

 info@goldmancapital.es +34  631434350

Goldman**capital**

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Villa 3 campos de golf

Presentación de propiedad.- Antecedentes

Parcela con vivienda construida en el año 1988, que procede del Plan Parcial PA AN 13, de Nueva Andalucía, Marbella, Llamada Villa Los Olivos, tiene a menos de 50 metros 3 campos de golf, señeros de la costa, Los Naranjos, Magna y el Real Club de golf Las Brisas. Es desde sus inicios una vivienda vacacional familiar, construida por una familia de constructores, que, aunque ha pasado el tiempo por ella y necesita una reforma, sigue estando en uso. Se encuentra en un suelo urbano consolidado, de actuación directa.



La parcela cuenta con todos los servicios con una superficie de 1,897 m², tiene sobre la parcela construida una piscina, una zona de sombra para los vehículos y una zona de vivienda de 201 m² construidos cerrados y de 57 m² de terraza cubierta. La vivienda se desarrolla en 2 plantas, estando el resto de la parcela construida por una zona de cultivo con caseta almacén de 28 m², una pista de tenis y una zona ajardinada de la casa, donde se encuentra la piscina de unos 40 m².

goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Presentación de propiedad.- Datos de la construcción actual



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2923101UF2422S0001UX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CALDERON DE LA BARCA-NVA 68[P] N2-2[Q] EL OLIVO
29660 MARBELLA [MÁLAGA]

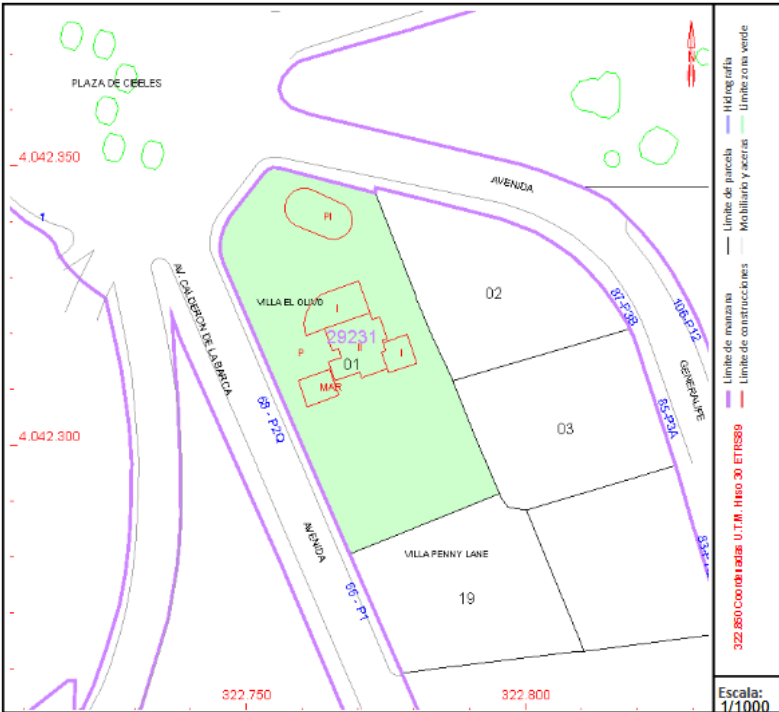
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 359 m2
Año construcción: 1988

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	98
VIVIENDA	1/00/01	102
PORCHE 100%	1/00/02	57
ALMACEN	1/00/03	28
DEPORTIVO	1/00/04	76

PARCELA

Superficie gráfica: 1.897 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 20 de Junio de 2025

goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Imagen actual del emplazamiento



goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Imagen actual del emplazamiento



goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Imágenes de la parcela: Posee una zona delantera de jardín con piscina, y en la trasera, una zona de pista de tenis y huerto.



goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Información urbanística, avalada por estudio de arquitectura de Jorge Chacón.

Suelo urbano consolidado, con ordenanza Unifamiliar Exenta, UE-3, siendo los parámetros que rigen los siguientes:

Art. 222.- Condiciones de edificación.

