

Ref.-ID: MIBGR4779085

Marbella

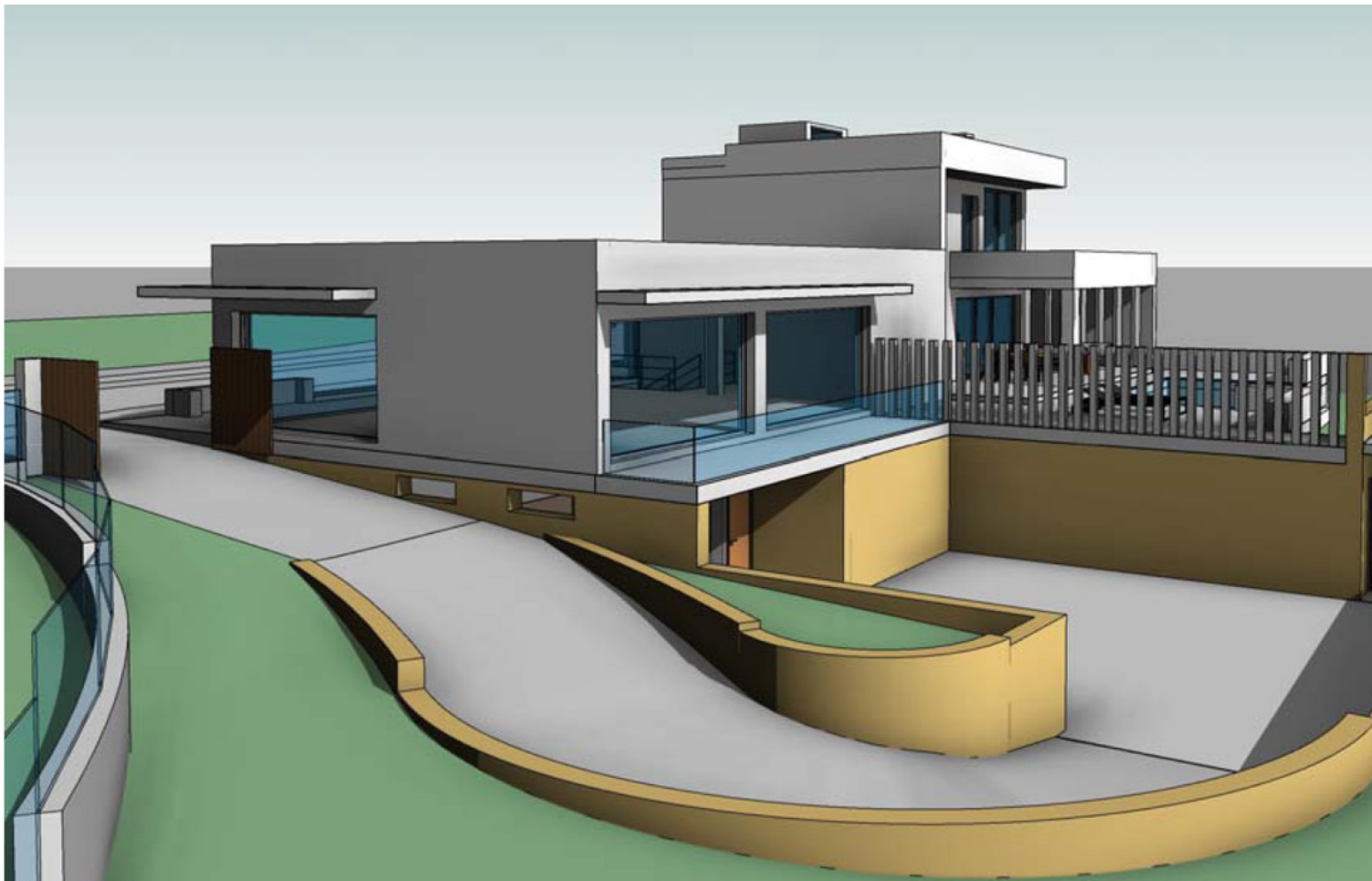
