licitación las últimas cuatro parcelas disponibles en La Cabezuela, sumando un total de 53.317 m². Con esta acción, se agota el espacio disponible en la zona de dominio público portuario de Puerto Real. Otro de los proyectos en marcha es el nuevo trazado ferroviario de casi cinco kilómetros de longitud que permitirá conectar el polígono de La Cabezuela con el del Trocadero y sacar así por tren las mercancías que llegan por barco al muelle puertorrealeño.

### Urbanismo


**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real de 22 de diciembre de 2009 (modificación en 2014)


**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano

**Calificación:** sistema marítimo (uso comercial, pesca, actividades económicas)

**Parámetros generales:** ordenación pormenorizada según el Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz.

### Delimitación del polígono





## II.16. Polígono Industrial Tres Caminos (Puerto Real)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS							
Dirección:	C. de la Dorada	Tipología:	Nave mediana y grande	Grado de Consolidación:	Medio	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí		
Municipio:	11510-Puerto Real	Superficie/extensión:	394.724 m²	Antigüedad:	30-40 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí		
Provincia:	Cádiz	Actividad principal:	Ind./comercial	Nivel de ocupación:	70%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí		
Ubicación		Google Maps link		Conservación de la infraestructura:		Buena		Suministro de luz:	Sí	Alumbrado:	Suficiente
<p>El Polígono Industrial Tres Caminos es uno de los principales enclaves industriales y comerciales de la Bahía de Cádiz. Su nombre proviene del cruce de tres autovías: la A-4 (Madrid-Cádiz), la CA-33 (Cádiz-Puerto Real) y la A-48 (Cádiz-Algeciras). Se sitúa a 14,4 km del centro de Puerto Real, a 16,42km de Cádiz y a 121 km de Sevilla.</p> <p>El polígono está bien comunicado mediante transporte público ya que en el mismo se ubica la Estación Tres Caminos por donde pasa la línea T1 (San Fernando-Chiclana) de TramBahía, facilitando el acceso desde localidades cercanas. También llegan las líneas de autobuses M-120 y M-962. La afluencia es media-alta impulsada por la variada oferta comercial disponible en la zona.</p>				Descripción		Delimitación del polígono					
<p>Localización</p>  				<p>Situado en el término municipal de Puerto Real, rodeado por los caños Zurraque y Santi Petri. En Tres Caminos operan más de 340 empresas, incluyendo grandes superficies comerciales como Leroy Merlin, Media Markt, Tiendanimal, Porcelanosa o Kiabi, que conforman el Parque Comercial Tres Caminos. También en este polígono se ubica la ITV y el Parque de Bomberos de Puerto Real. Además, alberga concesionarios de vehículos, talleres y empresas del sector de la construcción. La Comunidad de Propietarios de Tres Caminos gestiona el polígono.</p> <p>La oferta de naves industriales en el polígono tanto en venta como en renta es escasa.</p>							
<p>Urbanismo</p> <p>Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real de 22 de diciembre de 2009 (modificación en 2014)</p> <p>Clasificación urbanística: Suelo Urbano</p> <p>Calificación: uso industrial – Ordenanza 6 “Actividades económicas”</p> <p>Parámetros generales: dependiendo de la fase. Usos: terciario</p> <p>En todas sus categorías excepto hospedaje, espectáculos, actividades Recreativas y salas de reunión. Se permite también el uso industrial.</p> 				<p>Industrial</p>							

## II.17. Polígono Industrial de Zona Franca (Cádiz)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS					
<b>Dirección:</b>	Av. Ronda de Vigilancia	<b>Tipología:</b>	Nave mediana	<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto	<b>Alcantarillado:</b>	Sí	<b>Aparcamiento:</b>	Sí
<b>Municipio:</b>	11011-Cádiz	<b>Superficie/extensión:</b>	2.000.000 m²	<b>Antigüedad:</b>	30-40 años	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Actividad principal:</b>	Logístico/ind.	<b>Nivel de ocupación:</b>	70%	<b>Suministro de agua:</b>	Sí	<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Ubicación</b>		<a href="#">Google Maps link</a>		<b>Conservación de la infraestructura:</b>		Buena			
<p>Situado en el interior del puerto de Cádiz, el polígono goza de una ubicación estratégica que facilita el acceso a infraestructuras clave: el puerto marítimo de Cádiz con conexión directa para operaciones logísticas internacionales, las carreteras A-4 (Madrid-Cádiz) y A-48 (Cádiz-Algeciras). A su vez, varias líneas de autobús conectan el polígono con el centro de Cádiz (líneas 5, M-010, M-030 y M-960) y otras localidades cercanas.</p> <p>La estación de tren más cercana es Segunda Aguada, ubicada a aproximadamente 3 minutos a pie del polígono.</p>		<p><b>Descripción</b></p> <p>El Polígono Industrial de la Zona Franca de Cádiz se divide en recinto exterior y recinto interior. Es uno de los principales enclaves industriales y logísticos de la provincia, gestionado por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, una institución pública creada en 1929 con el objetivo de fomentar el desarrollo socioeconómico de la región. Cuenta con más de 2 millones de m² de suelo industrial, logístico y terciario distribuidos en 9 polígonos industriales y 19 edificios de oficinas, viveros de empresas y naves industriales. En total operan 350 empresas pertenecientes a diversos sectores como: industria naval y marítima, automoción, logística, etc. Además, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz ha adquirido parcelas en el polígono exterior para avanzar en su desarrollo, con el objetivo de atraer inversiones.</p>		<p><b>Delimitación del polígono</b></p> 					
<p><b>Localización</b></p> 		<p><b>Urbanismo</b></p> <p><b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana de Cádiz de 24 de noviembre de 2011</p> <p><b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano</p> <p><b>Calificación:</b> Actividades Económicas – Zona Franca Grado ZF1 (Zona Franca Fiscal; ZF2 (industria general); ZF3 (Zona Franca Industrial, industria general); ZF4 (Zona Franca Industrial, industria de servicios); ZF5 (Zona Franca Industrial, oficinas) y ZF6 (Zona Franca Industrial-comercio minorista)</p> <p><b>Parámetros generales:</b> dependiendo del grado (Grados 1, 2, 3, 4, 5, 6)</p> 							



## II.18. Polígono Industrial Pelagatos (Chiclana de la Frontera)

DATOS GENERALES	RASGOS DEL ENTORNO	INFRAESTRUCTURAS
<b>Dirección:</b> Av. Bahía de Algeciras <b>Tipología:</b> Nave mediana y pequeña <b>Municipio:</b> 11130-Chiclana de la Fra. <b>Superficie/extensión:</b> 648.000 m <sup>2</sup> <b>Provincia:</b> Cádiz <b>Actividad principal:</b> Industrial	<b>Grado de Consolidación:</b> Alto <b>Antigüedad:</b> 20-30 años <b>Nivel de ocupación:</b> 70% <b>Conservación de la infraestructura:</b> Media	<b>Alcantarillado:</b> Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí <b>Gas Canalizado:</b> Sí <b>Pavimentación:</b> Sí <b>Suministro de agua:</b> Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí <b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a> <p>Polígono industrial situado en el sureste de la localidad de Chiclana de la Frontera limitando con las carreteras N-340 (carretera del Mediterráneo) y E-5, facilitando el acceso a otras zonas industriales y a la autovía. Se sitúa a 2,5 km del centro de Chiclana, a 27,9 km de Cádiz y a 130 km de Sevilla.</p> <p>Su ubicación es estratégica, permitiendo una conexión eficiente con el resto de la Bahía de Cádiz. Además, está bien comunicado con otras áreas industriales cercanas, como el P. I de La Hoya y el P. I Urbisur. Para facilitar el acceso y mejorar la conectividad, se está construyendo una nueva glorieta. El polígono es accesible mediante transporte público a través de la línea T1 del Trambahía, que realiza parada en la estación de Pelagatos.</p>	<b>Descripción</b> <p>Polígono industrial de titularidad privada que alberga una variedad de empresas que operan en sectores como la construcción, carpintería, ferretería, transporte, reciclaje, etc. Es uno de los principales núcleos productivos del municipio. Actualmente alberga 500 empresas.</p> <p>Actualmente se están llevando a cabo proyectos de modernización y mejora de infraestructuras para optimizar su funcionalidad y accesibilidad. Estas iniciativas buscan mejorar la conectividad y la calidad de los servicios en el polígono, consolidando su papel como motor económico de la región.</p> <p>La oferta de naves industriales en el polígono tanto en venta como en renta es abundante.</p>	<b>Delimitación del polígono</b> 
<b>Localización</b> 	<b>Urbanismo</b> <p><b>Planeamiento vigente:</b> Plan de Ordenación Urbana (aprobación inicial octubre de 2024)</p> <p><b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano</p> <p><b>Calificación:</b> uso global productivo (industria, logística y almacenamiento) – Ordenanza 11. Pelagatos (ZO.11)</p> <p><b>Parámetros generales:</b> Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>, Ocupación máx.: 80%, Altura máx.: 2 plantas (9 m), Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</p>	

## II.19. Polígono Industrial de Fadrilas (San Fernando)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>	C. Ferrocarril	<b>Tipología:</b>	Nave mediana	<b>Alcantarillado:</b>	Sí
<b>Municipio:</b>	11100-San Fernando	<b>Superficie/extensión:</b>	171.000 m <sup>2</sup>	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí
<b>Provincia:</b>	Cádiz	<b>Actividad principal:</b>	Ind./Comercial	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>		<b>Nivel de ocupación:</b>		<b>Suministro de agua:</b>	Sí
<p>Polígono industrial situado al oeste de la localidad de San Fernando. Se extiende por una franja costera de la ciudad, anteriormente conocida como Isla de León, que mira al saco interno de la bahía de Cádiz. Se sitúa a 1,4 km del centro de San Fernando, a 13,2 km de Cádiz y a 124 km de Sevilla.</p> <p>El polígono se beneficia de una ubicación estratégica, con conexiones cercanas a la CA-33 (Cádiz-San Fernando) y la A-4 (Madrid-Cádiz), facilitando el acceso a otras zonas industriales y a la autovía. Además, cuenta con conexiones de transporte público que facilitan el acceso a la zona (línea M-120 de autobús). A 10 min a pie está la estación de Tren Bahía Sur por la que pasa la línea 1.</p>		<b>Conservación de la infraestructura:</b>		<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Localización</b>		<b>Descripción</b>		<b>Suministro de luz:</b>	Sí
 		<p>El Polígono Industrial Fadrilas es el principal parque empresarial en activo de San Fernando, Cádiz. Situado junto al centro comercial Bahía Sur, este polígono alberga una variedad de empresas en sectores como la alimentación, la carpintería, la rotulación y la refrigeración. En concreto se divide en dos sectores: Fadrilas I (Parque empresarial consolidado con actividad comercial, industrial y logística) y Fadrilas II (área en expansión donde actualmente hay un Lidl y un Mercadona).</p> <p>Hasta ahora el polígono ha sido objeto de diversas iniciativas para su desarrollo y modernización.</p> <p>La oferta de naves en alquiler y en venta es escasa.</p>		<b>Alumbrado:</b>	Suficiente
		<b>Urbanismo</b>		<b>Delimitación del polígono</b>	
<p><b>Planeamiento vigente:</b> Plan de Ordenación Urbana (aprobada definitivamente en febrero de 2013)</p> <p><b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano</p> <p><b>Calificación:</b> Actividades Económicas. Industria – ZO-8.1 Polígono Industrial Fadrilas I</p> <p><b>Parámetros generales:</b> Superficie mínima: 250 m; Frente mínimo: 10 m; Fondo mínimo: 15 m; Ocupación máx.: 100%, Altura máx.: 3 plantas o 12 m; Edificabilidad máxima: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</p>					



## II.20. Polígono Industrial La Negrilla (Sevilla)

### DATOS GENERALES

<b>Dirección:</b>	C. Imprenta	<b>Tipología:</b>	Nave mediana
<b>Municipio:</b>	41016-Sevilla	<b>Superficie/extensión:</b>	271.772 m²
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial

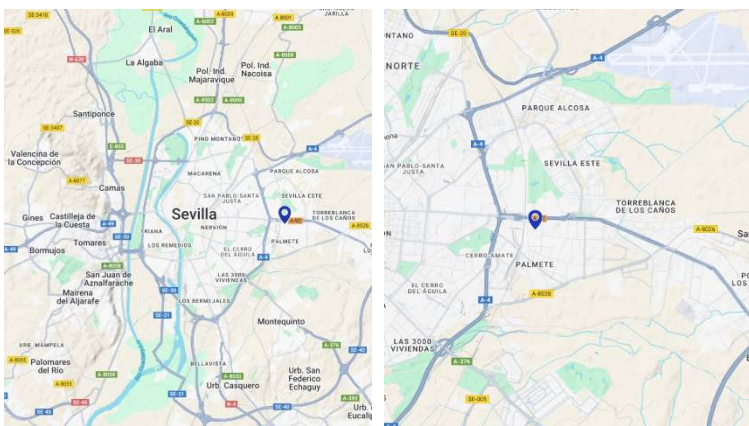
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

El Polígono Industrial La Negrilla es un parque empresarial ubicado al este de Sevilla, en el distrito de Palmete. Los accesos principales se producen desde la autopista A-92 y desde la Calle San José de Palmete, así como desde el Polígono contiguo El Pino.

La Negrilla está bien conectada mediante transporte público a través de la Línea 1, estación Cocheras (a 6 minutos a pie), en Tren por la Línea C4, estación Padre Pío - Palmete (a 23 minutos a pie) y en autobús las líneas 22 y 52.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto
<b>Antigüedad:</b>	20-65 años
<b>Nivel de ocupación:</b>	80%
<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Buena

#### Descripción

Polígono situado en la zona industrial este de Sevilla junto al Centro de Transportes de Mercancías. Cuenta con unas 220 empresas instaladas, destacando mayoristas/minoristas de textil, sectores de distribución, comercio mayorista y logística. Las naves son principalmente de menos de 500 m² con algunas naves de más de 1.000 m² y una de más de 13.000 m², correspondiente a Porcelanosa. Actualmente existen cerca de 60 parcelas disponibles. En los últimos años, el Ayuntamiento de Sevilla ha invertido en mejoras en el parque, incluyendo la pavimentación de viales y la mejora de la señalización y accesibilidad. Estas acciones forman parte de una estrategia para impulsar la actividad económica y laboral en la zona.

