

Promoción Mirador de A Cabana

Galicia – A Coruña – Ferrol

Oportunidad de inversión en una zona costera consolidada del norte de Galicia.

30 viviendas de obra nueva | 9.032 m² de solar | 6.070,20 m² construidos

Proyecto urbanístico aprobado

ARTABRA
Real Estate



Resumen del Proyecto Inmobiliario



Ubicación: Rúa San Antonio, A Cabana – Ferrol (A Coruña).



Superficie del solar: 9.032 m².



Composición: 30 viviendas (18 adosadas + 12 en bloque).



Distribución: Viviendas desde 89,20 hasta 220 m² construidos.



Estado urbanístico: Planeamiento y urbanización aprobados por Concello de Ferrol.



Licencia: Proyecto técnico desarrollado conforme al Plan Especial AEI-19.



Oportunidad: Producto diferenciado en zona en expansión, ideal para venta directa o explotación en alquiler.

Una ubicación privilegiada para vivir o invertir

Ventajas de la localización

-  Situada en **A Cabana, Ferrol**, junto al paseo marítimo y la Ría de Ferrol.
-  A 10 minutos del centro histórico y de zonas comerciales.
-  Zona residencial tranquila y en desarrollo.
-  Entorno natural consolidado: playas, pinares, rutas costeras.
-  Acceso directo a vías principales y conexión con AP-9.



Una ubicación privilegiada para vivir o invertir

Es ideal para

 Familias que buscan tranquilidad sin renunciar a servicios.

 Inversores que apuestan por el crecimiento del litoral norte gallego.

 Opción excelente para alquiler vacacional o de larga estancia.





Diseño arquitectónico y estrategia de mercado

Un proyecto residencial con identidad propia

- 18 viviendas unifamiliares adosadas de 3 plantas, con jardín privado.
- 12 viviendas en bloque con terrazas y acceso a garaje común.
- Arquitectura contemporánea integrada en el entorno natural.
- Urbanización cerrada con zonas verdes, accesos peatonales y privacidad.
- Materiales de alta calidad: fachada ventilada, pavimentos cerámicos y laminados, sanitarios ROCA.

Diseño arquitectónico y estrategia de mercado

Público objetivo perfectamente segmentado

- **Familias locales:** Viviendas espaciosas con jardín, seguridad y cercanía a servicios.
- **Inversores patrimoniales:** Producto escaso en Ferrol, ideal para alquiler estable o vacacional.
- **Empresas / fondos inmobiliarios:** Posibilidad de compra total para gestión en régimen de alquiler.
- **Segunda residencia:** Zona tranquila, junto al mar, a 1h de A Coruña.



Implantación y organización del conjunto residencial

Datos urbanización:

- Recorridos peatonales interiores.
- Zonas ajardinadas y cierre perimetral.
- Aislamiento visual y acústico.
- Orientación este-oeste para máxima luminosidad.

