+34 604 489 646

info@luxury-realty.com

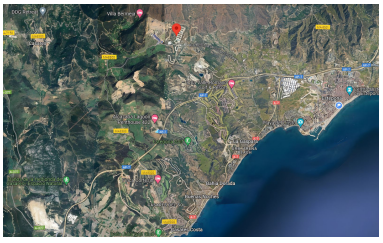
Terreno en Casares

Referencia: R4779196



Dormitorios: por petición
Baños: por petición
M² Construidos:
Precio: 85.000 €
Estado: Venta
Tipo de propiedad: Terreno
Plazas: por petición
M² Parcela: 358









Descripción:

Presentamos una excepcional oportunidad de inversión en el corazón del dinámico sur de España: una parcela industrial sin edificar, estratégicamente ubicada en la Calle Taraje, dentro del consolidado Polígono Industrial Los Pedregales, en el prestigioso término municipal de Casares, provincia de Málaga. Esta propiedad representa la confluencia perfecta de una ubicación privilegiada, una planificación urbanística detallada y unas normativas flexibles que garantizan un potencial de desarrollo industrial y de servicios sin igual en la afamada Costa del Sol.

Casares, un encantador "pueblo blanco" enclavado en las montañas, es mundialmente reconocido por su belleza pintoresca, su rica historia y su envidiable calidad de vida. Su ubicación es inmejorable, a escasos minutos de las vibrantes playas y campos de golf de la Costa del Sol, y con excelentes conexiones a importantes núcleos urbanos como Estepona, Marbella y Sotogrande. La proximidad al aeropuerto internacional de Málaga y al de Gibraltar asegura una conectividad logística y comercial de primer nivel, haciendo de esta parcela un punto neurálgico para empresas con visión de futuro que buscan expandir su presencia en el mercado europeo y mediterráneo. Esta región no solo ofrece un clima idílico y una infraestructura de alta calidad, sino que también se beneficia de un flujo constante de inversiones y un mercado empresarial en auge.

Marco Urbanístico y Garantía Legal para su Inversión

La parcela se encuentra clasificada como "Suelo Apto para Edificaciones Industriales (Rest)", conforme al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del Ayuntamiento de Casares, en su Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de 1986, cuya aprobación definitiva tuvo lugar en marzo de 2010. Esta clasificación dota al inmueble de una seguridad jurídica y una claridad regulatoria fundamentales para cualquier inversor. Adicionalmente, el Sector UR-IND ha sido plenamente desarrollado a través del Plan Parcial del Polígono Industrial "Los Pedregales", aprobado en abril de 2005. Esta completa y actualizada planificación urbanística proporciona un entorno estable y predecible para el desarrollo de cualquier proyecto, eliminando incertidumbres y facilitando el proceso de construcción y operación.

Normativa Detallada de la Zona Industrial: Maximización del Potencial Constructivo

La normativa de la Zona Industrial de Los Pedregales ha sido diseñada para fomentar la actividad económica, ofreciendo unas condiciones de edificabilidad muy atractivas:

Actividades Permitidas y Flexibilidad de Uso

Se permiten actividades industriales ligeras y servicios de carácter industrial, lo que abre un amplio abanico de posibilidades de negocio. Un detalle distintivo es la permisión de vivienda de guarda, siempre que la parcela supere los 1.000 m² y la superficie útil de la vivienda no exceda los 100 m². Aunque esta parcela es de 358.00 m², esta normativa subraya la consideración del Ayuntamiento por las necesidades operativas de las empresas.

Edificabilidad: Un Espacio Constructivo Óptimo

El sótano permite una ocupación máxima del 30% de la superficie de la nave, sin que esta superficie compute como edificabilidad. Esto ofrece una ventaja significativa para almacenamiento adicional, aparcamientos subterráneos o instalaciones técnicas sin reducir el espacio principal. El índice máximo de edificabilidad neta es de 1 m² de techo por m² de suelo sobre la superficie neta de la parcela. Con una superficie de parcela de 358.00 m², esto se traduce directamente en la posibilidad de construir hasta 358.00 m² de superficie de techo, permitiendo una edificación sustancial y funcional para diversas operaciones industriales o de servicios.

Parcela Mínima y Ocupación Máxima: Eficiencia sin Restricciones

La parcela mínima edificable se establece en 200 m², lo que significa que esta propiedad, con sus 358.00 m², supera holgadamente el requisito, ofreciendo un tamaño adecuado para un desarrollo robusto. Una de las características más ventajosas es la **ocupación máxima del 100% de la parcela**. Esta excepcional flexibilidad permite a los inversores maximizar el aprovechamiento de cada metro cuadrado de terreno, diseñando edificaciones que se adapten perfectamente a sus necesidades operativas, sin perder espacio en retranqueos o patios innecesarios en el interior de la parcela.

Altura, Cerramientos y Separaciones: Diseño Práctico y Estético

La altura máxima permitida es de una planta u 8 metros, ideal para naves industriales que requieren techos altos para maquinaria o almacenamiento vertical. En cuanto a los cerramientos, se permite una altura máxima de 1 metro de obra, pudiéndose continuar con un cerramiento de material ligero y diáfano hasta una altura de 2.50 metros, ofreciendo seguridad y una estética cuidada. Las separaciones a linderos solo se exigen en las alineaciones traseras (fondo de la parcela) y un mínimo de 3 metros a los linderos del sector, garantizando privacidad y acceso adecuado.

Aparcamiento: Garantía de Funcionalidad

Dentro de la parcela, ya sea en el interior del edificio o en patios contenidos, se deberá prever aparcamiento. La proporción es de una plaza por cada 100 m² construidos en parcelas de más de 500 m², y una plaza por cada 150 m² construidos en parcelas de menos de 500 m². Para esta parcela de 358.00 m², se requerirán al menos 2 plazas de aparcamiento, asegurando la operatividad diaria.

Ordenanzas Estéticas: Armonía y Distinción

Las ordenanzas estéticas del polígono están pensadas para mantener un entorno armónico y de calidad, un aspecto crucial para Luxury Realty. Las cubiertas de las naves no podrán ser de material reflectante y su color deberá ser verde mate, integrándose visualmente con el paisaje. Los revestimientos de fachada no podrán ser metálicos, y sus colores deberán ser claros, preferentemente beige o crema, lo que confiere un aspecto moderno y elegante. Se exceptúan de estas reglas las fachadas que, por su interés comercial, den a la red viaria, permitiendo un mayor impacto visual. La autorización de diseños de naves con interés arquitectónico, que pudieran contradecir ordenanzas previas, queda a discreción municipal, ofreciendo flexibilidad para proyectos con un diseño distintivo y vanguardista.

Una Inversión con Visión de Futuro en el Sur de España

Esta parcela industrial en Casares no es solo un terreno; es una puerta de entrada a un ecosistema empresarial en crecimiento, respaldado por un marco normativo claro y una ubicación insuperable en la Costa del Sol. Para aquellos que buscan una inversión inteligente y estratégica en el sur de España, esta propiedad ofrece la base perfecta para construir un futuro de éxito, combinando la eficiencia industrial con la belleza y el prestigio de una de las regiones más atractivas de Europa. Una oportunidad inmejorable para desarrollar un proyecto a medida en un entorno con un potencial de revalorización constante.

Destacado:

Plazas, Reventa