La oferta de naves en alquiler y en venta es alta.

#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan de Ordenación Urbana (aprobada definitivamente el 19 de julio de 2006)

**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano No Consolidado

**Calificación:** Actividades productivas, Industria y almacenamiento

API-DE-04 P. I. EL PINO OESTE

**Parámetros generales:** condiciones de ordenación del Planeamiento Incorporado.

INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



### INFRAESTRUCTURAS

<b>Alcantarillado:</b>	Sí	<b>Aparcamiento:</b>	Sí
<b>Gas Canalizado:</b>	Sí	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Suministro de agua:</b>	Sí	<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Suministro de luz:</b>	Sí	<b>Alumbrado:</b>	Suficiente

#### Delimitación del polígono





## II.21. Polígono Industrial El Pino (Sevilla)

### DATOS GENERALES

<b>Dirección:</b>	Av. de Parsi	<b>Tipología:</b>	Nave mediana
<b>Municipio:</b>	41016-Sevilla	<b>Superficie/extensión:</b>	374.355 m <sup>2</sup>
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial

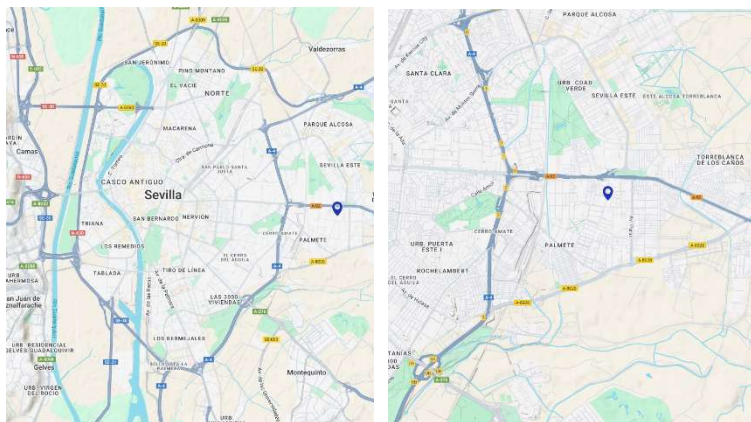
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

El Parque Empresarial El Pino está situado al este de la ciudad, junto a La Negrilla al oeste, la autopista A-92 al norte, la Avenida Parsi (y el Polígono Parsi) al este y la Calle San José de Palmete al sur, siendo un espacio con multitud de viales internos.

La Negrilla está bien conectada mediante transporte público a través de la Línea 1, estación San José de Palmete (a 10 minutos a pie), en Tren por la Línea C4 y varias líneas de autobús de TUSSAM y del Consorcio de Transporte Metropolitano de Sevilla (CTM) pasan cerca del polígono: 22, 29, 39, 52.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto
<b>Antigüedad:</b>	20-65 años
<b>Nivel de ocupación:</b>	80%
<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Buena

#### Descripción

El desarrollo del Polígono Industrial El Pino comenzó en 1966, aprovechando su ubicación periférica y las buenas condiciones de accesibilidad de los terrenos. Cuenta con unas 282 empresas instaladas, destacando empresas del sector industrial y de la construcción, así como mayoristas/minoristas especializados (hogar, mascotas, etc.). Actualmente existen unas 48 parcelas disponibles. Las naves son principalmente de menos de 1.500 m<sup>2</sup> con algunas naves de entre 1.500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> y una nave de más de 15.000 m<sup>2</sup>, correspondiente a la empresa Persán.

La oferta de naves en alquiler y en venta es alta.

#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan de Ordenación Urbana (aprobada definitivamente el 19 de julio de 2006)

**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano No Consolidado

**Calificación:** Actividades productivas, Industria y almacenamiento

API-DE-05 P. I. EL PINO ESTE

**Parámetros generales:** condiciones de ordenación del Planeamiento Incorporado.

INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



### INFRAESTRUCTURAS

<b>Alcantarillado:</b>	Sí	<b>Aparcamiento:</b>	Sí
<b>Gas Canalizado:</b>	Sí	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Suministro de agua:</b>	Sí	<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Suministro de luz:</b>	Sí	<b>Alumbrado:</b>	Suficiente

#### Delimitación del polígono



## II.22. Polígono Industrial Tablada (Sevilla)

### DATOS GENERALES

<b>Dirección:</b>	Ctra. de la Esclusa	<b>Tipología:</b>	Nave mediana
<b>Municipio:</b>	41011-Sevilla	<b>Superficie/extensión:</b>	300.000 m <sup>2</sup>
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial

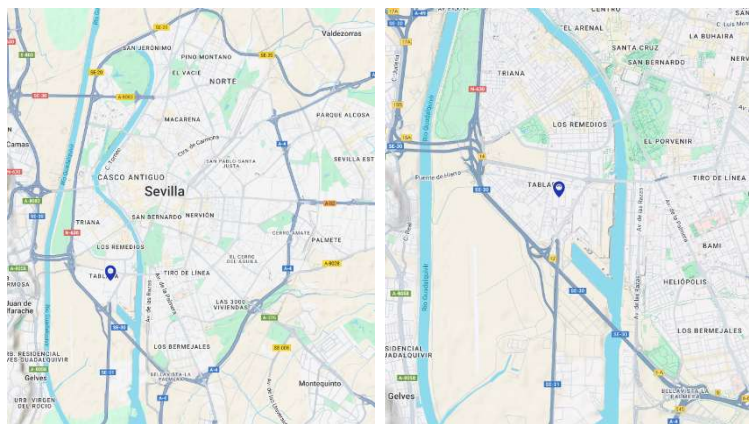
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

El Polígono Industrial Tablada está ubicado en la zona oeste de Sevilla, dentro del distrito de Los Remedios. Se encuentra en las inmediaciones del Puerto de Sevilla, lo que le confiere una ubicación estratégica para actividades industriales y logísticas y junto a la Autovía de Circunvalación de Sevilla o SE-30.

La principal línea de autobús que conecta el Polígono Industrial Tablada con el centro de la ciudad es la línea 41 de TUSAM. La estación de metro más cercana al polígono es San Juan Bajo, ubicada en la Línea 1 del metro de Sevilla (a 5 km). Además, las líneas C1 y C4 de Cercanías tienen paradas cercanas al polígono.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

<b>Grado de Consolidación:</b>	Alto
<b>Antigüedad:</b>	30-70 años
<b>Nivel de ocupación:</b>	70%
<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Media

#### Descripción

El Polígono Industrial Tablada presenta un nivel de ocupación bajo en comparación con otros parques empresariales de la ciudad. A pesar de su ubicación estratégica junto al puerto y su conexión con importantes infraestructuras logísticas, la ocupación de este polígono es limitada. Esto se debe a factores como la calificación de los terrenos como "suelo no urbanizable de especial protección" y la falta de desarrollo urbanístico en la zona. Sin embargo, la zona sigue siendo relevante para actividades logísticas e industriales vinculadas al puerto. En el mismo se ubican las instalaciones de Airbus de Sevilla.

La oferta de naves industriales en el polígono tanto en venta como en renta es escasa.

#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbanística (aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006)

**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano No Consolidado

**Calificación:** Actividades productivas, Industria y almacenamiento ARI-DR-02 CTRA. ESCLUSA

**Parámetros generales:** Edificabilidad: 0,7500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

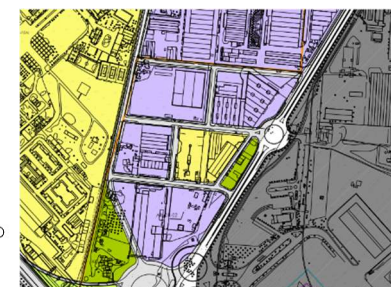
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



### INFRAESTRUCTURAS

<b>Alcantarillado:</b>	Sí	<b>Aparcamiento:</b>	Sí
<b>Gas Canalizado:</b>	Sí	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Suministro de agua:</b>	Sí	<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Suministro de luz:</b>	Sí	<b>Alumbrado:</b>	Suficiente

#### Delimitación del polígono



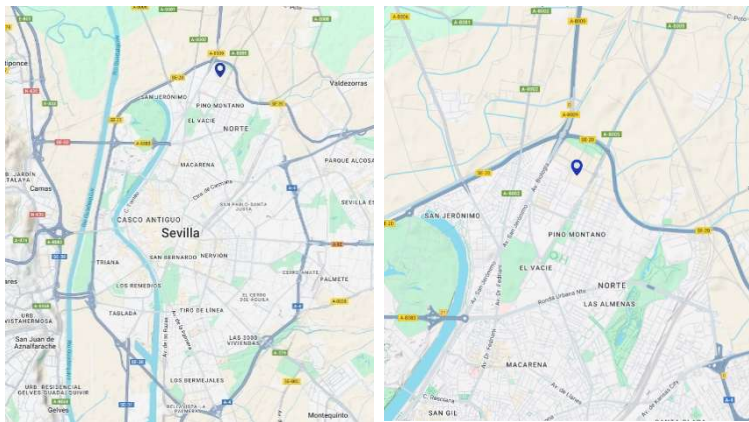


## II.23. Centro de Transportes y mercancías de Sevilla (Sevilla)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>	Ctra. Sevilla-Málaga	<b>Tipología:</b>	Nave grande	<b>Alcantarillado:</b>	Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí
<b>Municipio:</b>	41006-Sevilla	<b>Superficie/extensión:</b>	400.000 m <sup>2</sup>	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí <b>Pavimentación:</b> Sí
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Ind./logístico	<b>Suministro de agua:</b>	Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  El Centro de Transportes de Mercancías de Sevilla (CTMS) se encuentra en la intersección de la autovía A-92 (Sevilla-Málaga) y la SE-30, lo que le otorga un acceso directo a la red viaria principal de la región. Además, está conectado con la estación de mercancías de La Negrilla, que dispone de terminales ferroviarias operadas por Adif y Renfe, facilitando la intermodalidad entre el transporte por carretera y ferrocarril. Esta ubicación estratégica permite una conexión eficiente con puertos, aeropuertos y centros de producción y consumo en España y Europa.  El CTMS es accesible mediante varias líneas de autobuses metropolitanos. La estación de Cercanías de Sevilla más cercana al CTMS es la de Padre Pío Delato.		<b>Grado de Consolidación:</b> Alta  <b>Antigüedad:</b> 10-20 años  <b>Nivel de ocupación:</b> 90%  <b>Conservación de la infraestructura:</b> Buena		<b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b>  		<b>Descripción</b>  El Centro de Transportes de Mercancías de Sevilla (CTMS) es una plataforma logística intermodal ubicada en el área metropolitana de Sevilla, diseñada para facilitar el transporte y la distribución de mercancías. Hasta ahora el polígono ha sido objeto de diversas iniciativas para su desarrollo y modernización. Agrupar diversas actividades relacionadas con el transporte y la distribución de mercancías, operaciones de carga y descarga, etc. También cuenta con aparcamiento para vehículos pesados, estación de servicio y zonas verdes. Actualmente, alberga a más de 60 empresas, entre la que se encuentran Dachser, GLS o Correos.  La oferta de naves en alquiler y en venta es escasa.		<b>Delimitación del polígono</b> 	
		<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbanística (aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano <b>Calificación:</b> Intercambiadores de Transporte (IT) y Centro de Transporte de Mercancías (CTM). <b>Parámetros generales:</b> la edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . El 30% de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios.		 SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	



## II.24. Parque Empresarial del Higerón y Parque Comercial Ciudad de la Imagen (Sevilla)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS					
Dirección:	Av. Biología	Tipología:	Nave mediana y grande	Grado de Consolidación:	Bajo	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí
Municipio:	41015-Sevilla	Superficie/extensión:	291.000 m²	Antigüedad:	5-10 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí
Provincia:	Sevilla	Actividad principal:	Ind./Comercial	Nivel de ocupación:	50%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí
Ubicación				Conservación de la infraestructura:		Suministro de luz:			
<a href="#">Google Maps link</a>				Buena		Sí Alumbrado: Suficiente			
<p>El Polígono Industrial El Higerón es un parque empresarial en desarrollo situado en el Distrito Norte de Sevilla, entre los barrios de Pino Montano y San Jerónimo, junto a él se ubica el Parque Comercial Ciudad de la Imagen. Limita con la carretera SE-020.</p> <p>Esta zona está bien comunicada mediante transporte público. Las líneas de autobús que pasan por la incluyen: 03, 13, M-111, M-115, A1, 12. Además, las líneas de tren de cercanías C2 y C5 tienen paradas cercanas. La parada más próxima es "Parque Comercial Ciudad Imagen (Bricodepot)", facilitando el acceso al parque desde diferentes puntos de la ciudad.</p>				<p>Descripción</p> <p>El Polígono Industrial El Higerón es un parque empresarial en desarrollo situado en el Distrito Norte de Sevilla, entre los barrios de Pino Montano y San Jerónimo. Actualmente, cuenta con cuatro naves operativas, destacando: Costco con una superficie de 40.000 m², Brico Dépôt con 20.000 m² y ALDI. Actualmente quedan 13 parcelas libres, inicialmente reservadas para el proyecto "Ciudad de la Imagen", que se destinarán a actividades económicas y comerciales, promoviendo el desarrollo de servicios terciarios e industriales en la zona norte de la ciudad. Además, se han aprobado proyectos para la construcción de dos naves industriales en una parcela de 3,4 hectáreas, destinadas a almacenes logísticos. Estas naves serán alquiladas a futuros inquilinos, manteniendo el uso industrial-logístico de los terrenos.</p>		<p>Delimitación del polígono</p> 			
<p>Localización</p> 				<p>Urbanismo</p> <p>Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Urbana (aprobada definitivamente el 19 de julio de 2006)</p> <p>Clasificación urbanística: Suelo Urbanizable Sectorizado</p> <p>Calificación: Actividades productivas, Industria y almacenamiento</p> <p>— SUS-DMN-05</p> <p>Parámetros generales: Coef. de edificabilidad global: 0,4850 m²t/m²s</p>					

## II.25. Polígono Industrial La Estrella (Coria del Río, Sevilla)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS					
Dirección:	Calle Herreros, s/n	Tipología:	Nave mediana	Grado de Consolidación:	Alta	Alcantarillado:	Sí	Aparcamiento:	Sí
Municipio:	41100-Coria del Río	Superficie/extensión:	200.000 m²	Antigüedad:	20-30 años	Gas Canalizado:	Sí	Pavimentación:	Sí
Provincia:	Sevilla	Actividad principal:	Industrial	Nivel de ocupación:	90%	Suministro de agua:	Sí	Servicio telefónico:	Sí
				Conservación de la infraestructura:	Media	Suministro de luz:	Sí	Alumbrado:	Suficiente

Ubicación

[Google Maps link](#)

Polígono industrial situado al noroeste de la localidad de Coria del Río, al este de la carretera A-8050, junto a otros polígonos industriales como Coria y El Rocío. Se sitúa a 16 km de Sevilla y a 1,6 km del centro de la localidad.