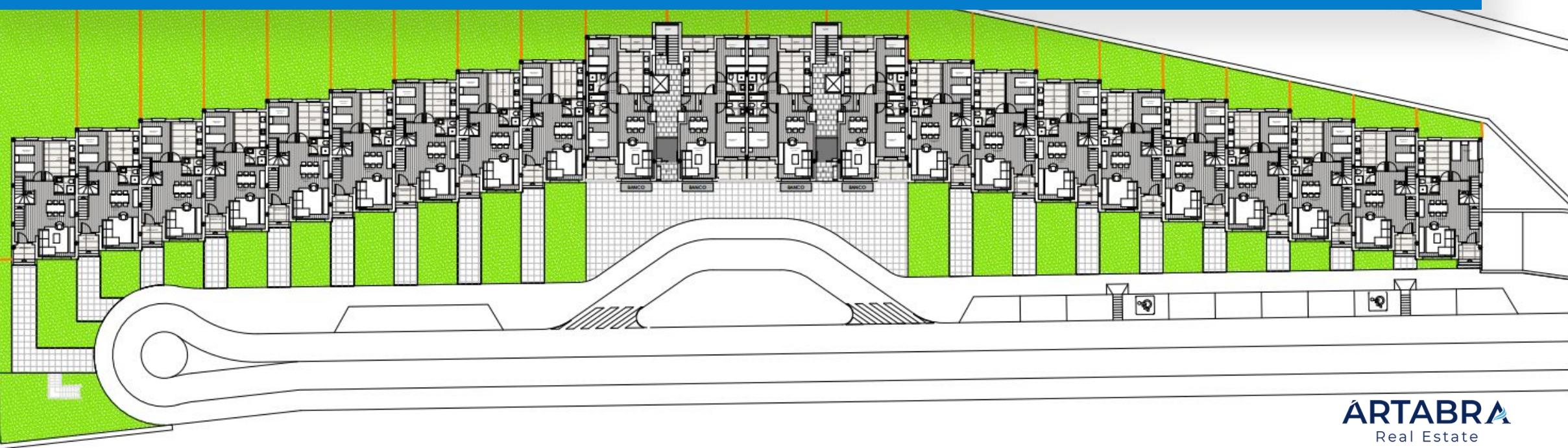


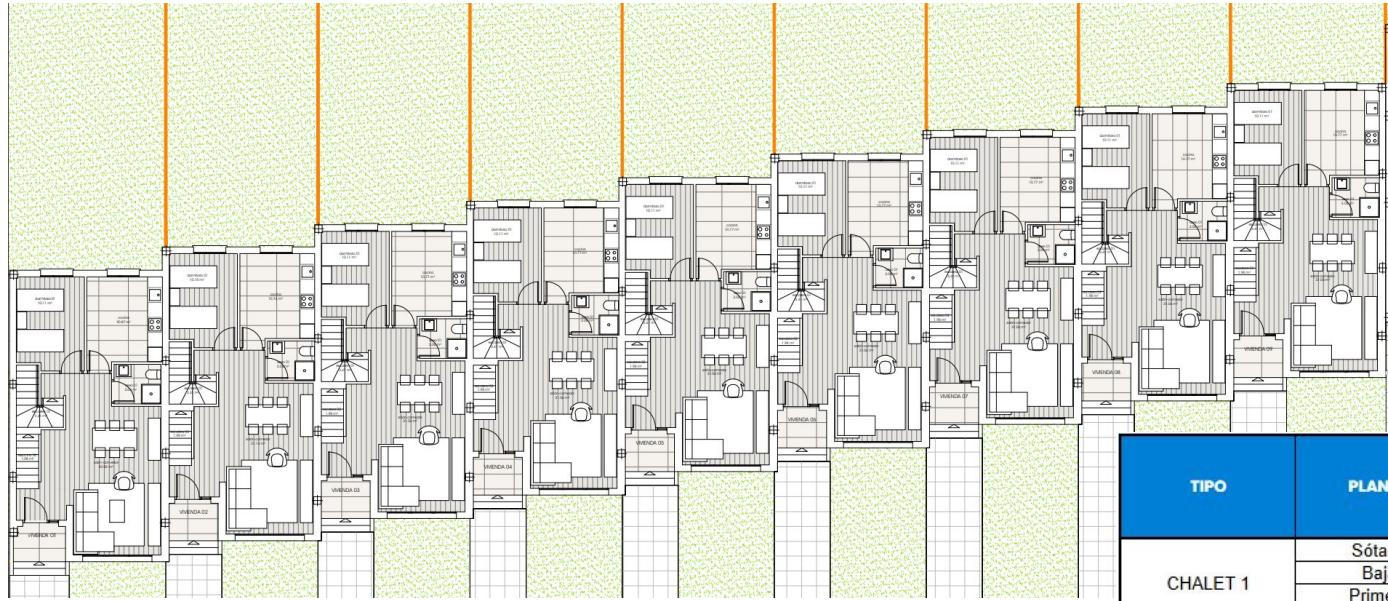
Implantación y organización del conjunto residencial

Distribución general:

- 18 chalets adosados en dos hileras (9 + 9).
- 1 edificio central con 2 portales (12 viviendas).
- Accesos individuales desde sótano para cada vivienda.