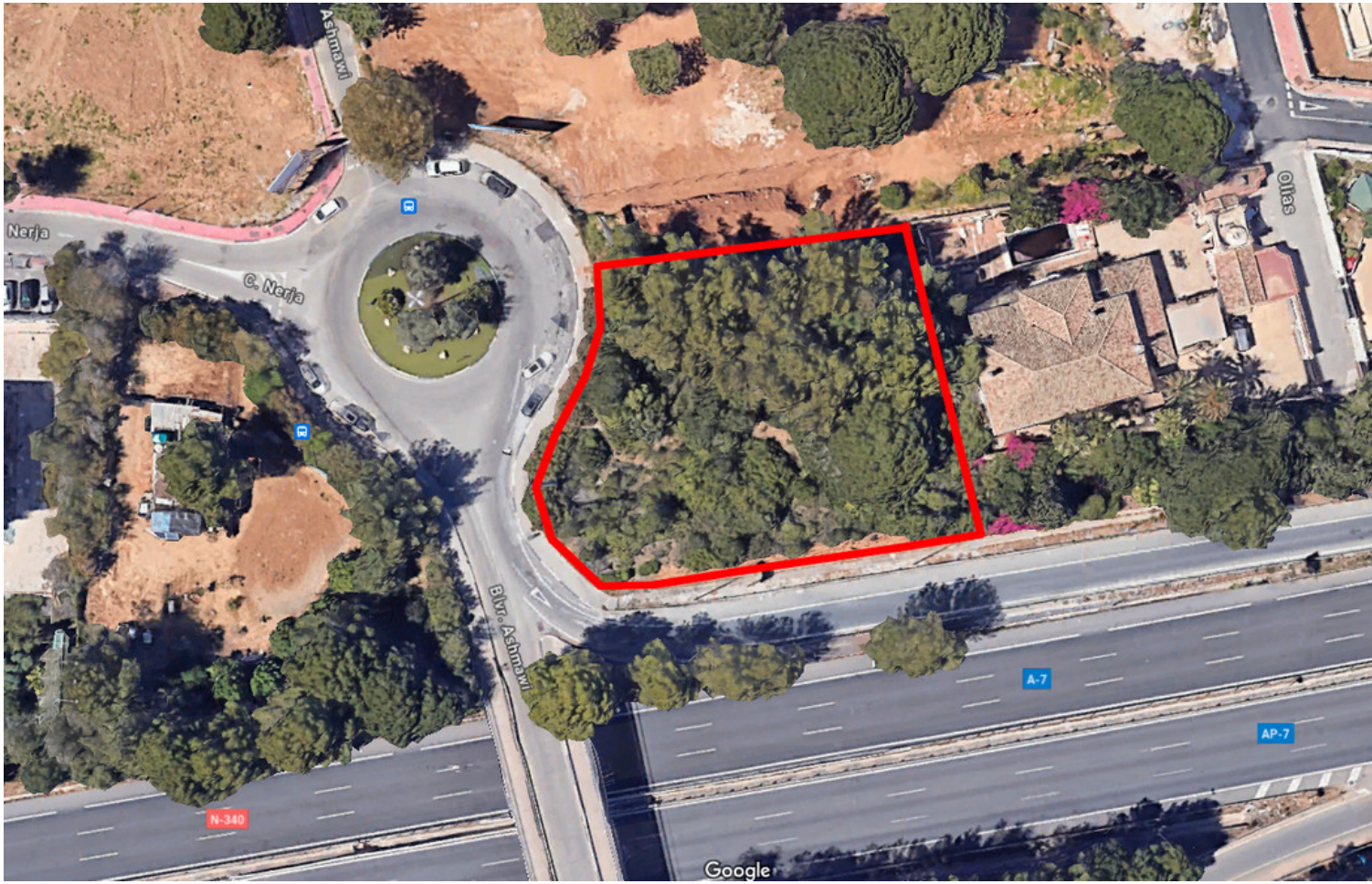
Terreno