El polígono cuenta con buenas conexiones viales gracias a su proximidad a la carretera A-8050 y a la Autovía de Circunvalación del área metropolitana de Sevilla (SE-40), facilitando el acceso desde Sevilla y otras localidades cercanas. Además, diversas líneas de autobuses interurbanos, como la M-141 y M-142, conectan Coria del Río con Sevilla y otras poblaciones del área metropolitana.

Localización



Descripción

El Polígono Industrial La Estrella, es una zona de las principales áreas empresariales e industriales de la ciudad. Es de titularidad privada y alberga diversas empresas locales. Se trata de una zona consolidada con una notable actividad empresarial, con empresas dedicadas a la reparación, mantenimiento y venta de vehículos; a la construcción, a la alimentación y al sector servicios.

Las parcelas están prácticamente ocupadas en su mayoría. En 2018 se aprobó una ampliación de 40 hectáreas adicionales, extendiendo el polígono hacia la SE-40.

La oferta de naves industriales en el polígono es escasa tanto en venta como en renta debido a la alta ocupación.

Delimitación del polígono



Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Normas Subsidiarias Municipales 2001

**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano Consolidado

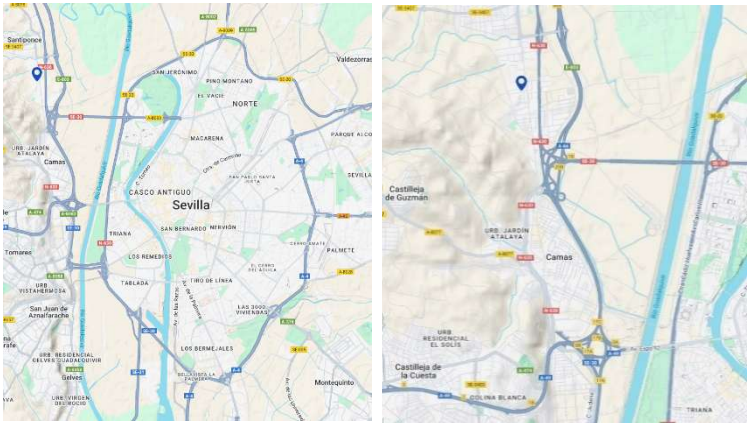

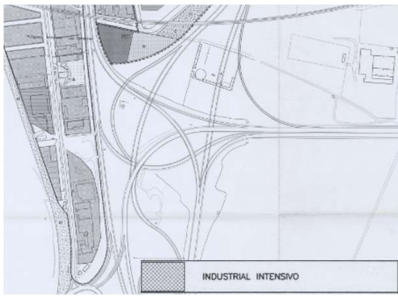
**Calificación:** Zona 9. Zona Terciaria.

**Parámetros generales:** Edificabilidad: 0,90 m²/m²s, tipología entre Medianeras.


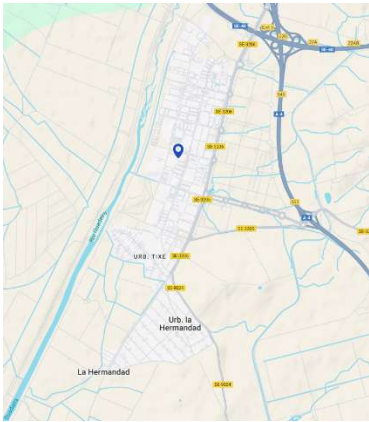

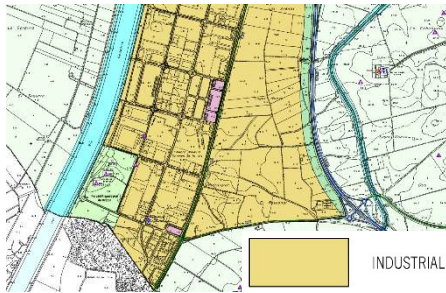




## II.26. Polígono Industrial Girasoles (Camas, Sevilla)

DATOS GENERALES				RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>	Av. Extremadura	<b>Tipología:</b>	Nave grande	<b>Grado de Consolidación:</b>	Alta	<b>Alcantarillado:</b>	Sí <b>Aparcamiento:</b> Sí
<b>Municipio:</b>	41900-Camas	<b>Superficie/extensión:</b>	9.000 m²	<b>Antigüedad:</b>	20-50 años	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí <b>Pavimentación:</b> Sí
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial	<b>Nivel de ocupación:</b>	90%	<b>Suministro de agua:</b>	Sí <b>Servicio telefónico:</b> Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  El polígono se encuentra estratégicamente ubicado junto al nudo de comunicaciones entre las carreteras N-630, A-66 y SE-30, facilitando el acceso desde Sevilla y otras localidades cercanas. Forma parte del entramado de áreas productivas que rodean la capital hispalense. Se sitúa a 9 km de Sevilla y a 2,8 km del centro de la localidad.  Además, está bien comunicado mediante transporte público, con varias líneas de autobuses que conectan con Sevilla, Tomares y Castilleja de la Cuesta, entre otros.				<b>Conservación de la infraestructura:</b> Media		<b>Suministro de luz:</b> Sí <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b> 				<b>Descripción</b>  El Polígono Industrial Los Girasoles, es una zona empresarial consolidada de titularidad privada que alberga una variedad de empresas en sectores como automoción, construcción, mobiliario y servicios.  Se trata de un polígono de pequeña escala, pero con alto nivel de consolidación, que concentra una actividad industrial y terciaria significativa en su entorno inmediato. En total cuenta con 11 parcelas, todas ellas ocupadas.  Hay oferta de naves industriales tanto en venta como en renta en el polígono.		<b>Delimitación del polígono</b> 	
				<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Camas (aprobada definitivamente en 1990) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano <b>Calificación:</b> Ordenanza N°7. Industrial Intensivo <b>Parámetros generales:</b> Superficie mínima parcela: 300 m², Ocupación: 100%, Coef. edificabilidad: 1 m²/m²s, Altura máx.: B+1 (8 m)			

## II.27. Polígono Industrial La Isla (Dos Hermanas, Sevilla)

DATOS GENERALES		RASGOS DEL ENTORNO		INFRAESTRUCTURAS	
<b>Dirección:</b>	C. de las Moriscas	<b>Tipología:</b>	Nave grande	<b>Alcantarillado:</b>	Sí
<b>Municipio:</b>	41700-Dos Hermanas	<b>Superficie/extensión:</b>	3.460.000 m <sup>2</sup>	<b>Gas Canalizado:</b>	Sí
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Ubicación</b> <a href="#">Google Maps link</a>  Polígono industrial situado junto a la autovía A-4 y la SE-40. Ofrece conexiones directas con Sevilla capital, el puerto y el aeropuerto. Esta ubicación estratégica facilita el transporte de mercancías y la logística, convirtiéndolo en un punto clave para el comercio tanto nacional como internacional. Se sitúa a 14,4 km de Sevilla y a 9,4 km del centro de la localidad.  La afluencia es alta y su accesibilidad es buena al estar junto a la carretera A-4 y SE-40 que lo conectan con Sevilla. El acceso al polígono se hace en vehículo privado, también se puede acceder con transporte público a través de la línea de autobús interurbano M-132B. Esta línea conecta Dos Hermanas con Sevilla, pasando por Fuente del Rey y el Polígono Industrial La Isla.		<b>Grado de Consolidación:</b> Alta  <b>Antigüedad:</b> 20-30 años  <b>Nivel de ocupación:</b> 80%  <b>Conservación de la infraestructura:</b> Buena		<b>Aparcamiento:</b> Sí  <b>Servicio telefónico:</b> Sí  <b>Alumbrado:</b> Suficiente	
<b>Localización</b>  		<b>Descripción</b>  El Polígono Industrial La Isla es un motor económico clave en la provincia de Sevilla. Alberga más de 250 empresas activas, lo que indica una ocupación significativa. Entre las compañías destacadas se encuentran Amazon, plataforma logística de Lidl y Aldi o Aromas, entre otras. Estas empresas operan en sectores diversos como logística, distribución, alimentación, metalurgia, automoción e industria auxiliar. La presencia de estas compañías refleja la importancia del polígono como centro neurálgico para actividades industriales y logísticas en la región.  Ofrece actualmente una variedad de naves industriales y parcelas disponibles tanto para venta como para alquiler.		<b>Delimitación del polígono</b> 	
		<b>Urbanismo</b>  <b>Planeamiento vigente:</b> Plan General de Ordenación Urbanística (aprobada definitivamente el 26 de julio de 2002) <b>Clasificación urbanística:</b> Suelo Urbano Consolidado <b>Calificación:</b> Industrial. <b>Parámetros generales:</b> según PP "Ctra. de La Isla".			



## II.28. Polígono Industrial Chaparreja (Alcalá de Guadaira, Sevilla)

### DATOS GENERALES

<b>Dirección:</b>	C. Grecia	<b>Tipología:</b>	Nave pequeña
<b>Municipio:</b>	41500-Alcalá de Guadaira	<b>Superficie/extensión:</b>	30.000 m <sup>2</sup>
<b>Provincia:</b>	Sevilla	<b>Actividad principal:</b>	Industrial

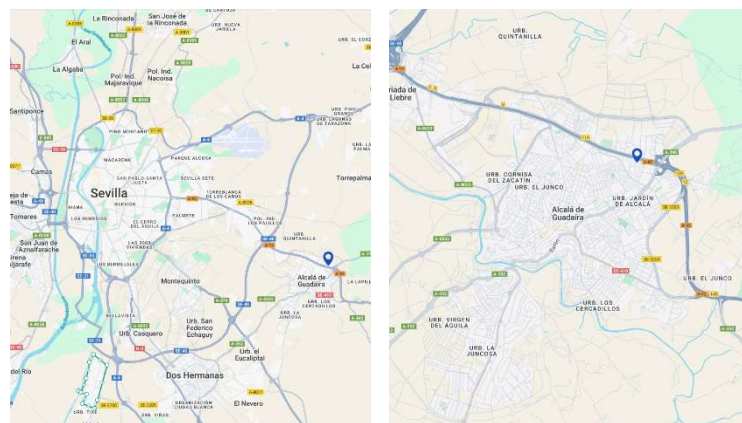
#### Ubicación

[Google Maps link](#)

Este polígono está estratégicamente situado cerca de la autovía A-92, lo que facilita el acceso a Sevilla capital y otras localidades del área metropolitana. Se ubica junto a otros polígonos industriales de la localidad y junto a la zona residencial del noreste de Alcalá de Guadaira, con parcelas aun en desarrollo. Está concretamente a 15,7 km de Sevilla y a 1,9 km del centro de la localidad.

El polígono disfruta de una ubicación estratégica, situado junto al enlace de las carreteras A-92 (Sevilla-Almería) y A-398 (Alcalá de Guadaira-Carmona). Al mismo se puede acceder en vehículo privado, a pie o en transporte público a través de las líneas M-123b, M-124 y M-126.

#### Localización



### RASGOS DEL ENTORNO

<b>Grado de Consolidación:</b>	Alta
<b>Antigüedad:</b>	15-20 años
<b>Nivel de ocupación:</b>	90%
<b>Conservación de la infraestructura:</b>	Buena

#### Descripción

Alcalá de Guadaira es uno de los principales núcleos industriales de Andalucía, con más de 9 millones de metros cuadrados de suelo industrial repartidos en 31 polígonos industriales. El Polígono Industrial Chaparreja es un polígono pequeño, de titularidad privada que se encuentra en el municipio de Alcalá de Guadaira. El polígono alberga diversas empresas del sector automotriz y otros sectores industriales, beneficiándose de la infraestructura y la ubicación estratégica de Alcalá de Guadaira. Entre las empresas que se ubican en el mismo se encuentran OcasiónPlus, Petroprix, Ballenoi, talleres y uno de los tanatorios de la localidad.

Hay suficiente oferta de naves industriales tanto en venta como en renta.

