



Tipo vivienda : Parcela

Piscina : No

Parcela : 4500 m²

Localidad : Nagüeles

Vistas : Al mar

Dormitorios : 0

Baños : 0

Superficie: 4.500 m² | Suelo urbano consolidado | Potencial para 4 villas de lujo

Ubicada junto a la prestigiosa urbanización Sierra Blanca, esta excepcional parcela se encuentra en la codiciada zona de Huerta del Tajo, en las colinas de Marbella. Con vistas panorámicas al mar Mediterráneo y a la montaña de La Concha, esta propiedad representa una oportunidad única para desarrollar un proyecto residencial de alto nivel en uno de los enclaves más valiosos de la Costa del Sol.

La parcela goza de una localización privilegiada a pocos metros de la clínica Buchinger y del Auditorio Starlite, rodeada de desarrollos residenciales consolidados de lujo. Se encuentra a solo minutos del centro de Marbella, colegios internacionales, playas y todos los servicios esenciales, en un entorno tranquilo y seguro, ideal para residencias privadas de alto standing.

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela está clasificada como UE-4 / UA-1 según el Plan General de 1986 (PGOU), actualmente vigente. Se trata de suelo urbano consolidado, lo que permite desarrollar sin necesidad de esperar futuras recalificaciones. La normativa permite una parcela mínima de 1.000 m², lo que abre la posibilidad de dividir el terreno en hasta cuatro parcelas independientes. La topografía es prácticamente llana y cuenta con una amplia plataforma edificable. Informes urbanísticos oficiales disponibles bajo solicitud.

En paralelo, el nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Marbella fue aprobado inicialmente en marzo de 2023. El Ayuntamiento prevé su aprobación definitiva entre finales de 2025 y principios de 2026. Aunque esta parcela ya dispone de derechos de desarrollo consolidados, la entrada en vigor del nuevo PGOM fortalecerá el crecimiento de la zona y aumentará aún más el valor estratégico de activos como este.

Respecto al retorno estimado de la inversión (ROI), el tamaño y clasificación de esta parcela permiten el desarrollo de cuatro villas de lujo en parcelas individuales de aproximadamente 1.100 m² cada una. Según condiciones actuales del mercado, se estima lo siguiente:

Por villa:

Construcción estimada de 600 m² a un coste de 2.000 €/m² equivale a 1.200.000 €

Costes adicionales en licencias, arquitectura, tasas y urbanización estimados en 300.000 €

La inversión total por unidad rondaría los 1.500.000 €

El valor de reventa estimado por villa terminada sería de unos 4.500.000 €

Esto representa una rentabilidad estimada del 200 % por unidad

El desarrollo total podría ofrecer una rentabilidad global superior al 100 % en un plazo de entre 3 y 4 años, dependiendo del ritmo de ejecución y comercialización.

Se trata de una oportunidad única para adquirir un activo estratégico en una de las zonas residenciales más consolidadas y exclusivas de Marbella. Una propiedad ideal tanto para promotores con visión de rentabilidad como para inversores privados que deseen construir una residencia a medida en un entorno incomparable.