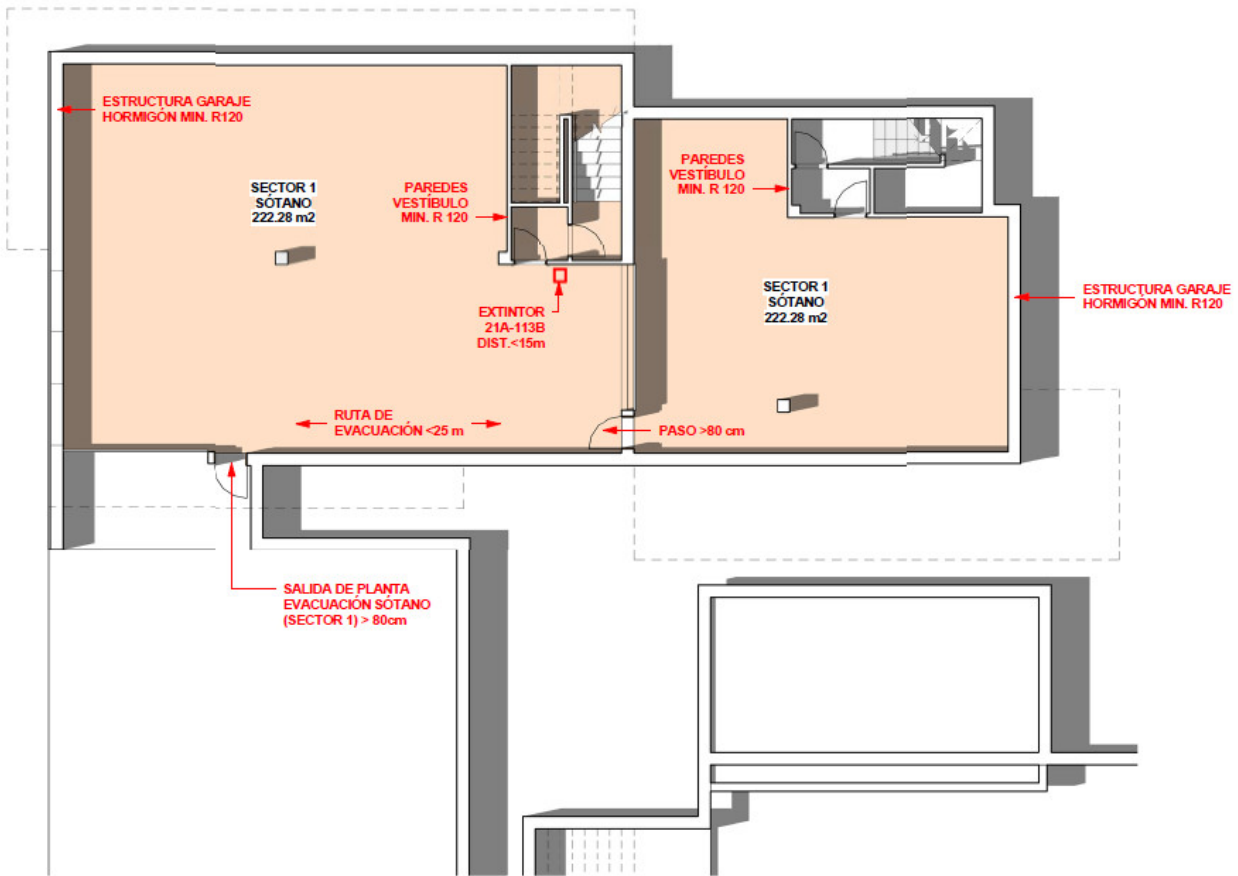
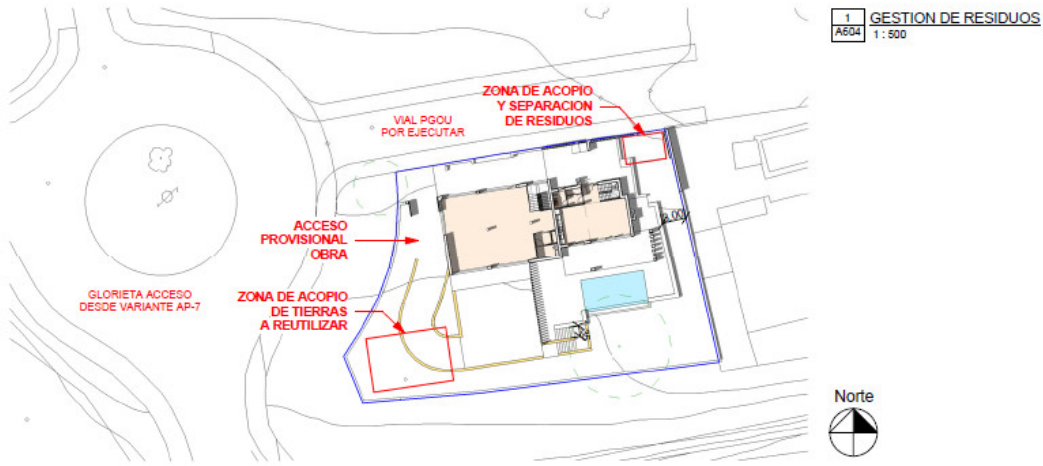