#### Urbanismo

**Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Alcalá de Guadaira (Sevilla), aprobado en 1994.

**Clasificación urbanística:** Suelo Urbano Consolidado

**Calificación:** Zona 6. Industrial Grado 2º

**Parámetros generales:** Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Uso Global productivo.

### INFRAESTRUCTURAS

<b>Alcantarillado:</b>	Sí	<b>Aparcamiento:</b>	Sí
<b>Gas Canalizado:</b>	Sí	<b>Pavimentación:</b>	Sí
<b>Suministro de agua:</b>	Sí	<b>Servicio telefónico:</b>	Sí
<b>Suministro de luz:</b>	Sí	<b>Alumbrado:</b>	Suficiente

#### Delimitación del polígono



### III. LISTADO DE COMPARABLES

#### III.1. Pequeña industria

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
PI-1	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	640	495.000	773	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103885789/">https://www.idealista.com/inmueble/103885789/</a>
PI-2	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	800	430.000	538	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102625075/">https://www.idealista.com/inmueble/102625075/</a>
PI-3	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	497	285.000	573	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97487868/">https://www.idealista.com/inmueble/97487868/</a>
PI-4	POL IND EL PALMAR	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	245	130.000	531	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103972966/">https://www.idealista.com/inmueble/103972966/</a>
PI-5	POL IND EL PALMAR	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	300	180.000	600	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105494415/">https://www.idealista.com/inmueble/105494415/</a>
PI-6	POL IND PELAGATOS	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	250	155.000	620	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100160743/">https://www.idealista.com/inmueble/100160743/</a>
PI-7	POL IND PELAGATOS	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	285	150.000	526	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100094189/">https://www.idealista.com/inmueble/100094189/</a>
PI-8	POL IND PELAGATOS	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	372	310.000	833	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108048481/">https://www.idealista.com/inmueble/108048481/</a>
PI-9	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	500	220.000	440	Normal	<a href="https://www.poligonotrescaminos.com/galleries/nave-en-venta-500-m2-en-parcela-de-750-m2/">https://www.poligonotrescaminos.com/galleries/nave-en-venta-500-m2-en-parcela-de-750-m2/</a>
PI-10	POL IND EL PALMAR	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	797	430.000	540	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102165490/">https://www.idealista.com/inmueble/102165490/</a>
PI-11	POL IND EL PORTAL	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	700	350.000	500	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107872946/">https://www.idealista.com/inmueble/107872946/</a>
PI-12	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	862	575.000	667	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/101682112/">https://www.idealista.com/inmueble/101682112/</a>
PI-13	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	555	499.000	899	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106983817/">https://www.idealista.com/inmueble/106983817/</a>
PI-14	PARQUE EMPRESARIAL OESTE	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	887	549.000	619	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104689900/">https://www.idealista.com/inmueble/104689900/</a>
PI-15	POL IND PELAGATOS	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	477	310.890	652	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107997159/">https://www.idealista.com/inmueble/107997159/</a>
PI-16	POL IND AV. DE EUROPA	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	199	130.000	653	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106087797/">https://www.idealista.com/inmueble/106087797/</a>
PI-17	POL IND EL PORTAL	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	450	300.000	667	Regular	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-jerez-de-la-frontera-cadiz/jerez-de-la-frontera-536606555.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-jerez-de-la-frontera-cadiz/jerez-de-la-frontera-536606555.htm</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>625</b>		



## III.2. Mediana industria

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
MI-1	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	1.653	1.250.000	756	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106541229/">https://www.idealista.com/inmueble/106541229/</a>
MI-2	POL IND SALINAS DE PONIENTE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	1.995	1.200.000	602	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108112320/">https://www.idealista.com/inmueble/108112320/</a>
MI-3	POL IND SALINAS DE PONIENTE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	1.229	625.000	509	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104515907/">https://www.idealista.com/inmueble/104515907/</a>
MI-4	POL IND EL PALMAR	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	1.046	590.000	564	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106830598/">https://www.idealista.com/inmueble/106830598/</a>
MI-5	POL IND SALINAS DE LEVANTE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	900	450.000	500	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97986465/">https://www.idealista.com/inmueble/97986465/</a>
MI-6	POL IND CABEZUELA	PUERTO REAL, CÁDIZ	1.300	949.000	730	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108191398/">https://www.idealista.com/inmueble/108191398/</a>
MI-7	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	3.185	2.400.000	754	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105885692/">https://www.idealista.com/inmueble/105885692/</a>
MI-8	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	1.720	1.500.000	872	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106981087/">https://www.idealista.com/inmueble/106981087/</a>
MI-9	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	1.010	695.000	688	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103025624/">https://www.idealista.com/inmueble/103025624/</a>
MI-10	POL IND PORVENIR	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	1.050	575.000	548	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105685617/">https://www.idealista.com/inmueble/105685617/</a>
MI-11	POL IND CIUDAD DEL TRANSPORTE	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	2.000	1.500.000	750	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107742780/">https://www.idealista.com/inmueble/107742780/</a>
MI-12	POL IND FADRICAS	SAN FERNANDO, CÁDIZ	1.250	950.000	760	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/2333178/">https://www.idealista.com/inmueble/2333178/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>669</b>		

### III.3. Gran industria (rústicas)

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE TERRENO (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	TIPOLOGÍA	FUENTE
GI-1	Ctra A-390, km 8	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	68.700	155.000	2,26	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97930862/">https://www.idealista.com/inmueble/97930862/</a>
GI-2	C/ Hijuela del Tío Prieto, 5	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	44.000	136.000	3,09	Urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108001251/">https://www.idealista.com/inmueble/108001251/</a>
GI-3	Lugar La Negra, km 4	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	17.615	105.000	5,96	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/87305387/">https://www.idealista.com/inmueble/87305387/</a>
GI-4	Ctra Jerez-Rota, km 5	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	180.000	600.000	3,33	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102624804/">https://www.idealista.com/inmueble/102624804/</a>
GI-5	Pago de Estopiyana	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	106.134	399.000	3,76	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108010265/">https://www.idealista.com/inmueble/108010265/</a>
GI-6	Ctra Medina, km 17	PUERTO REAL, CÁDIZ	90.000	400.000	4,44	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82041639/">https://www.idealista.com/inmueble/82041639/</a>
GI-7	Carril Tórtola, 34	PUERTO REAL, CÁDIZ	22.000	100.000	4,55	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100463962/">https://www.idealista.com/inmueble/100463962/</a>
GI-8	Ctra Puerto Sanlúcar, km 3	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	80.000	459.000	5,74	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100581982/">https://www.idealista.com/inmueble/100581982/</a>
GI-9	Ctra A-2001, km 8	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	200.000	1.000.000	5,00	No urbanizable	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98904169/">https://www.idealista.com/inmueble/98904169/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>4,24</b>		



## III.4. Comercial Portuario I

### VENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPI-1	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	389	210.000	540	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104854831/">https://www.idealista.com/inmueble/104854831/</a>
CPI-2	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	420	265.000	631	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107626700/">https://www.idealista.com/inmueble/107626700/</a>
CPI-3	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	700	750.000	1.071	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/35185295/">https://www.idealista.com/inmueble/35185295/</a>
CPI-4	POL IND CHAPARREJO	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	400	370.000	925	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107879093/">https://www.idealista.com/inmueble/107879093/</a>
CPI-5	PARQUE EMPRESARIAL OESTE	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	391	300.000	767	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105911969/">https://www.idealista.com/inmueble/105911969/</a>
CPI-6	POL IND CHAPARREJO	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	503	510.000	1.014	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100991710/">https://www.idealista.com/inmueble/100991710/</a>
CPI-7	POL IND LA NEGRILLA	SEVILLA	200	200.000	1.000	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106455799/">https://www.idealista.com/inmueble/106455799/</a>
CPI-8	POL IND LA NEGRILLA	SEVILLA	429	450.000	1.049	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103132091/">https://www.idealista.com/inmueble/103132091/</a>
CPI-9	POL IND LA NEGRILLA	SEVILLA	550	550.000	1.000	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107383252/">https://www.idealista.com/inmueble/107383252/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>889</b>		

### RENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€/mes)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²/mes)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPI-1	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	300	1.000	3,33	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107515608/">https://www.idealista.com/inmueble/107515608/</a>
CPI-2	Centro	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	600	5.000	8,33	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104490753/">https://www.idealista.com/inmueble/104490753/</a>
CPI-3	POL IND PELAGATOS	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	311	1.800	5,79	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100441988/">https://www.idealista.com/inmueble/100441988/</a>
CPI-4	Carretera N-340	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	1.626	8.000	4,92	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104333924/">https://www.idealista.com/inmueble/104333924/</a>
CPI-5	POL IND GUADALETE	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	610	1.800	2,95	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/89729578/">https://www.idealista.com/inmueble/89729578/</a>
CPI-6	ZONA FRANCA c/ de la Independencia, 3	CÁDIZ	438	928	2,12	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99977318/">https://www.idealista.com/inmueble/99977318/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>4,57</b>		

## III.5. Comercial Portuario II

### VENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m <sup>2</sup> )	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m <sup>2</sup> )	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPII-1	POL IND LA ESTRELLA	CORIA DEL RIO, SEVILLA	1.477	1.200.000	812	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105400554/">https://www.idealista.com/inmueble/105400554/</a>
CPII-2	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	1.653	1.250.000	756	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106541229/">https://www.idealista.com/inmueble/106541229/</a>
CPII-3	Av. de Jerez, 46	SEVILLA	1.500	1.600.000	1.067	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107547392/">https://www.idealista.com/inmueble/107547392/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>878</b>		

### RENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m <sup>2</sup> )	PRECIO ENCUESTADO (€/mes)	PRECIO ENCUESTADO (€/m <sup>2</sup> /mes)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPII-1	Av. de la Palmera , s/n	SEVILLA	1.500	7.350	4,90	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97774131/">https://www.idealista.com/inmueble/97774131/</a>
CPII-2	POL IND TABLADA	SEVILLA	2.200	9.900	4,50	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104943722/">https://www.idealista.com/inmueble/104943722/</a>
CPII-3	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	SEVILLA	2.000	10.800	5,40	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100673141/">https://www.idealista.com/inmueble/100673141/</a>
CPII-4	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	SEVILLA	3.000	16.200	5,40	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100673167/">https://www.idealista.com/inmueble/100673167/</a>
CPII-5	POL IND EL PINO	SEVILLA	2.294	11.470	5,00	Normal	<a href="https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal005834/">https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal005834/</a>
CPII-6	POL IND TRES CAMINOS	PUERTO REAL, CÁDIZ	2.053	12.318	6,00	Normal	<a href="https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal005892/">https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal005892/</a>
CPII-7	POL IND EL PINO	SEVILLA	1.051	5.000	6,00	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107617540/">https://www.idealista.com/inmueble/107617540/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>5,31</b>		



## III.6. Comercial Portuario III

### VENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPIII-1	POL IND LA ISLA	DOS HERMANAS, SEVILLA	7.662	6.700.036	874	Normal	<a href="https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000130458S/pol-ind-la-isla-dos-hermanas-sevilla-41703">https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000130458S/pol-ind-la-isla-dos-hermanas-sevilla-41703</a>
CPIII-2	Algeciras	ALGECIRAS, CÁDIZ	7.000	6.600.000	943	Normal	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-algeciras-cadiz/algeciras-540691797.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-algeciras-cadiz/algeciras-540691797.htm</a>
CPIII-3	Cádiz	CÁDIZ	5.000	4.550.000	910	Normal	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-cadiz-cadiz/cadiz-capital-540354230.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-cadiz-cadiz/cadiz-capital-540354230.htm</a>
CPIII-4	Chiclana de la Frontera	CHICLANA DE LA FRONTERA, CÁDIZ	4.500	4.465.000	992	Normal	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-chiclana-de-la-frontera-cadiz/chiclana-de-la-frontera-479670903.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-chiclana-de-la-frontera-cadiz/chiclana-de-la-frontera-479670903.htm</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>930</b>		

### RENTA

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONST. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€/mes)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²/mes)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
CPIII-1	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ	4.050	20.000	4,94	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107611708/">https://www.idealista.com/inmueble/107611708/</a>
CPIII-2	POL IND CENTRO DE TRANSPORTE SEVILLA (CTM)	SEVILLA	4.700	28.200	6,00	Normal	<a href="https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000132154L/ctm-sevilla-sevilla-sevilla-41006">https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000132154L/ctm-sevilla-sevilla-sevilla-41006</a>
CPIII-3	POL IND LA ISLA	DOS HERMANAS, SEVILLA	8.160	36.720	4,50	Bueno	<a href="https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000155547L/avda-rio-viejo-pi-la-isla-dos-hermanas-sevilla-41703?view=isLetting%2CisSale">https://www.cbre.es/propiedades/naves/details/ES-ESP000000155547L/avda-rio-viejo-pi-la-isla-dos-hermanas-sevilla-41703?view=isLetting%2CisSale</a>
CPIII-4	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	7.366	41.986	5,70	Bueno	<a href="https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal0054321">https://search.savills.com/es/es/detalle-inmueble/esmal5mal0054321</a>
CPIII-5	POL IND GIRASOLES	CAMAS, SEVILLA	4.850	25.000	5,15	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105279034/">https://www.idealista.com/inmueble/105279034/</a>
CPIII-6	La Paz - Montecarmelo	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	1.200	6.000	5,00	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106119933/">https://www.idealista.com/inmueble/106119933/</a>
CPIII-7	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	SEVILLA	3.000	16.200	5,40	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100673167/">https://www.idealista.com/inmueble/100673167/</a>
CPIII-8	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	SEVILLA	15.268	76.345	5,00	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100968069/">https://www.idealista.com/inmueble/100968069/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>5,21</b>		