[Ver plano](#)





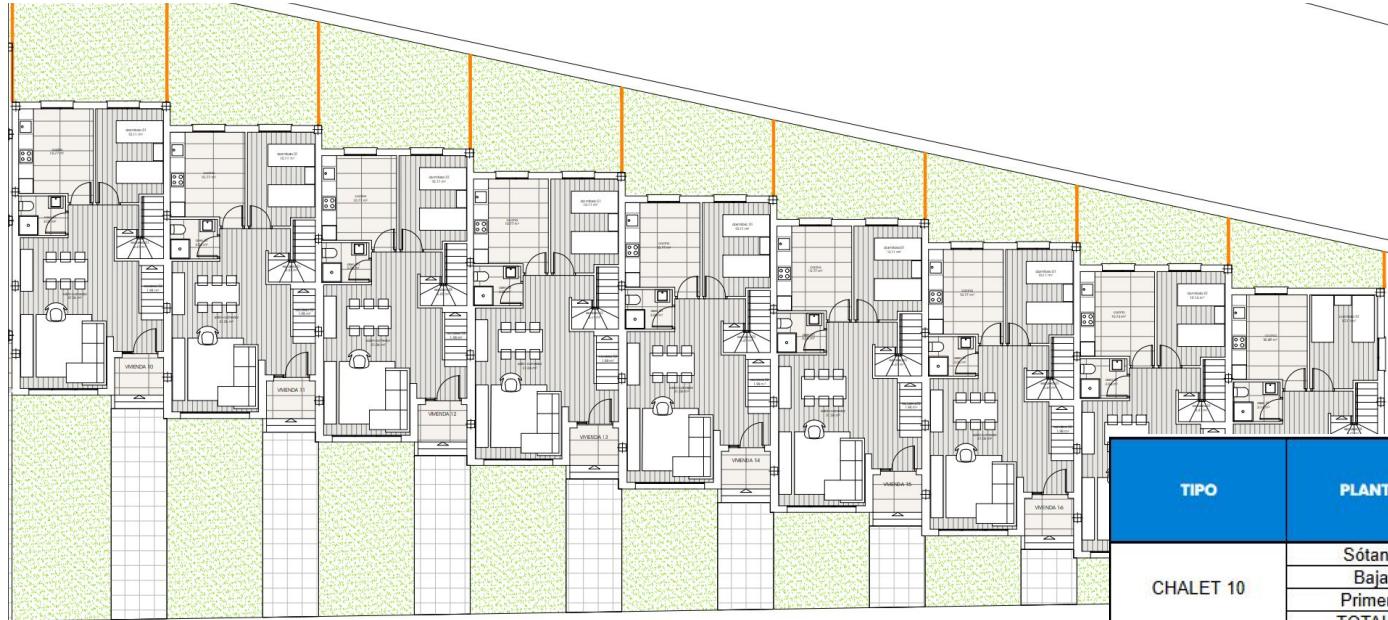
Conjunto de 9 chalets adosados en hilera, ubicados en el lateral norte del solar.

Cada vivienda cuenta con:

- Superficie construida: 226 m² por vivienda (incluyendo sótano).
- 4 dormitorios (1 en planta baja y 3 en planta alta), 2 baños y aseo.
- 2 plazas de garaje.

Viviendas unifamiliares con jardín Fila Norte (Chalets 1 al 9)

TIPO	PLANTA	Superficie Construida Vivienda	Superficie Útil Uso Vivienda	Número Dormitorios	Jardín planta baja (útil)	Superficie Terraza Descubierta	Zonas comunes	Construida Garaje	Superficie construida CON comunes
CHALET 1	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 1	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 2	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 3	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 4	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 5	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 6	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 7	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	53,70	4					226,08
CHALET 8	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 9	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40						
	Primera	71,20	53,70						
	TOTAL 2	226,08	53,70	4					226,08



9 chalets adosados en el lateral sur, con idénticas características constructivas que los del norte.