1080 m2

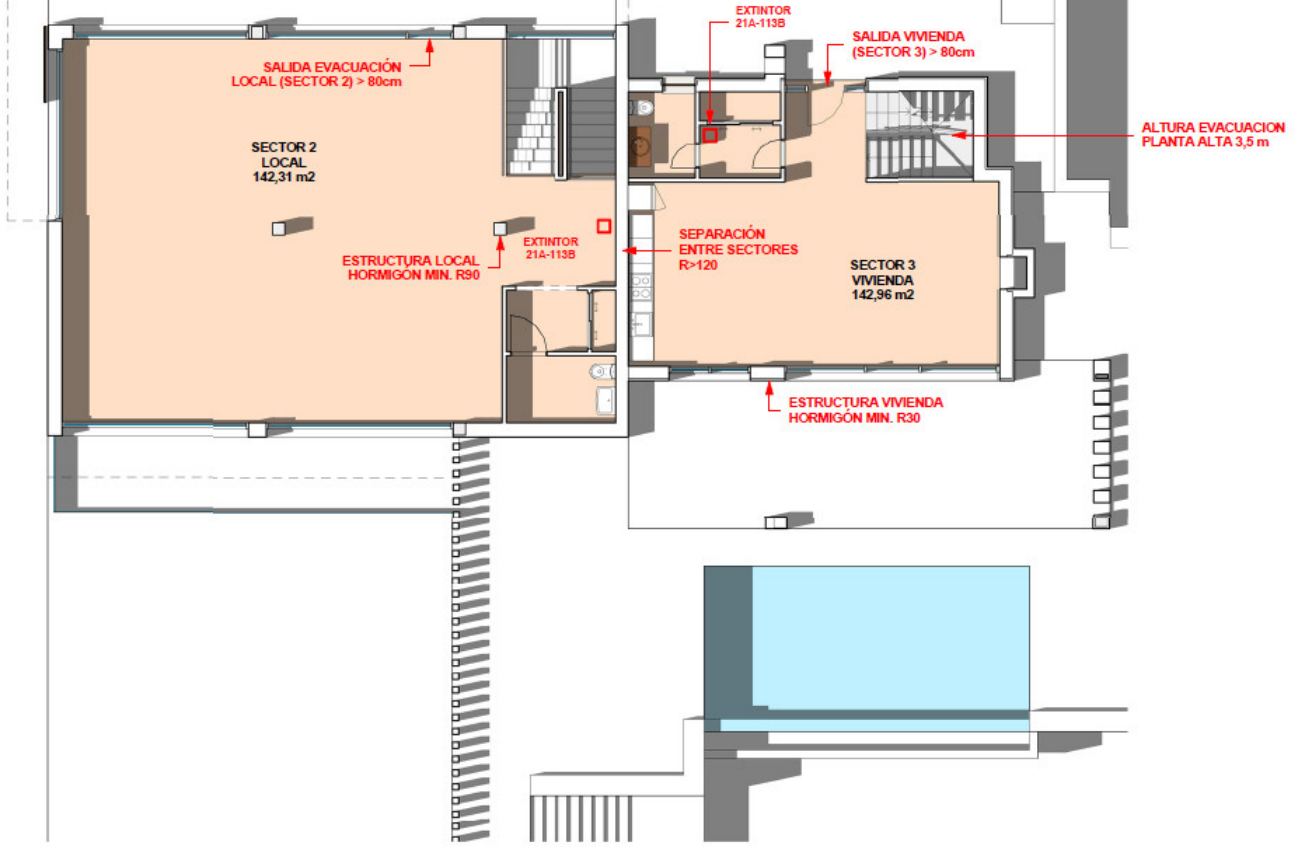
Presentamos una parcela residencial excepcional de 1.080 metros cuadrados ubicada en Nagüeles, una de las áreas más prestigiosas y exclusivas de Marbella. Esta magnífica parcela ofrece una oportunidad única para construir la propiedad de sus sueños. Situada en la Milla de Oro de Marbella, Nagüeles es conocida por su exclusividad y proximidad a servicios de lujo como campos de golf, clubes de playa y restaurantes gourmet. Además, está a solo unos minutos en coche del centro de Marbella y Puerto Banús, donde se puede disfrutar de tiendas de alta gama, una vibrante vida nocturna y playas espectaculares. Rodeada de naturaleza y jardines exuberantes, la parcela ofrece un entorno tranquilo y privado, ideal para un estilo de vida lujoso. Si estaba buscando una parcela de primera en la mejor ubicación, sepa que esta es también la mejor valorada en el mercado actualmente. La gran superficie de la parcela permite la construcción de una residencia personalizada que refleje su estilo y necesidades, lo que la convierte en una excelente inversión a largo plazo. Con el desarrollo continuo y la demanda en Nagüeles, esta parcela representa una excelente oportunidad. Cerca de colegios internacionales, centros de salud y servicios de primer nivel, este vecindario está compuesto por villas de lujo, lo que garantiza un entorno seguro y prestigioso. Nagüeles es uno de los barrios más exclusivos de Marbella, situado en las laderas de la montaña de La Concha, conocido por su privacidad, seguridad y calidad de vida. Vivir en Nagüeles significa disfrutar de la tranquilidad de un entorno natural mientras se está cerca del vibrante corazón de Marbella. La parcela tiene, topográficamente hablando, un área de 1.184 m² y una elevación media sobre el nivel del mar de 77 metros. Limita al sur y al oeste con las franjas de expropiación de la carretera y la rotonda de la salida 182 (Nagüeles) de la variante de Marbella de la autopista AP-7, al este con la parcela R-1 de la urbanización, donde hay una vivienda unifamiliar aislada, y al norte con terreno calificado como vial público en el PGOU vigente de Marbella de 1986, con una sección prevista de 10 metros. La parcela tiene un proyecto ya realizado por un arquitecto de renombre, que propone un edificio con dos plantas sobre rasante y un sótano conectado verticalmente por dos núcleos de escaleras independientes para los usos residencial y comercial previstos. Tanto el acceso peatonal al edificio como el acceso vehicular a la zona de aparcamiento dentro de la parcela y en el sótano están previstos desde la calle de nueva construcción que definirá el lindero norte de la parcela. El edificio se ha dividido en dos áreas, una destinada al uso comercial (o de oficina en su modalidad de despacho profesional doméstico) al oeste, más cerca de la salida de la rotonda de la variante, aprovechando su mayor visibilidad y exposición, y otra para vivienda unifamiliar en la zona este de la parcela, que tiene mayor privacidad. La entrada al garaje del sótano se encuentra al suroeste para adaptar el proyecto lo más posible a la topografía existente y poder localizar algunas plazas de aparcamiento exteriores adicionales para el uso comercial o de oficinas. Para el tratamiento de las fachadas, se propone un lenguaje contemporáneo con grandes paneles acristalados que permitan la entrada de luz natural, voladizos para la protección solar y una cubierta plana, teniendo en cuenta la relación del edificio con su entorno. Los espacios interiores se han organizado con un mínimo de particiones para optimizar la sensación de espacio. No pierda la oportunidad de construir su propiedad en esta ubicación privilegiada. Contáctenos para más detalles y para organizar una visita a esta espectacular parcela. ¡Descubra el verdadero Nagüeles, Marbella! ALA