### III.7. Terciario-oficinas

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE TERRENO (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
TO-1	La Paz - Segunda Aguada - Loreto	CÁDIZ	77	135.000	1.753	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107388734/">https://www.idealista.com/inmueble/107388734/</a>
TO-2	Av. Ana de Viya, 3	CÁDIZ	55	95.000	1.727	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98168396/">https://www.idealista.com/inmueble/98168396/</a>
TO-3	Av. de la ilustración, 6	CÁDIZ	96	199.000	2.073	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/35695185/">https://www.idealista.com/inmueble/35695185/</a>
TO-4	Calle del Pueblo Gitano, 19	CÁDIZ	89	160.000	1.798	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107029474/">https://www.idealista.com/inmueble/107029474/</a>
TO-5	Palacios, 50	EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ	77	127.500	1.656	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105737082/">https://www.idealista.com/inmueble/105737082/</a>
TO-6	Calle Chapinería, 9	JEREZ DE LA FRONTERA	81	135.000	1.667	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/2180007/">https://www.idealista.com/inmueble/2180007/</a>
TO-7	Divina Pastora - La Yeguada	JEREZ DE LA FRONTERA	53	120.000	2.264	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/108004240/">https://www.idealista.com/inmueble/108004240/</a>
TO-8	Av. Alcalde Álvaro Domecq, s/n	JEREZ DE LA FRONTERA	59	98.000	1.661	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107878399/">https://www.idealista.com/inmueble/107878399/</a>
TO-9	Divina Pastora - La Yeguada	JEREZ DE LA FRONTERA	61	108.000	1.770	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107878411/">https://www.idealista.com/inmueble/107878411/</a>
TO-10	Av. Voltaire, 1	JEREZ DE LA FRONTERA	88	159.990	1.818	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/2183066/">https://www.idealista.com/inmueble/2183066/</a>
TO-11	Av. Cayetano del Toro, 21	CÁDIZ	101	185.000	1.832	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/96076074/">https://www.idealista.com/inmueble/96076074/</a>
TO-12	Av. de la ilustración, 6	CÁDIZ	105	195.000	1.857	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107952536/">https://www.idealista.com/inmueble/107952536/</a>
TO-13	Plaza de madrid, 15	CÁDIZ	99	229.628	2.319	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/34216960/">https://www.idealista.com/inmueble/34216960/</a>
TO-14	Av. Ana de Viya, s/n	CÁDIZ	70	175.000	2.500	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105654471/">https://www.idealista.com/inmueble/105654471/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>1.907</b>		

### III.8. Terciario-comercial I

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONSTR. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
TC I-1	Pza Virgen de Loreto, 6	CÁDIZ	47	89.000	1.894	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102152623/">https://www.idealista.com/inmueble/102152623/</a>
TC I-2	Avda San Severiano	CÁDIZ	50	80.000	1.600	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107236237/">https://www.idealista.com/inmueble/107236237/</a>
TC I-3	c/ San Pedro, 26	CÁDIZ	70	125.000	1.786	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/101161169/">https://www.idealista.com/inmueble/101161169/</a>
TC I-4	c/ Rosario, 19	CÁDIZ	115	175.000	1.522	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106180492/">https://www.idealista.com/inmueble/106180492/</a>
TC I-5	Pza Argüelles, 7	CÁDIZ	80	150.000	1.875	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/30767005/">https://www.idealista.com/inmueble/30767005/</a>
TC I-6	c/ Barrié, 29	CÁDIZ	110	180.000	1.636	Regular	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107375398/">https://www.idealista.com/inmueble/107375398/</a>
TC I-7	c/ San José, 30	CÁDIZ	100	180.000	1.800	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103025209/">https://www.idealista.com/inmueble/103025209/</a>
TC I-8	Pza Tres Carabelas, 4	CÁDIZ	90	170.000	1.889	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100001062/">https://www.idealista.com/inmueble/100001062/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>1.750</b>		

### III.9. Terciario-comercial II

Id	SITUACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE CONSTR. (m²)	PRECIO ENCUESTADO (€)	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
TC II-1	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	163	299.000	1.834	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/107127671/">https://www.idealista.com/inmueble/107127671/</a>
TC II-2	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	75	135.000	1.800	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105550361/">https://www.idealista.com/inmueble/105550361/</a>
TC II-3	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	301	500.000	1.661	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106453217/">https://www.idealista.com/inmueble/106453217/</a>
TC II-4	c/ de los espadas, s/n	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	58	95.000	1.638	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105115888/">https://www.idealista.com/inmueble/105115888/</a>
TC II-5	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	98	155.000	1.582	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/101537294/">https://www.idealista.com/inmueble/101537294/</a>
TC II-6	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	320	500.000	1.563	Bueno	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106733165/">https://www.idealista.com/inmueble/106733165/</a>
TC II-7	zona Crevillet-Pinar Alto	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	62	90.000	1.452	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/101718875/">https://www.idealista.com/inmueble/101718875/</a>
TC II-8	c/ San Estanislao, 2	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	71	93.000	1.310	Normal	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105638966/">https://www.idealista.com/inmueble/105638966/</a>
<b>PROMEDIO</b>					<b>1.605</b>		



## IV. PROCESO DE VALORACIÓN

### IV.1. Homogeneización comparables

#### Pequeña industria

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
PI-1	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	773	0,95	1,04	1,05	1,08	<b>1,11</b>	858,39
PI-2	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	538	0,95	1,04	1,08	1,08	<b>1,14</b>	613,58
PI-3	POL IND TRES CAMINOS	573	0,95	1,04	1,08	1,08	<b>1,14</b>	654,61
PI-4	POL IND EL PALMAR	531	0,95	1,04	1,10	1,08	<b>1,16</b>	616,94
PI-5	POL IND EL PALMAR	600	0,95	1,04	1,05	1,08	<b>1,11</b>	665,91
PI-6	POL IND PELAGATOS	620	0,95	1,07	1,05	1,08	<b>1,14</b>	708,05
PI-7	POL IND PELAGATOS	526	0,95	1,07	1,05	1,08	<b>1,14</b>	601,06
PI-8	POL IND PELAGATOS	833	0,95	1,07	1,05	1,15	<b>1,22</b>	1.017,45
PI-9	POL IND TRES CAMINOS	440	0,95	1,04	1,08	1,10	<b>1,17</b>	514,84
PI-10	POL IND EL PALMAR	540	0,95	1,04	1,10	1,15	<b>1,24</b>	671,38
PI-11	POL IND EL PORTAL	500	0,95	1,09	1,08	1,08	<b>1,20</b>	601,11
PI-12	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	667	0,95	1,09	1,10	1,10	<b>1,25</b>	831,99
PI-13	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	899	0,95	1,09	1,08	1,10	<b>1,22</b>	1.101,02
PI-14	PARQUE EMPRESARIAL OESTE	619	0,95	1,09	1,08	1,10	<b>1,22</b>	757,94
PI-15	POL IND PELAGATOS	652	0,95	1,07	1,08	1,12	<b>1,23</b>	800,66
PI-16	POL IND AV. DE EUROPA	653	0,95	1,09	1,08	1,05	<b>1,17</b>	766,37
PI-17	POL IND EL PORTAL	667	0,95	1,09	1,10	1,05	<b>1,19</b>	796,58
<b>PROMEDIO</b>		<b>625</b>						<b>739,88</b>

#### Mediana industria

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
MI-1	POL IND TRES CAMINOS	756	0,95	1,04	1,08	1,12	<b>1,20</b>	903,72
MI-2	POL IND SALINAS DE PONIENTE	602	0,95	1,04	1,05	1,09	<b>1,13</b>	680,16
MI-3	POL IND SALINAS DE PONIENTE	509	0,95	1,04	1,20	1,05	<b>1,24</b>	633,08
MI-4	POL IND EL PALMAR	564	0,95	1,04	1,05	1,02	<b>1,06</b>	596,85
MI-5	POL IND SALINAS DE LEVANTE	500	0,95	1,04	1,15	1,05	<b>1,19</b>	596,51
MI-6	POL IND CABEZUELA	730	0,95	1,04	1,05	1,05	<b>1,09</b>	795,17
MI-7	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	754	0,95	1,09	1,10	1,17	<b>1,33</b>	1.004,22
MI-8	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	872	0,95	1,09	1,02	1,17	<b>1,24</b>	1.077,70
MI-9	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	688	0,95	1,09	1,05	1,10	<b>1,20</b>	822,99
MI-10	POL IND PORVENIR	548	0,95	1,09	1,20	1,05	<b>1,30</b>	714,50
MI-11	POL IND CIUDAD DEL TRANSPORTE	750	0,95	1,09	1,05	1,09	<b>1,19</b>	888,85
MI-12	POL IND FADRICAS	760	0,95	1,05	1,05	1,05	<b>1,10</b>	835,81
<b>PROMEDIO</b>		<b>669</b>						<b>795,80</b>

## Gran industria (rústicas)

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	infraestructura	aprovechamiento	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
GI-1	Ctra A-390, km 8	2,26	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	1,01
GI-2	C/ Hijuela del Tío Prieto, 5	3,09	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	1,38
GI-3	Lugar La Negra, km 4	5,96	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	2,66
GI-4	Ctra Jerez-Rota, km 5	3,33	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	1,49
GI-5	Pago de Estopiñana	3,76	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	1,68
GI-6	Ctra Medina, km 17	4,44	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	1,98
GI-7	Carril Tórtola, 34	4,55	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	2,03
GI-8	Ctra Puerto Sanlúcar, km 3	5,74	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	2,56
GI-9	Ctra A-2001, km 8	5,00	0,85	0,70	0,75	1,00	0,45	2,23
<b>PROMEDIO</b>		<b>4,24</b>						<b>1,89</b>

## Comercial Portuario I

### VENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPI-1	POL IND TRES CAMINOS	540	0,95	1,05	1,00	1,05	1,04	562,73
CPI-2	POL IND SALINAS DE SAN JOSE	631	0,95	1,05	1,00	1,05	1,04	657,70
CPI-3	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	1.071	0,95	1,00	1,02	1,05	1,01	1.084,93
CPI-4	POL IND CHAPARREJO	925	0,95	1,05	1,02	1,02	1,04	959,96
CPI-5	PARQUE EMPRESARIAL OESTE	767	0,95	1,05	1,02	1,05	1,06	815,78
CPI-6	POL IND CHAPARREJO	1.014	0,95	1,00	1,02	1,05	1,01	1.026,70
CPI-7	POL IND LA NEGRILLA	1.000	0,95	0,90	1,02	1,02	0,89	889,54
CPI-8	POL IND LA NEGRILLA	1.049	0,95	0,90	1,02	1,05	0,91	955,96
CPI-9	POL IND LA NEGRILLA	1.000	0,95	0,90	1,02	1,05	0,91	911,34
<b>PROMEDIO</b>		<b>889</b>						<b>873,85</b>

### RENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²/mes)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPI-1	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	3,33	0,95	1,00	1,00	1,02	0,97	3,23
CPI-2	Centro	8,33	0,95	1,05	1,05	1,02	1,07	8,90
CPI-3	POL IND PELAGATOS	5,79	0,95	1,05	1,05	1,02	1,07	6,18
CPI-4	Carretera N-340	4,92	0,95	1,05	1,10	1,02	1,12	5,51
CPI-5	POL IND GUADALETE	2,95	0,95	1,05	1,00	1,02	1,02	3,00
CPI-6	ZONA FRANCA c/ de la Independencia, 3	2,12	0,95	1,00	1,00	1,02	0,97	2,05
<b>PROMEDIO</b>		<b>4,57</b>						<b>4,81</b>

## Comercial Portuario II

### VENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPII-1	POL IND LA ESTRELLA	812	0,97	1,05	1,10	1,20	<b>1,34</b>	1.092,28
CPII-2	POL IND TRES CAMINOS	756	0,97	1,05	1,15	1,20	<b>1,41</b>	1.062,86
CPII-3	Av. de Jerez, 46	1.067	0,97	0,90	1,10	1,05	<b>1,01</b>	1.075,54
<b>PROMEDIO</b>		<b>878</b>						<b>1.076,89</b>

### RENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²/mes)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPII-1	Av. de la Palmera , s/n	4,90	0,97	0,95	1,20	1,05	<b>1,16</b>	5,69
CPII-2	POL IND TABLADA	4,50	0,97	1,05	1,15	1,05	<b>1,23</b>	5,53
CPII-3	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	5,40	0,97	0,90	1,10	1,05	<b>1,01</b>	5,44
CPII-4	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	5,40	0,97	0,90	1,10	1,05	<b>1,01</b>	5,44
CPII-5	POL IND EL PINO	5,00	0,97	1,05	1,20	1,05	<b>1,28</b>	6,42
CPII-6	POL IND TRES CAMINOS	6,00	0,97	1,05	1,15	1,05	<b>1,23</b>	7,38
CPII-7	POL IND EL PINO	6,00	0,97	1,05	1,10	1,05	<b>1,18</b>	7,06
<b>PROMEDIO</b>		<b>5,31</b>						<b>6,14</b>

## Comercial Portuario III

### VENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPIII-1	POL IND LA ISLA	874	0,97	1,00	1,12	1,05	<b>1,15</b>	1.001,30
CPIII-2	Algeciras	943	0,97	1,05	1,12	1,05	<b>1,20</b>	1.133,61
CPIII-3	Cádiz	910	0,97	1,00	1,12	1,05	<b>1,15</b>	1.042,01
CPIII-4	Chiclana de la Frontera	992	0,97	1,00	1,12	1,05	<b>1,15</b>	1.136,16
<b>PROMEDIO</b>		<b>930</b>						<b>1.078,27</b>



## RENTA

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²/mes)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
CPIII-1	PARQUE EMPRESARIAL JEREZ	4,94	0,97	1,00	1,10	1,05	1,12	5,55
CPIII-2	POL IND CENTRO DE TRANSPORTE SEVILLA (CTM)	6,00	0,97	1,05	1,00	1,05	1,07	6,44
CPIII-3	POL IND LA ISLA	4,50	0,97	1,05	1,05	1,05	1,13	5,07
CPIII-4	ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA	5,70	0,97	1,05	1,00	1,05	1,07	6,12
CPIII-5	POL IND GIRASOLES	5,15	0,97	1,05	1,20	1,05	1,29	6,64
CPIII-6	La Paz - Montecarmelo	5,00	0,97	1,00	1,20	1,05	1,23	6,13
CPIII-7	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	5,40	0,97	1,00	1,05	1,05	1,07	5,80
CPIII-8	PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE LA IMAGEN	5,00	0,97	1,00	1,05	1,05	1,07	5,37
<b>PROMEDIO</b>		<b>5,21</b>						<b>5,89</b>