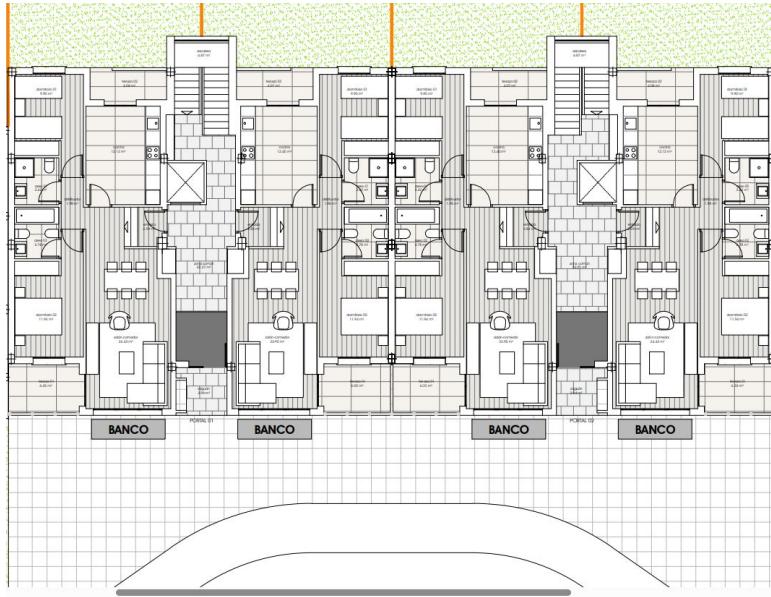
Orientación óptima y mayor privacidad visual.

Distribución:

- Superficie construida: 226 m² por vivienda (incluyendo sótano).
- 4 dormitorios (1 en planta baja y 3 en planta alta), 2 baños y aseo.
- 2 plazas de garaje.

Viviendas unifamiliares con jardín Fila Sur (Chalets 10 al 18)

TIPO	PLANTA	Superficie Construida Vivienda	Superficie Útil Uso Vivienda	Número Dormitorios	Jardín planta baja (útil)	Superficie Terraza Descubierta	Zonas comunes	Construida Garaje	Superficie construida CON comunes
CHALET 10	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		90,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 1	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 11	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		78,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 12	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		68,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 13	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		62,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 14	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		53,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 15	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		47,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 16	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		36,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 17	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		28,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08
CHALET 18	Sótano	81,88							81,88
	Baja	73,00	64,40		75,00				
	Primera	71,20	53,70					4,40	
	TOTAL 2	226,08	118,10	4					226,08



Apartamentos y dúplex en bloque Edificio central (Portales 1 y 2)

TIPO	PLANTA	Superficie Construida Vivienda	Superficie Útil Uso Vivienda	Número Dormitorios	Jardín planta baja (útil)	Superficie Terraza Descubierta	Zonas comunes	Construida Garaje	Superficie construida CON comunes
EDIFICIO PORTAL 1	Bajo Izq	89,20	70,50	2		9,30	45,20	27,26	121,10
	Bajo Dcha	89,20	70,50	2		9,30		27,26	121,10
	Primero Izq	95,20	71,30	2		13,30		27,26	120,20
	Primero Dcha	95,20	71,30	2		13,30	23,40	27,26	120,20
	Segundo Izq (A)	145,50	116,00	3		10,90		27,26	168,10
	Segundo Dcha (B)	149,40	120,80	3		10,90		27,26	172,00
EDIFICIO PORTAL 2	Bajo Izq	89,20	70,50	2		9,30	45,20	27,26	121,10
	Bajo Dcha	89,20	70,50	2		9,30		27,26	121,10
	Primero Izq	95,20	71,30	2		13,30		27,26	120,20
	Primero Dcha	95,20	71,30	2		13,30	23,40	27,26	120,20
	Segundo Izq (B)	149,40	120,80	3		10,90		27,26	172,00
	Segundo Dcha (A)	145,50	116,00	3		10,90		27,26	168,10

Tipologías disponibles:

- **8 apartamentos** (planta baja y primera)
 - ▶ 2 dormitorios
 - ▶ Terraza privada
- **4 dúplex con terraza**
 - ▶ 3 dormitorios (1 en baja + 2 en alta)
 - ▶ + 1 despacho convertible en dormitorio

Características comunes:

- Trastero incluido
- Acceso peatonal y desde garaje
- Superficies construidas: **desde 89,20 m² hasta 149,40 m²**

8cm

de aislamiento térmico
exterior (SATE)



Calidades premium que refuerzan el valor de la inversión

La selección de materiales y soluciones constructivas ha sido diseñada para aportar valor a largo plazo, combinando estética, eficiencia energética y durabilidad.