1.- Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

Subzona	Superficie Parcela mínima
UE.1	400 m ² .
UE.2	500 m ² .
UE.3	800 m ² .
UE.4	1.000 m ² .
UE.5	2.000 m ² .
UE.6	3.000 m ² .
UE. Especial	10.000 m ²

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

c) A efectos de nuevas parcelaciones y segregaciones, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para cada subzona deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en los siguientes cuadros:

Art. 222.-

1.- Parcela

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

Superficie de Parcela mínima (m ²)	Frente (m ²)
400 m ² .	4
500 m ² .	4
800 m ² .	6
1.000 m ² .	6
2.000 m ² .	7
3.000 m ² .	7
10.000 m ²	7

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m ² /m ² s
UE.1	0,40
UE.2	0,35
UE.3	0,30
UE.4	0,30
UE.5	0,25

UE.6	0,20
UE. Especial	0,25

En determinadas zonas se establecen subtipos diferentes en razón de su edificabilidad manteniéndose constantes el resto de los parámetros. Dichos subtipos se recogen en los planos de Calificación marcándose con un subíndice.

Se introduce un nuevo subtipo UE-1 a aplicar en parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre carretera de Ojén y A3 de las Represas, con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: 400 m².
- Edificabilidad: 0,6 m²/m².
- Ocupación: 40%.
- Uso en planta baja: predominantemente industrial o artesano.
- Manteniéndose el resto de condiciones del tipo.

3.- Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación destinada a vivienda por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, otras destinadas a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles, las cuales deberán separarse de la principal, en el caso de que se sitúen frente a huecos de fachada que correspondan a salones o dormitorios, una distancia mínima de 3 m.

Se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o exentas (U.E.), e incluso tipologías residenciales plurifamiliares. En estos casos el número máximo de viviendas será el número entero del cociente resultante de dividir la superficie neta de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la subzona correspondiente.

La ordenación que se proponga respetará los parámetros de ocupación, altura, y edificabilidad, así como el uso de la ordenanza U.E., estando a lo dispuesto en la ordenanza U.A. en cuanto a longitud máxima de la edificación y separación entre edificios.

b) En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Norma, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante Estudio de Detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.

Información urbanística, avalada por estudio de arquitectura de Jorge Chacón.

- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas:

Subzona	Ocupación %
UE.1	35
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. Especial	15

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como máximo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6, será de PB+1 medida según lo establecido en las Normas Generales.

Para la subzona U.E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B., ni el 3% de la superficie de la parcela neta.

6.- Separación a linderos.

a) La separación mínima permitida a linderos, tanto públicos como privados, en las distintas subzonas es:

UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 3 mts.

UE.5, UE.6, UE Especial, 5 mts.

b) Para la UE.4 la separación mínima a linderos privados en

planta alta será de 5 mts.

c) No obstante, en el caso de que en dos parcelas colindantes la licencia se tramite de forma conjunta y proyecto único, las edificaciones podrán formar viviendas pareadas, entendiéndose por tales aquellas que comparten una de las fachadas del mayor volumen computable en edificabilidad. También en una parcela se podrá adosar la edificación a la que ya exista en la colindante, para formar igualmente viviendas pareadas.

d) Así mismo, y también con carácter excepcional, no contabilizará la separación mínima a la que se hace referencia en el apartado a) anterior, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante o ya se produzca esta situación en la referida parcela colindante, como a públicos, cuando por necesidades topográficas o por superficie de parcela no se pueda ubicar en su interior, una única edificación destinada a garaje, cuyas dimensiones máximas sean 6x6 m medidos en dirección paralela a los linderos, y una altura máxima de 3 m, que debe estar separada 3 m del resto de edificaciones de la parcela.

7.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido o respecto en las Normas Generales (art.157 bis)

Gracias por su atención, para cualquier sugerencia o duda, estamos a su disposición

Este documento se ha elaborado con autorización expresa de la propiedad, cualquier reproducción o utilización de su contenido será puesto en alerta judicialmente.



info@goldmancapital.es

+34  631434350