## Terciario-oficinas

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
TO-1	La Paz - Segunda Aguada - Loreto	1.753	0,95	1,00	1,05	1,05	1,05	1.836,31
TO-2	Av. Ana de Viya, 3	1.727	0,95	1,00	1,07	1,20	1,22	2.106,93
TO-3	Av. de la ilustración, 6	2.073	0,95	1,00	1,05	1,10	1,10	2.274,51
TO-4	Calle del Pueblo Gitano, 19	1.798	0,95	1,00	1,07	1,05	1,07	1.918,79
TO-5	Palacios, 50	1.656	0,90	1,05	1,07	1,05	1,06	1.758,02
TO-6	Calle Chapinería, 9	1.667	0,90	1,05	1,07	1,05	1,06	1.769,51
TO-7	Divina Pastora - La Yeguada	2.264	0,90	1,05	1,02	1,05	1,01	2.291,54
TO-8	Av. Alcalde Álvaro Domecq	1.661	0,90	1,05	1,05	1,10	1,09	1.812,96
TO-9	Divina Pastora - La Yeguada	1.770	0,90	1,05	1,05	1,10	1,09	1.932,45
TO-10	Av. Voltaire, 1	1.818	0,90	1,05	1,05	1,05	1,04	1.894,18
TO-11	Av. Cayetano del Toro, 21	1.832	0,95	1,00	1,05	1,05	1,05	1.918,46
TO-12	Av. de la ilustración, 6	1.857	0,95	1,00	1,02	1,05	1,02	1.889,55
TO-13	Plaza de madrid, 15	2.319	0,95	1,00	1,05	1,05	1,05	2.429,36
TO-14	Av. Ana de Viya, s/n	2.500	0,95	1,00	1,02	1,05	1,02	2.543,63
<b>PROMEDIO</b>		<b>1.907</b>						<b>2.026,87</b>

## Terciario-comercial I

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
TC I-1	Pza Virgen de Loreto, 6	1.894	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.693
TC I-2	Avda San Severiano	1.600	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.430
TC I-3	c/ San Pedro, 26	1.786	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.596
TC I-4	c/ Rosario, 19	1.522	0,95	0,97	0,90	0,97	<b>0,80</b>	1.224
TC I-5	Pza Argüelles, 7	1.875	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.676
TC I-6	c/ Barrié, 29	1.636	0,95	0,97	1,10	0,97	<b>0,98</b>	1.609
TC I-7	c/ San José, 30	1.800	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.609
TC I-8	Pza Tres Carabelas, 4	1.889	0,95	0,97	1,00	0,97	<b>0,89</b>	1.688
<b>PROMEDIO</b>		<b>1.750</b>						<b>1.565,67</b>

## Terciario-comercial II

Id	SITUACIÓN	PRECIO ENCUESTADO (€/m²)	comerc.	ubicación	calidad	antigüedad	coef	UNITARIO HOMOG. (€/m²)
TC II-1	zona Crevillet-Pinar Alto	1.834	0,95	1,04	0,90	0,97	<b>0,86</b>	1.582
TC II-2	zona Crevillet-Pinar Alto	1.800	0,95	1,04	0,90	0,97	<b>0,86</b>	1.553
TC II-3	zona Crevillet-Pinar Alto	1.661	0,95	1,04	0,90	0,97	<b>0,86</b>	1.433
TC II-4	c/ de los espadas, s/n	1.638	0,95	1,04	1,00	0,97	<b>0,96</b>	1.570
TC II-5	zona Crevillet-Pinar Alto	1.582	0,95	1,04	1,00	0,97	<b>0,96</b>	1.516
TC II-6	zona Crevillet-Pinar Alto	1.563	0,95	1,04	0,90	0,97	<b>0,86</b>	1.348
TC II-7	zona Crevillet-Pinar Alto	1.452	0,95	1,04	1,00	0,97	<b>0,96</b>	1.391
TC II-8	c/ San Estanislao, 2	1.310	0,95	1,04	1,00	0,97	<b>0,96</b>	1.255
<b>PROMEDIO</b>		<b>1.605</b>						<b>1.455,90</b>

## IV.2. Costes de construcción

COSTES CONSTRUCCIÓN									
	PEQUEÑA INDUSTRIA	MEDIANA INDUSTRIA	GRAN INDUSTRIA (RÚSTICAS)	COMERCIAL PORTUARIO I	COMERCIAL PORTUARIO II	COMERCIAL PORTUARIO III	TERCIARIO- OFICINAS	TERCIARIO- COMERCIAL I	TERCIARIO- COMERCIAL II
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>	364,35	377,83	29,08	391,31	440,31	489,31	993,52	679,95	660,76
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC)</b>	433,58	449,62	34,61	465,66	523,97	582,28	1.182,29	809,14	786,30
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS (OGN)</b>	58,30	60,45	4,65	62,61	70,45	78,29	1.58,96	108,79	105,72
<b>TOTAL COSTES (ΣCI)</b>	<b>491,87</b>	<b>510,07</b>	<b>39,26 (*)</b>	<b>528,27</b>	<b>594,42</b>	<b>660,57</b>	<b>1.341,25</b>	<b>917,93</b>	<b>892,03</b>

(\*) Coste de urbanización

PC = PEM x (1+ Gastos Generales + B° Industrial)

Gastos generales: 13% s/PEM

Beneficio industrial: 6% s/PEM

OGN: 16% s/PEM



### IV.3. Cálculo bases de valor por tipología (repercusiones de suelo)

$$\text{Valor de repercusión del suelo} = \text{VM (€/m}^2\text{)} \times (1 - b^0) - \Sigma \text{Ci}$$

Beneficio del promotor ( $b^0$ ) adoptado según Orden Eco 805/2003 modificada en la EHA/3011/2007

#### Pequeña industria

Valor de mercado (VM): 739,88 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor ( $b^0$ ): 27%

Costes y gastos necesarios ( $\Sigma \text{Ci}$ ): 491,87 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo pequeña industria =  $(739,88 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (491,87 \text{ €/m}^2) = \mathbf{48,24 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

#### Mediana industria

Valor de mercado (VM): 795,80 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor ( $b^0$ ): 27%

Costes y gastos necesarios ( $\Sigma \text{Ci}$ ): 510,07 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo mediana industria =  $(795,80 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (510,07 \text{ €/m}^2) = \mathbf{70,86 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

#### Gran industria (rústicas)

Valor de mercado (VM): 1,89 €/m<sup>2</sup>

Coste de urbanización: 39,26 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo gran industria =  $\text{VM (€/m}^2\text{)} + \text{Coste urbanización} = 1,89 \text{ €/m}^2 + 39,26 \text{ €/m}^2 = \mathbf{41,15 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

## Comercial portuario I

### Venta

Valor de mercado venta (VM): 873,85 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 528,27 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en venta =  $(873,85 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (528,27 \text{ €/m}^2) = 109,64 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

### Renta

Valor de mercado renta (VM): 4,81 €/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad bruta (Yield): 6,25%

Gastos: 5%

Valor de venta razonable: 877,88 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 528,27 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en alquiler =  $(877,88 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (528,27 \text{ €/m}^2) = 112,59 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

Valor de repercusión del suelo comercial portuario I (promedio venta y renta) = **111,11 €/m<sup>2</sup> suelo**

## Comercial portuario II

### Venta

Valor de mercado venta (VM): 1.076,89 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 594,42 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en venta =  $(1.076,89 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (594,42 \text{ €/m}^2) = 191,71 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

### Renta

Valor de mercado renta (VM): 6,14 €/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad bruta (Yield): 6,25%

Gastos: 5%

Valor de venta razonable: 1.119,60 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 594,42 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en alquiler =  $(1.119,60 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (594,42 \text{ €/m}^2) = 222,89 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

Valor de repercusión del suelo comercial portuario II (promedio venta y renta) = **207,30 €/m<sup>2</sup> suelo**



## Comercial portuario III

### Venta

Valor de mercado venta (VM): 1.078,27 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 660,57 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en venta =  $(1.078,27 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (660,57 \text{ €/m}^2) = 126,57 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

### Renta

Valor de mercado renta (VM): 5,89 €/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad bruta (Yield): 6,25%

Gastos: 5%

Valor de venta razonable: 1.074,45 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 27%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 660,57 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo sobre naves en alquiler =  $(1.074,45 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,27)) - (660,57 \text{ €/m}^2) = 123,78 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

Valor de repercusión del suelo comercial portuario III (promedio venta y renta) = **125,18 €/m<sup>2</sup> suelo**

### Terciario-oficinas

Valor de mercado (VM): 2.026,87 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 21%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 1.341,25 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo terciario =  $(2.026,87 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,21)) - (1.341,25 \text{ €/m}^2) = \mathbf{259,98 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

### Terciario-comercial I (Cádiz)

Valor de mercado (VM): 1.565,67 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 24%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 917,93 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo terciario-comercial I =  $(1.565,67 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,24)) - (917,93 \text{ €/m}^2) = \mathbf{271,98 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

### Terciario-comercial II (El Puerto de Santa María)

Valor de mercado (VM): 1.455,90 €/m<sup>2</sup>

Beneficio promotor (b°): 24%

Costes y gastos necesarios (ΣCi): 892,03 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo terciario-comercial II =  $(1.455,90 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,24)) - (892,03 \text{ €/m}^2) = \mathbf{214,45 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}$

#### IV.4. Resumen repercusiones (valor base m<sup>2</sup> terreno)

	Método	VM	Beneficio promotor (b°)	Costes y gastos necesarios (ΣCi)	Valor Base m <sup>2</sup> Terreno
		(€/m <sup>2</sup> )	%	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
PEQUEÑA INDUSTRIA	Venta	739,88	27%	491,87	<b>48,24</b>
MEDIANA INDUSTRIA	Venta	795,80	27%	510,07	<b>70,86</b>
GRAN INDUSTRIA (RÚSTICAS)	Venta	1,89	-	39,26	<b>41,15</b>
COMERCIAL PORTUARIO I	Venta	873,85	27%	528,27	<b>111,11</b>
	Renta	877,88			
COMERCIAL PORTUARIO II	Venta	1.076,89	27%	594,42	<b>207,30</b>
	Renta	1.119,60			
COMERCIAL PORTUARIO III	Venta	1.078,27	27%	660,57	<b>125,18</b>
	Renta	1.074,45			
TERCIARIO-OFICINAS	Venta	2.026,87	21%	1.341,25	<b>259,98</b>
TERCIARIO-COMERCIAL I	Venta	1.565,67	24%	917,93	<b>271,98</b>
TERCIARIO-COMERCIAL II	Venta	1.455,90	24%	892,03	<b>214,45</b>



## IV.5. Evaluación de zonas Escenario 1

			ZONAS O AREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						Ponderación Puntuación Zona
						20%	20%	20%	20%	10%	10%	
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte			
Marítimo	Carretera	Ferrocarril										
PUERTO DE CÁDIZ	I	A	PUERTO AMERICA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	5,00	5,00	5,00	6,00	4,00	-	4,60
		B	ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD	TERCIARIO - COMERCIAL I	271,98	7,00	6,00	6,00	-	6,00	-	4,40
		C	ANTIGUA TERMINAL DE CONTENEDORES	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	-	5,70
		D	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	2,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	3,90
		E	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	4,70
		F	TERMINAL DE TRANSPORTES ALFONSO XII, CIUDAD, REINA VICTORIA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	8,00	7,00	10,00	8,00	6,00	-	7,20
		G	MUELLE MARQUES DE COMILLAS	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	7,00	6,00	9,00	7,00	8,00	-	6,60
		H	DARSENA PESQUERA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	9,00	6,00	8,00	-	6,60
		I	ZONA COMPLEMENTARIA O AUXILIAR	PEQUEÑA INDUSTRIA	48,24	6,00	5,00	9,00	-	8,00	-	4,80
		J	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	7,00	6,00	6,00	-	3,60
		K	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	-	7,00	-	5,30
		L	BARRIADA DE LA PAZ (NAUTICO DEPORTIVA)	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	5,00	4,00	5,00	5,00	-	4,70
		M	BARRIADA DE LA PAZ (ZONA DE RELLENO)	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	4,00	2,00	7,00	-	5,10
ZONA FRANCA	II	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	7,00	8,00	9,00	8,00	9,00	-	7,30
B		ELCANO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	5,00	5,00	4,00	-	5,40	
PUERTO REAL	III	A	NAUTICO DEPORTIVA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	5,00	1,00	4,00	-	4,40
LA CABEZUELA		IV	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	4,00	3,00	3,00	7,00	5,00	6,00
	B		OFF-SHORE	GRAN INDUSTRIA	41,15	3,00	1,00	5,00	5,00	8,00	-	3,60
	C		ZONA TRASERA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	5,00	6,00	7,00	-	7,00	-	4,30
	D		ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	2,00	6,00	3,00	-	2,30
	E		ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	-	7,00	-	5,30

			ZONAS O AREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						Ponderación Puntuación Zona
						20%	20%	20%	20%	10%	10%	
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte			
Marítimo	Carretera	Ferrocarril										
EL PUERTO DE SANTA MARIA	V	A	USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	6,00	6,00	4,00	5,00	-	5,30
		B	USO MIXTO MARGEN DERECHA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	9,00	7,00	8,00	3,00	5,00	-	5,90
		C	USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	4,00	5,00	8,00	3,00	6,00	-	4,60
		D	PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	7,00	5,00	6,00	-	6,00
		E	PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	5,00	5,00	6,00	5,00	5,00	-	4,70
		F	NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	4,00	5,00	6,00	5,00	-	4,10
		G	COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	3,00	6,00	6,00	-	5,00	-	3,50
		H	PUERTO SHERRY	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	4,00	4,00	1,00	3,00	3,00	-	2,70
FAROS	VI	A	RADIO DE FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	3,00	2,00	-	5,00	-	2,10
		B	FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,40
		C	FARO DE SAN SEBASTIAN	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,40
		D	ISLOTE DE SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	8,00	2,00	3,00	-	-	3,80
		E	FARO DE ROCHE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	6,00	2,00	-	3,00	-	3,10
		F	FARO DE TRAFALGAR	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	-	3,00	-	3,70
		G	FARO SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	9,00	8,00	2,00	-	3,00	-	4,10
		H	BALIZA - BARBATE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,20