A continuación, se detallan los principales acabados exteriores e interiores que definen la identidad y la calidad del conjunto residencial.



Acabados exteriores

- Fachadas con sistema **SATE** (blanco y visón) con aislamiento de 8 cm.
- **Fachada ventilada** con composite de aluminio negro.
- Detalles en **Tarimatec** modelo ARIS CADENCE (machiembrado vertical)
- Cubierta inclinada con teja cerámica

Interiores de alta gama

- Pavimentos:
 - Laminado de roble Kronotex AC5 en estancias secas*.
 - Cerámico modelo BALI ROCK (MYKONOS) en baños y zonas húmedas*.
- Sanitarios ROCA, modelos ONA (lavabos, inodoros y grifería)*.
- Revestimientos cerámicos MYKONOS y PORCELANOSA*.
- Espejos con iluminación LED integrada*.

* Estas marcas pueden ser sustituidas por otras similares.



Oportunidad de entrada en un desarrollo maduro y diferenciado

- ✓ Proyecto consolidado urbanísticamente: licencia y planeamiento aprobados.
- ✓ Promoción claramente segmentada por tipologías.
- ✓ Producto escaso en la zona: obra nueva de calidad en Ferrol costero.
- ✓ Alto potencial para venta directa o explotación en alquiler.
- ✓ Infraestructura lista para ejecución inmediata.



18

Viviendas unifamiliares
adosadas de 3 plantas,
con jardín privado.

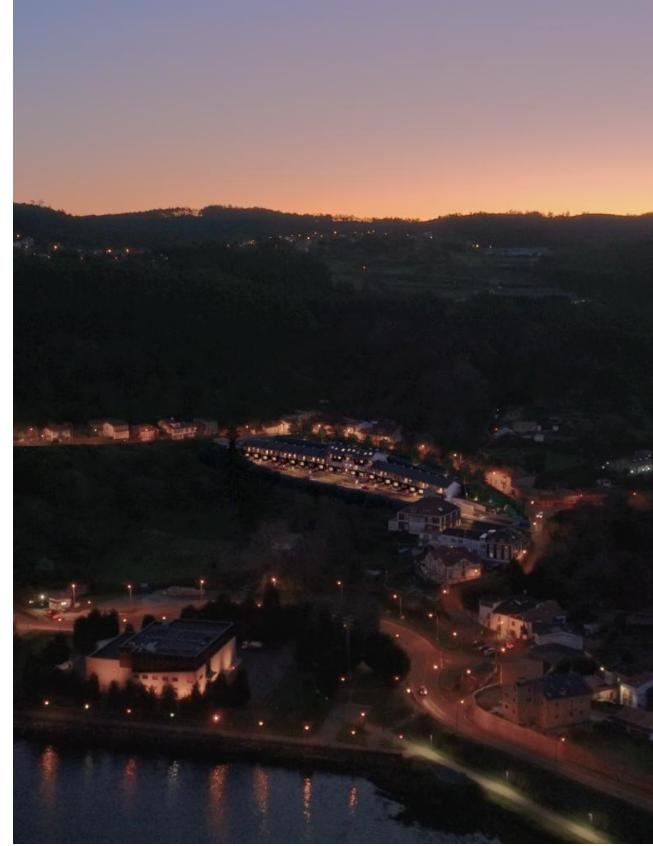
12

Viviendas en bloque
con terrazas y acceso a
garaje común.

Proyecto urbanístico totalmente desarrollado y legalizado

Planeamiento y normativa

- El proyecto se desarrolla sobre la parcela AEI-19 del PGOM de Ferrol.
- Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente.
- Proyecto de Urbanización validado por el Concello de Ferrol.
- Ordenanza del Plan Especial: permite edificación en 3 plantas con bajo cubierta y sótano.



6.070,20 m²

Superficie construida.

Licencias y documentación

- Licencias urbanísticas tramitadas conforme al Plan Especial.
- Proyecto técnico completo redactado por Abeijón-Fernández Arquitectos.
- Memoria de calidades y planos detallados de cada vivienda.
- Documentación ejecutiva lista para fase constructiva o comercialización.