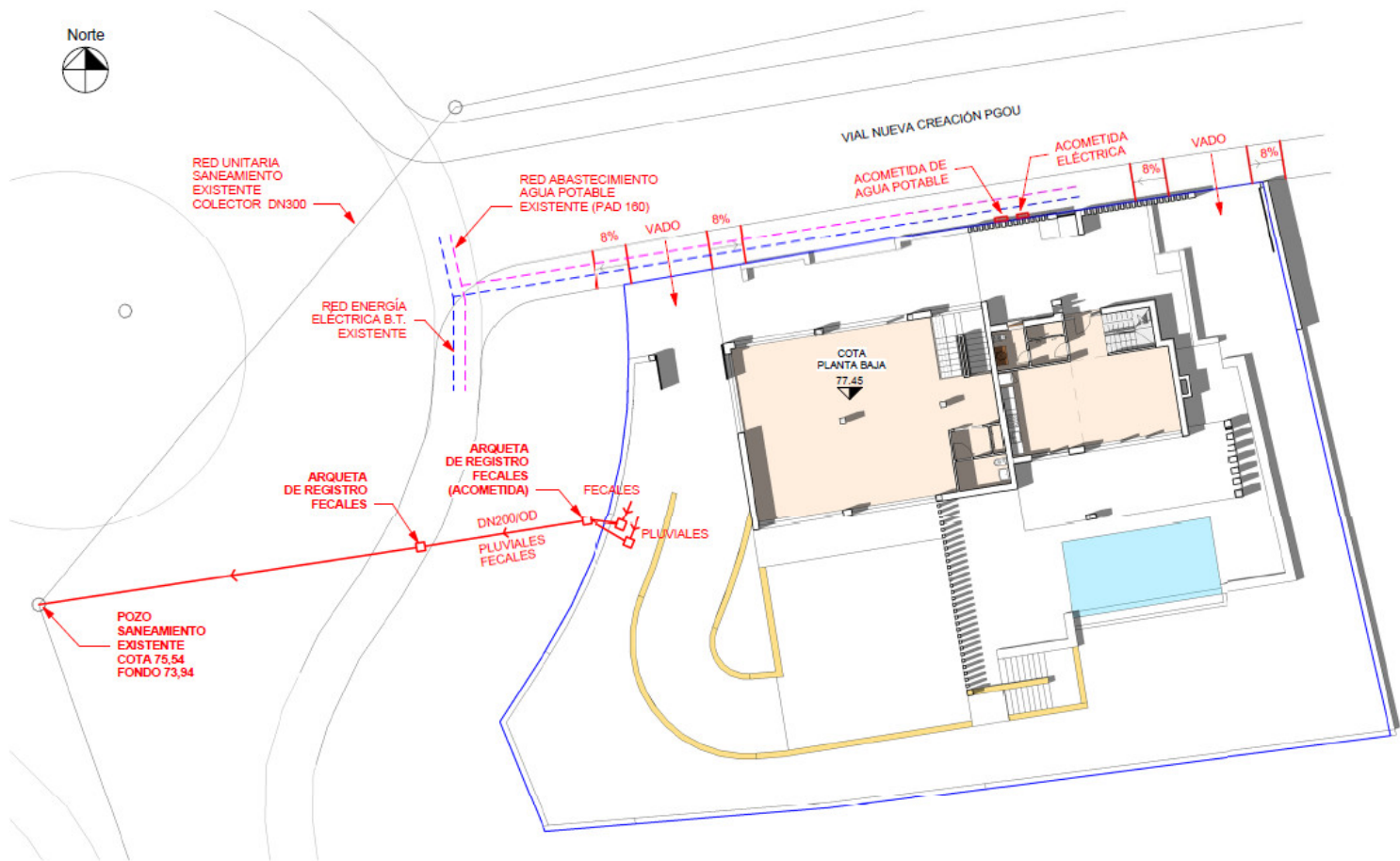


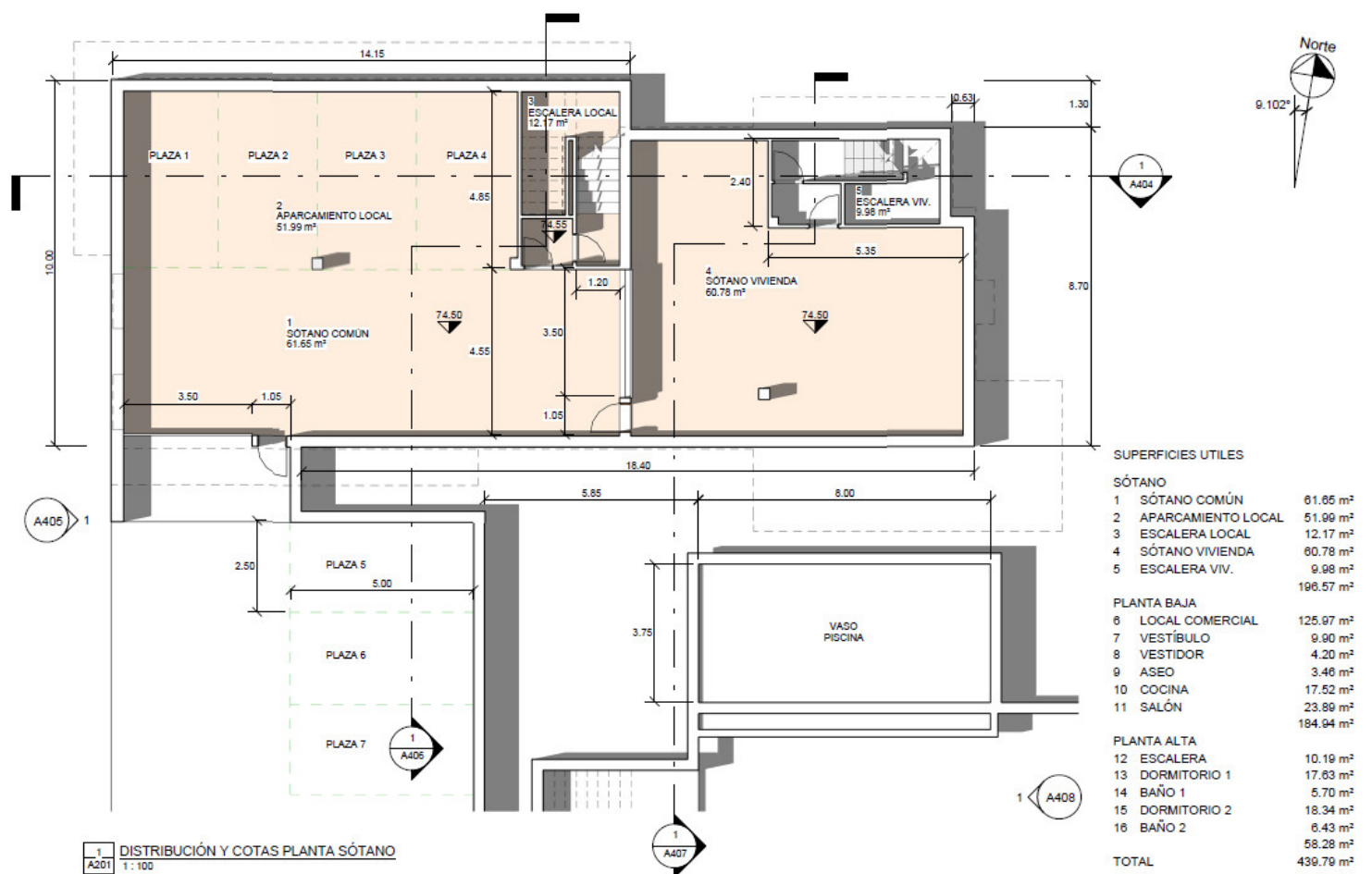