## IV.6. Evaluación de zonas Escenario 2

			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						Ponderación Puntuación Zona
						20%	20%	20%	20%	10%	10%	
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte			
Marítimo	Carretera	Ferrocarril										
PUERTO DE CÁDIZ	I	A	PUERTO AMERICA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	5,00	5,00	5,00	6,00	4,00	-	4,60
		B	ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD	TERCIARIO - COMERCIAL I	271,98	7,00	6,00	6,00	-	6,00	-	4,40
		C	ANTIGUA TERMINAL CONTENEDORES	TERCIARIO - COMERCIAL I	271,98	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	-	5,70
		D	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	2,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	3,90
		E	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	4,70
		F	TERMINAL DE TRANSPORTES MUELLE ALFONSO XIII MUELLE CIUDAD MUELLE REINA VICTORIA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	8,00	7,00	10,00	8,00	6,00	-	7,20
		G	MUELLE MARQUES DE COMILLAS	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	7,00	6,00	9,00	7,00	8,00	-	6,60
		H	DARSENA PESQUERA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	9,00	6,00	8,00	-	6,60
		I	ZONA DE USO COMPLEMENTARIO O AUXILIAR	PEQUEÑA INDUSTRIA	48,24	6,00	5,00	9,00	-	8,00	-	4,80
		J	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	7,00	6,00	6,00	-	3,60
		K	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	-	7,00	-	5,30
		L	BARRIADA DE LA PAZ NAUTICO-DEPORTIVO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	5,00	4,00	5,00	5,00	-	4,70
		M	BARRIADA DE LA PAZ ZONA DE RELLENO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	4,00	2,00	7,00	-	5,10
		N	MUELLE REINA SOFIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	-	5,70
ZONA FRANCA	II	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	7,00	8,00	9,00	8,00	9,00	-	7,30
B		ELCANO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	5,00	5,00	4,00	-	5,40	
PUERTO REAL	III	A	NAUTICO DEPORTIVA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	5,00	1,00	4,00	-	4,40
LA CABEZUELA	IV	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	4,00	3,00	3,00	7,00	5,00	6,00	4,50
		B	OFF-SHORE	GRAN INDUSTRIA	41,15	3,00	1,00	5,00	5,00	8,00	-	3,60
		C	ZONA TRASERA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	5,00	6,00	7,00	-	7,00	-	4,30
		D	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	2,00	6,00	3,00	-	2,30
		E	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	-	7,00	-	5,30



			ZONAS O AREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						Ponderación Puntuación Zona
						20%	20%	20%	20%	10%	10%	
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte			
									Marítimo	Carretera	Ferrocarril	
EL PUERTO DE SANTA MARIA	V	A	USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	6,00	6,00	4,00	5,00	-	5,30
		B	USO MIXTO MARGEN DERECHA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	9,00	7,00	8,00	3,00	5,00	-	5,90
		C	USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	4,00	5,00	8,00	3,00	6,00	-	4,60
		D	PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	7,00	5,00	6,00	-	6,00
		E	PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	5,00	5,00	6,00	5,00	5,00	-	4,70
		F	NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	4,00	5,00	6,00	5,00	-	4,10
		G	COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	3,00	6,00	6,00	-	5,00	-	3,50
		H	PUERTO SHERRY	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	4,00	4,00	1,00	3,00	3,00	-	2,70
FAROS	VI	A	RADIO DE FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	3,00	2,00	-	5,00	-	2,10
		B	FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,40
		C	FARO DE SAN SEBASTIAN	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,40
		D	ISLOTE DE SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	8,00	2,00	3,00	-	-	3,80
		E	FARO DE ROCHE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	6,00	2,00	-	3,00	-	3,10
		F	FARO DE TRAFALGAR	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	-	3,00	-	3,70
		G	FARO SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	9,00	8,00	2,00	-	3,00	-	4,10
		H	BALIZA - BARBATE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	-	8,00	-	4,20

## IV.7. Puntuación por Polígonos

Nº	POLÍGONO	POBLACIÓN	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	TOTAL
1	Polígono Industrial Avda. de Europa (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	8,0	8,0	8,0	8,0	<b>8,00</b>
2	Polígono Industrial Parque Empresarial (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	8,0	8,0	9,0	10,0	<b>8,75</b>
3	Polígono Industrial Ctra. de Sevilla, El Porvenir, La Norieta, Santa Cruz y Divisa (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	7,0	7,0	7,0	7,0	<b>7,00</b>
4	Polígono Industrial El Portal (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	6,0	6,0	5,0	5,0	<b>5,50</b>
5	Polígono Industrial Ciudad del Transporte y Parque de Actividades Complementarias (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	7,0	7,0	7,0	7,0	<b>7,00</b>
6	Polígono Industrial Carretera de Sanlúcar (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	7,0	8,0	7,0	9,0	<b>7,75</b>
7	Parque Empresarial Oeste (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	7,0	8,0	7,0	9,0	<b>7,75</b>
8	Parque Científico Tecnológico Agroindustrial (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	7,0	7,0	7,0	7,0	<b>7,00</b>
9	Parque Comercial Luz Shopping (Jerez de la Frontera)	Jerez de la Frontera, Cádiz	9,0	9,0	9,0	9,0	<b>9,00</b>
10	Polígono Industrial Salinas de Poniente (El Puerto de Santa María)	El Puerto de Santa María, Cádiz	7,0	7,0	7,0	8,0	<b>7,25</b>
11	Polígono Industrial Salinas de Levante (El Puerto de Santa María)	El Puerto de Santa María, Cádiz	7,0	7,0	7,0	8,0	<b>7,25</b>
12	Polígono Industrial Salinas de San José (El Puerto de Santa María)	El Puerto de Santa María, Cádiz	6,0	6,0	6,0	6,0	<b>6,00</b>
13	Polígono Industrial Guadalete (El Puerto de Santa María)	El Puerto de Santa María, Cádiz	8,0	8,0	7,0	7,0	<b>7,50</b>
14	Polígono Industrial El Palmar (El Puerto de Santa María)	El Puerto de Santa María, Cádiz	6,0	6,0	6,0	6,0	<b>6,00</b>
15	Polígono Industrial La Cabezuela (Puerto Real)	Puerto Real, Cádiz	6,0	7,0	6,0	6,0	<b>6,25</b>
16	Polígono Industrial Tres Caminos (Puerto Real)	Puerto Real, Cádiz	6,0	6,0	6,0	6,0	<b>6,00</b>
17	Polígono Industrial de Zona Franca (Cádiz)	Cádiz	8,0	8,0	8,0	8,0	<b>8,00</b>
18	Polígono Industrial Pelagatos (Chiclana de la Frontera)	Chiclana de la Frontera, Cádiz	9,0	8,0	8,0	8,0	<b>8,25</b>
19	Polígono Industrial de Fábricas (San Fernando)	San Fernando, Cádiz	6,0	7,0	6,0	6,0	<b>6,25</b>
20	Polígono Industrial La Negrilla (Sevilla)	Sevilla	7,0	8,0	7,0	7,0	<b>7,25</b>
21	Polígono Industrial Tablada (Sevilla)	Sevilla	7,0	7,0	6,0	6,0	<b>6,50</b>
22	Polígono Industrial El Pino (Sevilla)	Coria del Río, Sevilla	7,0	8,0	7,0	7,0	<b>7,25</b>
23	Centro de Transportes y mercancías de Sevilla (Sevilla)	Sevilla	8,0	7,0	7,0	8,0	<b>7,50</b>
24	Parque Comercial Ciudad de la Imagen (Sevilla) o el Higuierón	Sevilla	9,0	9,0	9,0	9,0	<b>9,00</b>
25	Polígono Industrial La Estrella (Coria del Río, Sevilla)	Coria del Río, Sevilla	6,0	6,0	6,0	6,0	<b>6,00</b>
26	Polígono Industrial Girasoles (Camas, Sevilla)	Camas, Sevilla	6,0	6,0	6,0	6,0	<b>6,00</b>
27	Polígono La Isla (Dos Hermanas, Sevilla)	Dos Hermanas, Sevilla	6,0	6,0	6,0	7,0	<b>6,25</b>
28	Polígono Industrial Chaparreja (Alcalá de Guadaira, Sevilla)	Alcalá de Guadaira, Sevilla	7,0	6,0	6,0	7,0	<b>6,50</b>

## IV.8. Puntuación por Base de valor

PEQUEÑA INDUSTRIA	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I SALINAS DE SAN JOSÉ	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I TRES CAMINOS	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I EL PALMAR	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I PELAGATOS	9,00	8,00	8,00	8,00	33,00	8,25		
P.I EL PORTAL	6,00	6,00	5,00	5,00	22,00	5,50		
P.E JEREZ	8,00	8,00	9,00	10,00	35,00	8,75		
P.I AVDA. DE EUROPA	8,00	8,00	8,00	8,00	32,00	8,00		
<b>PROMEDIO POLÍGONOS BASE DE VALOR PEQUEÑA INDUSTRIA</b>						<b>6,93</b>	7,00	6,25

MEDIANA INDUSTRIA	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I TRES CAMINOS	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I SALINAS DE PONIENTE	7,00	7,00	7,00	8,00	29,00	7,25		
P.I EL PALMAR	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I SALINAS DE LEVANTE	7,00	7,00	7,00	8,00	29,00	7,25		
P.I CABEZUELA	6,00	7,00	6,00	6,00	25,00	6,25		
P.E JEREZ	8,00	8,00	9,00	10,00	35,00	8,75		
P.I EL PORVENIR	7,00	7,00	7,00	7,00	28,00	7,00		
P.I CIUDAD DEL TRANSPORTE	7,00	7,00	7,00	7,00	28,00	7,00		
P.I FADRICAS	6,00	7,00	6,00	6,00	25,00	6,25		
<b>Promedio polígonos base de valor mediana industria</b>						<b>6,86</b>	7,25	6,83

GRAN INDUSTRIA	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
Suelos No Urbanizables	5,00	5,00	5,00	5,00	20,00	5,00		
<b>Promedio polígonos base de valor gran industria</b>						<b>5,00</b>	5,00	5,00



COMERC. -PORT. TIPO I	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I TRES CAMINOS	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.I SALINAS DE SAN JOSÉ	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.E JEREZ	8,00	8,00	9,00	10,00	35,00	8,75		
P.I CHAPARREJO	7,00	6,00	6,00	7,00	26,00	6,50		
P.E OESTE	7,00	8,00	7,00	9,00	31,00	7,75		
P.I LA NEGRILLA	7,00	8,00	7,00	7,00	29,00	7,25		
P.I PELAGATOS	9,00	8,00	8,00	8,00	33,00	8,25		
P.I GUADALETE	8,00	8,00	7,00	7,00	30,00	7,50		
ZONA FRANCA, CÁDIZ	8,00	8,00	8,00	8,00	32,00	8,00		
<b>Promedio polígonos base de valor comer.-port. Tipo I</b>						<b>7,33</b>	6,86	6,50

COMERC. -PORT. TIPO II	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I TABLADA, SEVILLA	9,00	8,00	8,00	7,00	32,00	8,00		
P.C CIUDAD DE LA IMAGEN, SEVILLA	9,00	9,00	9,00	9,00	36,00	9,00		
P.I EL PINO, SEVILLA	9,00	8,00	8,00	7,00	32,00	8,00		
P.I TRES CAMINOS, PTO REAL	7,00	7,00	6,00	6,00	26,00	6,50		
P.I LA ESTRELLA, CORIA	7,00	7,00	7,00	7,00	28,00	7,00		
<b>Promedio polígonos base de valor comer.-port. Tipo II</b>						<b>7,70</b>	7,90	7,63

COMERC. -PORT. TIPO III	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.E JEREZ	8,00	8,00	9,00	10,00	35,00	8,75		
P.I CENTRO DE TRANSPORTES, SEVILLA	8,00	7,00	7,00	8,00	30,00	7,50		
P.I LA ISLA, DOS HERMANAS	6,00	6,00	6,00	7,00	25,00	6,25		
P.I GIRASOLES, CAMAS	6,00	6,00	6,00	6,00	24,00	6,00		
P.C CIUDAD DE LA IMAGEN, SEVILLA	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00		
<b>Promedio polígonos base de valor comer.-port. Tipo III</b>						<b>7,50</b>	7,42	7,17

TERCIARIO-COMERCIAL CADIZ	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I TRES CAMINOS	10,00	9,00	8,00	8,00	35,00	8,75		
Promedio poligonos base de valor comercial Cádiz						<b>8,75</b>	7,50	9,50

TERCIARIO-COMERCIAL Pº STA Mª	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.I TABLADA, SEVILLA	9,00	9,00	7,00	7,00	32,00	8,00		
Promedio poligonos base de valor comercial Pº Sta Mª						<b>8,00</b>	7,50	9,50

TERCIARIO-OFICINA	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media	Tinsa 2019	ICG 2024
P.E JEREZ	9,00	9,00	9,00	9,00	36,00	9,00		
Promedio poligonos base de valor terciario-oficina						<b>9,00</b>	7,50	9,50