Infografías



Infografías



Infografías





Mirador de A Cabana



Rúa San Antonio, A Cabana - Ferrol (A Coruña)

ARTABRA
Real Estate

Condiciones económicas

Estimaciones basadas en costes y superficies construidas actuales



Ingresos estimados

10.047.000 €



Coste total estimado

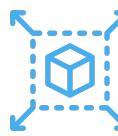
7.191.852 €

- **Suelo:** 3.200.000,00 €
- **Construcción:** 3.200.595,00 €
- **Otros Gastos Necesarios:** 791.257,00 €



Rentabilidad prevista

37,44%



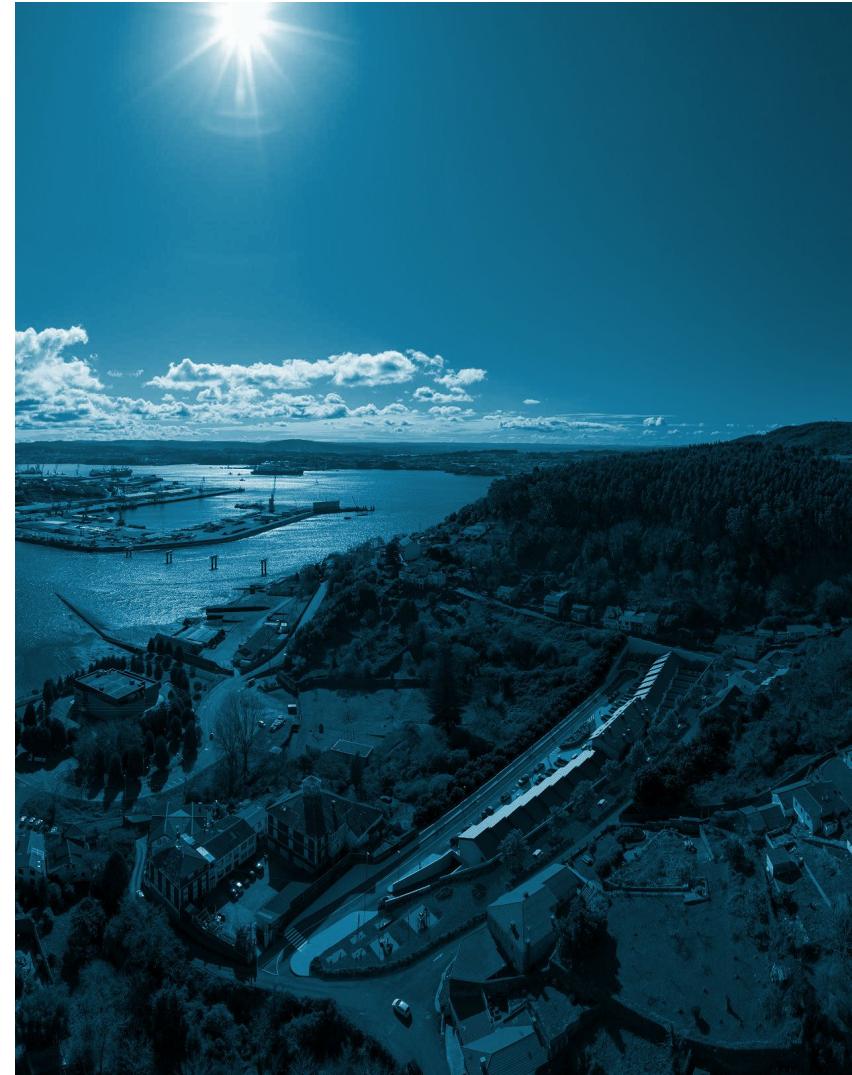
Superficie construida

6.070,20 m²



Precio medio de venta

1.655 €/m²



Datos de contacto:



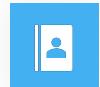
Ártabra Real Estate



info@artabra.realestate



+34 625 40 11 21



Antonio Gómez





Un proyecto residencial pensado para quienes buscan valor, diseño y ubicación.

Mirador de A Cabana



ÁRTABRA
Real Estate

Somos una firma especializada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios singulares, con un enfoque en la calidad arquitectónica, la sostenibilidad y la integración con el entorno. Apostamos por propuestas diferenciadas, con un alto potencial de valor a largo plazo y orientadas a un público exigente y contemporáneo.