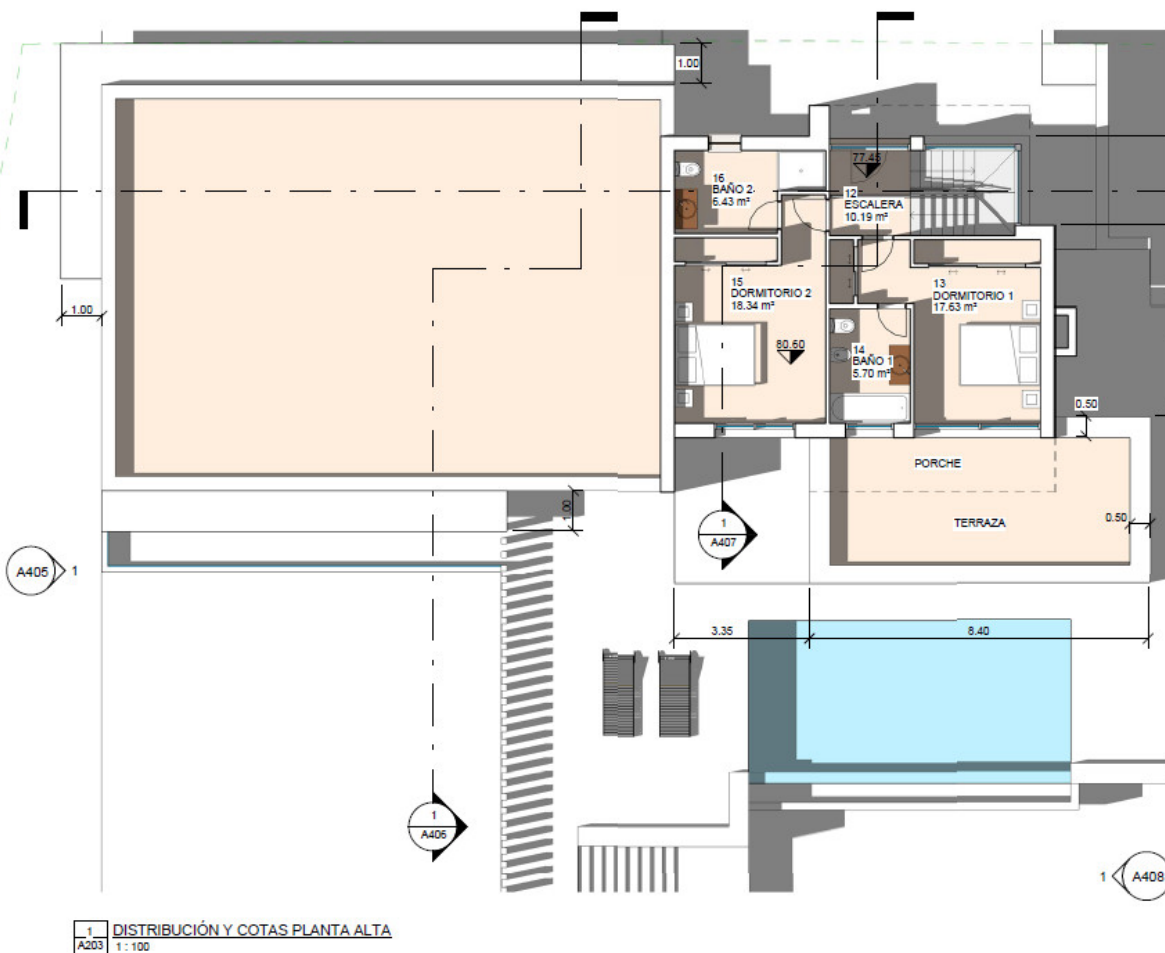
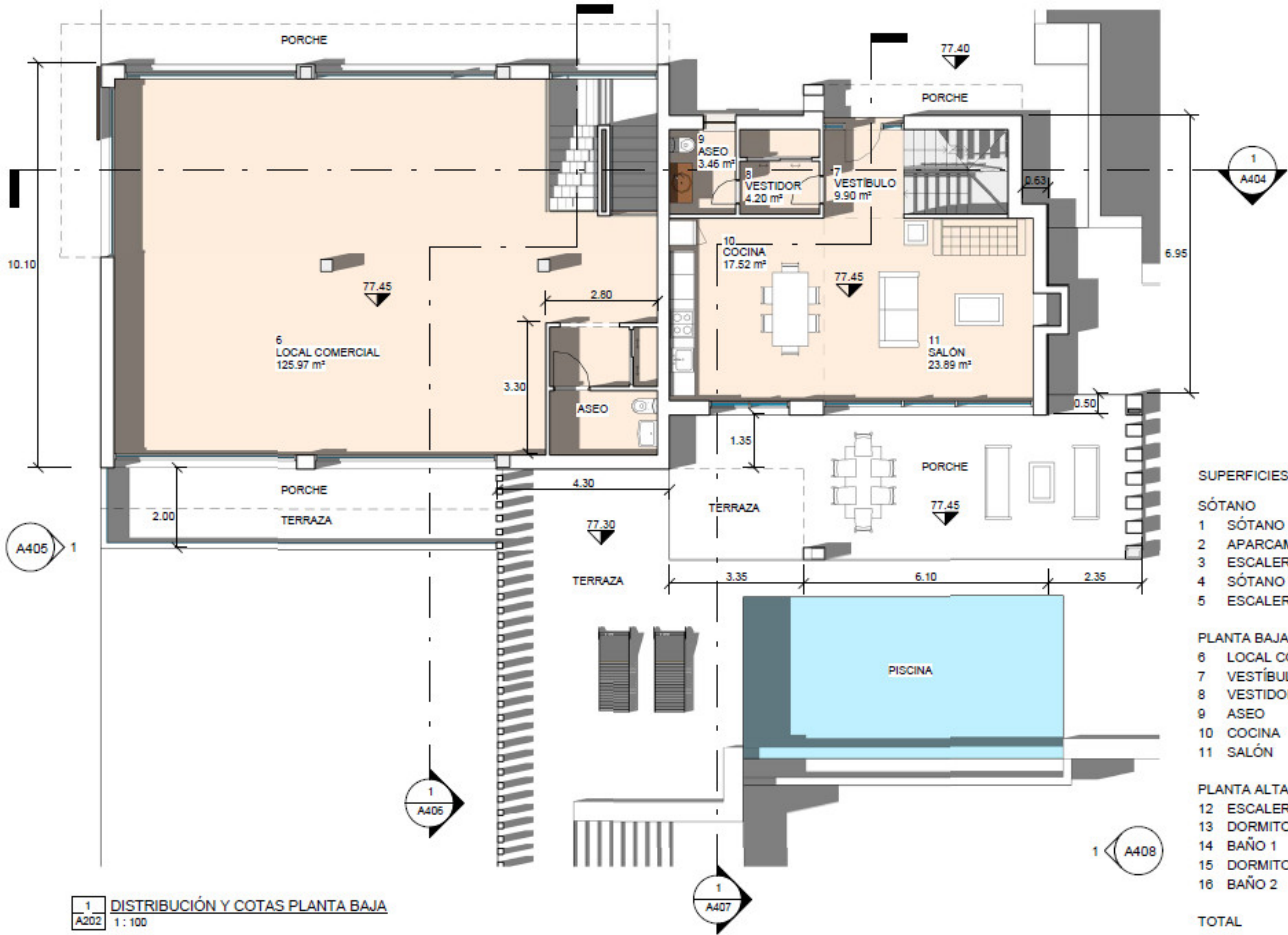
2 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PLANTA SÓTANO
A602 1:100