## V. RESULTADOS

### V.1. Valor unitario terrenos Escenario 1

			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO TINSA	VALOR BASE m² TERRENO ICG	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						PUNTAJACIÓN BASE DE VALOR	PUNTAJACIÓN ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025	
								20%	20%	20%	20%	10%	10%				Ponderación Puntuación Zona
								Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte						
											Marítimo	Carretera	Ferrocarril				
PUERTO DE CÁDIZ	I	A	PUERTO AMERICA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	5,00	5,00	5,00	6,00	4,00	0,00	4,60	7,33	0,63	69,70
		B	ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD	TERCIARIO - COMERCIAL I	183,02	251,49	271,98	7,00	6,00	6,00	0,00	6,00	0,00	4,40	8,75	0,50	136,77
		C	ANTIGUA TERMINAL DE CONTENEDORES	COMERCIAL - PORTUARIO III	93,25	120,18	125,18	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	0,00	5,70	7,50	0,76	95,13
		D	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES	COMERCIAL - PORTUARIO III	93,25	120,18	125,18	2,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	3,90	7,50	0,52	65,09
		E	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA	COMERCIAL - PORTUARIO III	93,25	120,18	125,18	6,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	4,70	7,50	0,63	78,44
		F	TERMINAL DE TRANSPORTES ALFONSO XII, CIUDAD, REINA VICTORIA	COMERCIAL - PORTUARIO II	195,00	191,84	207,30	8,00	7,00	10,00	8,00	6,00	0,00	7,20	7,70	0,94	193,84
		G	MUELLE MARQUES DE COMILLAS	COMERCIAL - PORTUARIO II	195,00	191,84	207,30	7,00	6,00	9,00	7,00	8,00	0,00	6,60	7,70	0,86	177,69
		H	DARSENAL PESQUERA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	7,00	7,00	9,00	6,00	8,00	0,00	6,60	7,33	0,90	100,00
		I	ZONA COMPLEMENTARIA O AUXILIAR	PEQUEÑA INDUSTRIA	51,49	39,58	48,24	6,00	5,00	9,00	0,00	8,00	0,00	4,80	6,93	0,69	33,42
		J	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	34,13	36,33	41,15	1,00	1,00	7,00	6,00	6,00	0,00	3,60	5,00	0,72	29,63
		K	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	162,87	240,59	259,98	9,00	9,00	5,00	0,00	7,00	0,00	5,30	9,00	0,59	153,10



			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO TINSA	VALOR BASE m² TERRENO ICG	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						PUNTAJACIÓN BASE DE VALOR	PUNTAJACIÓN ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025	
								20%	20%	20%	20%	10%	10%				Ponderación Puntuación Zona
Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte														
Marítimo	Carretera	Ferrocarril															

PUERTO DE CÁDIZ	I	L	BARRIADA DE LA PAZ (NAUTICO DEPORTIVA)	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	7,00	5,00	4,00	5,00	5,00	0,00	4,70	7,33	0,64	71,21
		M	BARRIADA DE LA PAZ (ZONA DE RELLENO)	COMERCIAL - PORTUARIO I	183,02	88,23	111,11	8,00	8,00	4,00	2,00	7,00	0,00	5,10	7,33	0,70	77,27
ZONA FRANCA	II	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	93,25	120,18	125,18	7,00	8,00	9,00	8,00	9,00	0,00	7,30	7,50	0,97	121,84
		B	ELCANO	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	8,00	7,00	5,00	5,00	4,00	0,00	5,40	7,33	0,74	81,82
PUERTO REAL	III	A	NAUTICO DEPORTIVA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	7,00	7,00	5,00	1,00	4,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
LA CABEZUELA	IV	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	93,25	120,18	125,18	4,00	3,00	3,00	7,00	5,00	6,00	4,50	7,50	0,60	75,11
		B	OFF-SHORE	GRAN INDUSTRIA	34,13	36,33	41,15	3,00	1,00	5,00	5,00	8,00	0,00	3,60	5,00	0,72	29,63
		C	ZONA TRASERA	MEDIANA INDUSTRIA	54,83	63,41	70,86	5,00	6,00	7,00	0,00	7,00	0,00	4,30	6,86	0,63	44,41
		D	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	34,13	36,33	41,15	1,00	1,00	2,00	6,00	3,00	0,00	2,30	5,00	0,46	18,93
		E	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	162,87	240,59	259,98	9,00	9,00	5,00	0,00	7,00	0,00	5,30	9,00	0,59	153,10
EL PUERTO DE SANTA MARIA	V	A	USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	8,00	6,00	6,00	4,00	5,00	0,00	5,30	7,33	0,72	80,31
		B	USO MIXTO MARGEN DERECHA	TERCIARIO - COMERCIAL II	168,37	204,54	214,45	9,00	7,00	8,00	3,00	5,00	0,00	5,90	8,00	0,74	158,16
		C	USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA	TERCIARIO - COMERCIAL II	168,37	204,54	214,45	4,00	5,00	8,00	3,00	6,00	0,00	4,60	8,00	0,58	123,31
		D	PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	8,00	7,00	7,00	5,00	6,00	0,00	6,00	7,33	0,82	90,91
		E	PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO II	195,00	191,84	207,30	5,00	5,00	6,00	5,00	5,00	0,00	4,70	7,70	0,61	126,54

			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO TINSA	VALOR BASE m² TERRENO ICG	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						PUNTAJACIÓN BASE DE VALOR	PUNTAJACIÓN ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025	
								20%	20%	20%	20%	10%	10%				Ponderación Puntuación Zona
								Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte						
											Marítimo	Carretera	Ferrocarril				
EL PUERTO DE SANTA MARIA	V	F	NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	3,00	4,00	5,00	6,00	5,00	0,00	4,10	7,33	0,56	62,12
		G	COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA	MEDIANA INDUSTRIA	54,83	63,41	70,86	3,00	6,00	6,00	0,00	5,00	0,00	3,50	6,86	0,51	36,15
		H	PUERTO SHERRY	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	4,00	4,00	1,00	3,00	3,00	0,00	2,70	7,33	0,37	40,91
FAROS	VI	A	RADIO DE FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	3,00	3,00	2,00	0,00	5,00	0,00	2,10	7,33	0,29	31,82
		B	FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	8,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
		C	FARO DE SAN SEBASTIAN	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	8,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
		D	ISLOTE DE SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	6,00	8,00	2,00	3,00	0,00	0,00	3,80	7,33	0,52	57,58
		E	FARO DE ROCHE	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	6,00	6,00	2,00	0,00	3,00	0,00	3,10	7,33	0,42	46,97
		F	FARO DE TRAFALGAR	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	7,00	8,00	2,00	0,00	3,00	0,00	3,70	7,33	0,50	56,06
		G	FARO SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	9,00	8,00	2,00	0,00	3,00	0,00	4,10	7,33	0,56	62,12
		H	BALIZA - BARBATE	COMERCIAL - PORTUARIO I	76,51	88,23	111,11	7,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,20	7,33	0,57	63,64

## V.2. Valor unitario terrenos Escenario 2

			ZONAS O AREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						Puntuación BASE DE VALOR	Puntuación ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025	
						20%	20%	20%	20%	10%	10%				Ponderación Puntuación Zona
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte						
									Marítimo	Carretera	Ferrocarril				
PUERTO DE CÁDIZ	I	A	PUERTO AMERICA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	5,00	5,00	5,00	6,00	4,00	0,00	4,60	7,33	0,63	69,70
		B	ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD	TERCIARIO - COMERCIAL I	271,98	7,00	6,00	6,00	0,00	6,00	0,00	4,40	8,75	0,50	136,77
		C	ANTIGUA TERMINAL CONTENEDORES	TERCIARIO - COMERCIAL I	271,98	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	0,00	5,70	7,50	0,76	206,71
		D	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	2,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	3,90	7,50	0,52	65,09
		E	NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	1,00	3,00	8,00	5,00	6,00	4,70	7,50	0,63	78,44
		F	TERMINAL DE TRANSPORTES MUELLE ALFONSO XIII MUELLE CIUDAD MUELLE REINA VICTORIA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	8,00	7,00	10,00	8,00	6,00	0,00	7,20	7,70	0,94	193,84
		G	MUELLE MARQUES DE COMILLAS	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	7,00	6,00	9,00	7,00	8,00	0,00	6,60	7,70	0,86	177,69
		H	DARSENA PESQUERA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	9,00	6,00	8,00	0,00	6,60	7,33	0,90	100,00
		I	ZONA DE USO COMPLEMENTARIO O AUXILIAR	PEQUEÑA INDUSTRIA	53,06	6,00	5,00	9,00	0,00	8,00	0,00	4,80	6,93	0,69	36,76
		J	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	7,00	6,00	6,00	0,00	3,60	5,00	0,72	29,63
		K	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	0,00	7,00	0,00	5,30	9,00	0,59	153,10
		L	BARRIADA DE LA PAZ NAUTICO-DEPORTIVO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	5,00	4,00	5,00	5,00	0,00	4,70	7,33	0,64	71,21
		M	BARRIADA DE LA PAZ ZONA DE RELLENO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	4,00	2,00	7,00	0,00	5,10	7,33	0,70	77,27

			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS							PUNTAJACIÓN BASE DE VALOR	PUNTAJACIÓN ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025
						20%	20%	20%	20%	10%	10%	Ponderación Puntuación Zona			
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte						
									Marítimo	Carretera	Ferrocarril				
PUERTO DE CÁDIZ	I	N	MUELLE REINA SOFIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	6,00	3,00	7,00	9,00	7,00	0,00	5,70	7,50	0,76	95,13
ZONA FRANCA	II	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	7,00	8,00	9,00	8,00	9,00	0,00	7,30	7,50	0,97	121,84
		B	ELCANO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	5,00	5,00	4,00	0,00	5,40	7,33	0,74	81,82
PUERTO REAL	III	A	NAUTICO DEPORTIVA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	7,00	5,00	1,00	4,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
LA CABEZUELA	IV	A	ZONA PORTUARIA	COMERCIAL - PORTUARIO III	125,18	4,00	3,00	3,00	7,00	5,00	6,00	4,50	7,50	0,60	75,11
		B	OFF-SHORE	GRAN INDUSTRIA	41,15	3,00	1,00	5,00	5,00	8,00	0,00	3,60	5,00	0,72	29,63
		C	ZONA TRASERA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	5,00	6,00	7,00	0,00	7,00	0,00	4,30	6,86	0,63	44,41
		D	ASTILLEROS	GRAN INDUSTRIA	41,15	1,00	1,00	2,00	6,00	3,00	0,00	2,30	5,00	0,46	18,93
		E	ZONA ADMINISTRATIVA	TERCIARIO - OFICINAS	259,98	9,00	9,00	5,00	0,00	7,00	0,00	5,30	9,00	0,59	153,10
EL PUERTO DE SANTA MARIA	V	A	USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	6,00	6,00	4,00	5,00	0,00	5,30	7,33	0,72	80,31
		B	USO MIXTO MARGEN DERECHA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	9,00	7,00	8,00	3,00	5,00	0,00	5,90	8,00	0,74	158,16
		C	USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA	TERCIARIO - COMERCIAL II	214,45	4,00	5,00	8,00	3,00	6,00	0,00	4,60	8,00	0,58	123,31
		D	PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	7,00	7,00	5,00	6,00	0,00	6,00	7,33	0,82	90,91
		E	PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO II	207,30	5,00	5,00	6,00	5,00	5,00	0,00	4,70	7,70	0,61	126,54
		F	NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	4,00	5,00	6,00	5,00	0,00	4,10	7,33	0,56	62,12



			ZONAS O ÁREAS FUNCIONALES	BASES DE VALOR	VALOR BASE m² TERRENO GESVALT	EVALUACIÓN DE ZONAS						PUNTAJACIÓN BASE DE VALOR	PUNTAJACIÓN ZONA / PUNT. BASE DE VALOR	VALOR UNITARIO TERRENO 2025	
						20%	20%	20%	20%	10%	10%				Ponderación Puntuación Zona
						Urbanización	Ordenación	Centralidad	Conexión modos de transporte						
									Marítimo	Carretera	Ferrocarril				
ZONA FRANCA	V	G	COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA	MEDIANA INDUSTRIA	70,86	3,00	6,00	6,00	0,00	5,00	0,00	3,50	6,86	0,51	36,15
		H	PUERTO SHERRY	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	4,00	4,00	1,00	3,00	3,00	0,00	2,70	7,33	0,37	40,91
FAROS	VI	A	RADIO DE FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	3,00	3,00	2,00	0,00	5,00	0,00	2,10	7,33	0,29	31,82
		B	FARO DE ROTA	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
		C	FARO DE SAN SEBASTIAN	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	8,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,40	7,33	0,60	66,67
		D	ISLOTE DE SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	8,00	2,00	3,00	0,00	0,00	3,80	7,33	0,52	57,58
		E	FARO DE ROCHE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	6,00	6,00	2,00	0,00	3,00	0,00	3,10	7,33	0,42	46,97
		F	FARO DE TRAFALGAR	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	0,00	3,00	0,00	3,70	7,33	0,50	56,06
		G	FARO SANCTI PETRI	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	9,00	8,00	2,00	0,00	3,00	0,00	4,10	7,33	0,56	62,12
		H	BALIZA - BARBATE	COMERCIAL - PORTUARIO I	111,11	7,00	8,00	2,00	0,00	8,00	0,00	4,20	7,33	0,57	63,64

## FECHA Y FIRMAS

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., inscrita con el nº 4455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente ESTUDIO DE MERCADO que es uno de los tres documentos que forman parte del trabajo de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Referencia (CA-0016-25)”.

Los documentos que conforman el referido servicio de asistencia técnica son el Informe de Valoración, el Estudio de Mercado, y la Memoria económica-financiera, todo ello para determinar la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz, a la fecha del 14 de julio de 2025 (fecha a la que referir esta valoración).

Con tal fin, nos hemos ajustado a la normativa de aplicación y al PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ” Rfa. (CA-0016-25).

En Madrid, a 14 de julio de 2025



Laura Liñán Morales  
Consultor Real Estate Advisory  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.



Domingo Morales Godoy - MRICS, CEVE®  
Consultor Senior Real Estate Advisory  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

**gesvalt<sup>®</sup>**

**gesvalt.es**

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862