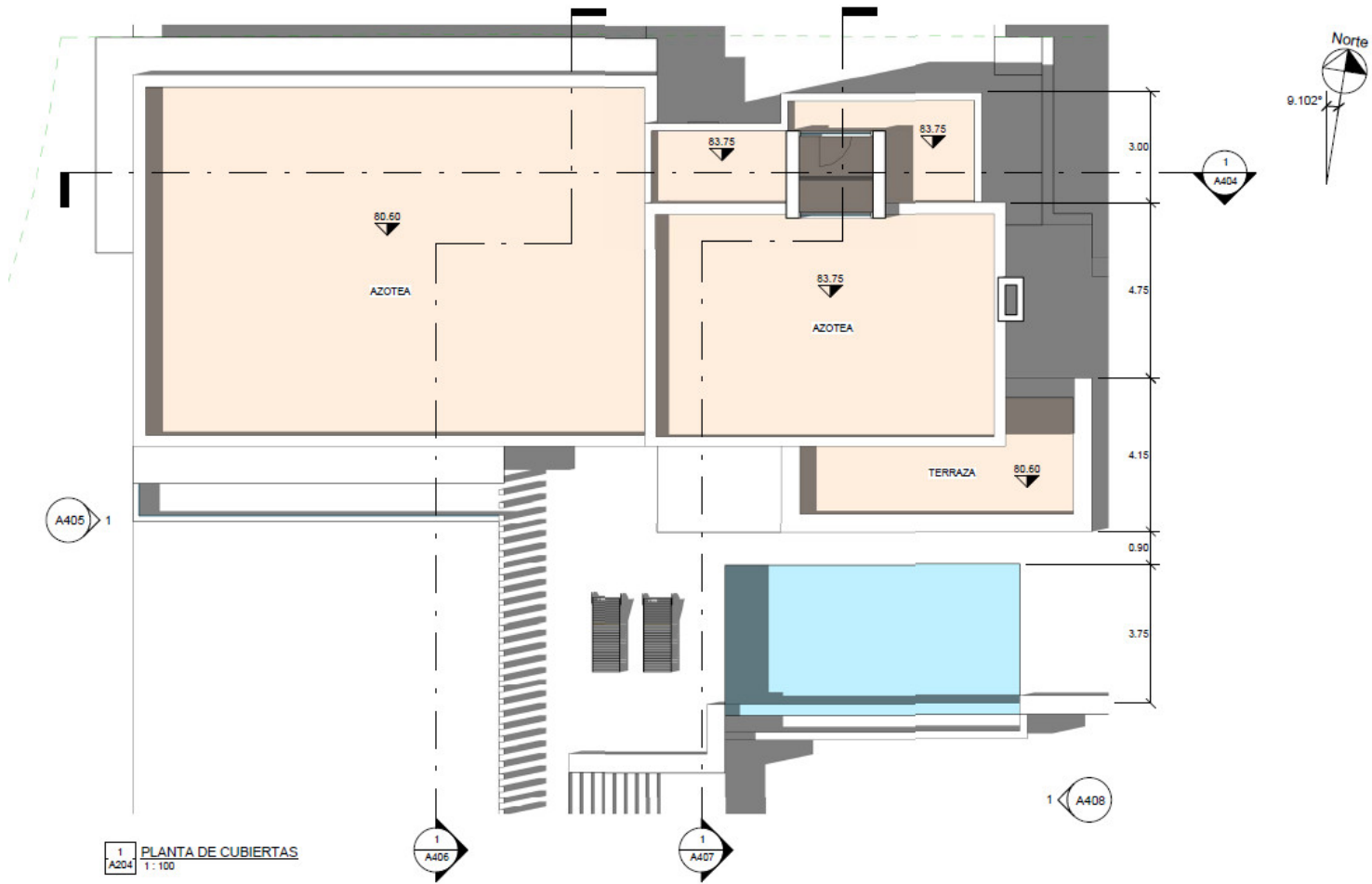


1 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PLANTA BAJA
A603 1:100









Cómputo a efectos urbanísticos

- Computa edificabilidad
- Computa ocupación
- No computa

COMPROBACIÓN EDIFICABILIDAD

	ÁREA	ÍNDICE EDIF.
Común		
ACCESO SÓTANO 1	5.46 m ²	0.005
	5.46 m ²	0.005
Local		
LOCAL COMERCIAL	142.31 m ²	0.120
	142.31 m ²	0.120
Vivienda		
VIVIENDA P. ALTA	72.22 m ²	0.061
VIVIENDA P. BAJA	70.73 m ²	0.060
	142.96 m ²	0.121
TOTAL	290.72 m²	0.245

COMPROBACIÓN OCUPACIÓN

	ÁREA	ÍNDICE OCUP.
Común		
ACCESO SÓTANO 2	5.20 m ²	0.44%
Local		
LOCAL COMERCIAL	142.31 m ²	12.02%
PORCHE ACCESO LOCAL	19.20 m ²	1.62%
PORCHE SUR LOCAL	10.05 m ²	0.85%
Vivienda		
PORCHE ACCESO VIVIENDA	4.38 m ²	0.37%
PORCHE VIVIENDA	36.54 m ²	3.09%
VIVIENDA P. BAJA	70.73 m ²	5.97%
TOTAL	288.40 m²	24.36%