

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

DE 20 VIVIENDAS ADOSADAS,
PARCELA 3.6.1., SECTOR URP-VB-8 "SAMISOL"
T.M. DE MARBELLA, MÁLAGA.

PROMOTOR: C.P. THE CAPE CABOPINO.

Memoria de Estudio de detalle modificado



1- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1- Datos identificativos del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del presente Estudio de detalle modificado se sitúa en la parcela 3.6.1. del Sector URP-VB-8 "SAMISOL", según denominación de planeamiento vigente y estructura de la propiedad conjuntamente con la parcela que linda al sur 3.6.2. del término municipal de Marbella, provincia de Málaga, con parcela catastral **4104233UF4440S** (se adjunta consulta catastral).

1.2- Objeto del Estudio de detalle.

El objeto del presente Estudio de detalle modificado tiene como finalidad modificar la Distribución de Espacios libres del Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente con el fin de adaptarse al mercado el área ocupada de espacios libres para uso privado y uso común – jardín y con ello cumplir con las determinaciones del Planeamiento General y Parcial y normas urbanísticas de aplicación.

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en el BOJA el viernes 3 de diciembre de 2.021 con el número 233, se propone modificar el uso común - jardín a uso privado de los espacios propios del ámbito de actuación indicado anteriormente, con la finalidad de adaptarse comercialmente a la situación actual del mercado, siendo más comercial el uso privado de jardines para la construcción en ellos de piscinas privadas, que la existencia de jardines comunes y piscinas de uso común, reduciendo el contacto entre personas y evitando contagios pandémicos con está sucediendo actualmente.

Se mantiene la alineación de las viviendas al vial de la urbanización que facilita la circulación de la urbanización y del vial público, calle, al discurrir en paralelo y evitar el acceso directo de las viviendas al citado vial público.

1.3- Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación.

Sobre el ámbito de actuación del presente Estudio de detalle modificado, existen los siguientes antecedentes que se describen a continuación:

Se redacta Estudio de Detalle con nº Expte. del Ayuntamiento de Marbella 8/2005, aprobado con la siguiente tramitación: Aprobación inicial mediante Decreto el 29/09/2005 y publicado en el B.O.P. el 28/11/2005. Aprobación definitiva en Pleno el 31/01/2006 y publicado en el B.O.P. el 01/03/2006.

Posteriormente se redactan los correspondientes Proyectos Básicos y de Ejecución, obteniendo licencia de obras con nº Expte. 543/05 concedida el 09/10/2007, actuando como promotor INVERSIONES CABOPINO, S.L., antigua propietaria de los terrenos.

Posteriormente cambia la propiedad de los terrenos a COSANTER, S.A., que actuando como promotor redactan los correspondientes Proyectos Básicos y de Ejecución, obteniendo licencia de obras con nº Expte. 369/2018 concedida el 15/04/2019.

Finalmente, COSANTER, S.A. ejecuta y culmina la construcción de las viviendas con fecha 06/11/2020, de acuerdo con el Certificado final de obras emitido por el arquitecto Francisco Guillén Ramírez, solicitando posteriormente la correspondiente Licencia de primera ocupación con nº Expte 2021/5867, la cual actualmente está en tramitación.

1.4- Datos identificativos del promotor.

El promotor que promociona el presente Estudio de detalle modificado es **La Comunidad de Propietarios The Cape Cabopino**, con CIF.: H-42828301, domicilio en Avda. Los Acebos s/n, Urb. Samisol, C.P. 29604, Marbella. Málaga, representado por ESTUDIO EMHASE ASOCIADOS, S.L., con CIF B-93.524.288 y domicilio en C. Jacinto Benavente, Nº 16, C.C. Las Flores, Local 9-11, C.P. 29600 Marbella, Málaga, Tel.: 952 82 90 87 y e-mail: info@emhaseasociados.es, representada por D. Luis Camuña Salido, Secretario - Administrador de la mencionada Comunidad de Propietarios.

Página 2 de 9

Hash: d4dec5e0d8b39c21166d16f2697e9be0e37ccd431a08f91c58087edc9b08a73a247fb3cd8e78f0f6b43d32d2f287f31e06628aaa3179cbc3af722d0ee763f | PÁG. 3 DE 16

1.5- Datos identificativos de los derechos afectados de los colindantes al ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del presente Estudio de detalle es una parcela que tiene los siguientes colindantes, según denominación de planeamiento vigente y estructura de la propiedad (se adjuntan notas simples):

- **Al sur con la parcela privada residencial denominada 3.6.2.**, con parcela catastral **4104233UF4440S** (se adjunta consulta catastral). Propiedad de parte de la mencionada Comunidad de Propietarios, promotora del presente Estudio, que forman conjuntamente los propietarios de la parcela 3.6.1. y 3.6.2. Las casas 1 a 5 son los propietarios pertenecientes a la parcela 3.6.2., así como la mencionada Comunidad de Propietarios. Los propietarios de las casas son respectivamente Francisco Fernández Fernández, Walter Jules J. Palmaers, Ilja Segals, Alison Lowe y Per Jensen, y La Comunidad de Propietarios es la indicada en el apartado anterior 1.4 (se adjunta Certificado del administrador de la Comunidad de Propietarios).
- **Al este con la parcela privada campo de golf denominada 3.10.**, con referencia catastral **4104210UF4440S0001ZB** (se adjunta consulta catastral). La propiedad es CABOPINO CLUB DE GOLF, S.A. con CIF.: A-81853970, domicilio en Paseo de la Castellana, 175, C.P. 28046, Madrid, representado por D. ETOR ZUBIZARRETA LASAGABASTER, en virtud de presidente. Con la mencionada propiedad, la parcelas 3.6.1. y 3.6.2. cuentan con acuerdo de colindante, cuando la propiedad de dichos terrenos aun pertenecía a INVERSIONES CABOPINO, S.L., para la construcción de un muro de contención en el lindero medianero, y como la finalidad del presente Estudio de detalle es exclusivamente la modificación de los usos de los espacios libres sin alterar los movimientos de tierras que en dicho acuerdo se pactaron, éste no se modifica y sigue en vigor.
- **Al oeste y al norte respectivamente, con los viales públicos del sector denominados en el proyecto de compensación Vial 3 y Calle peatonal y Avd. de Los Acebos y sin denominación respectivamente, en el callejero de Marbella.**

Página 3 de 9

2- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.

El presente documento no altera los usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente del Estudio de detalle aprobado y en vigor en la actualidad, por lo que no es objeto del presente Estudio de detalle modificado.

2.2- Estructura de la propiedad.

El ámbito de actuación del presente Estudio de detalle es el indicado en el apartado 1.1. de la presente memoria (parcela 3.6.1) y cuenta múltiples propiedades, con parcela catastral **4104233UF4440S**, conjuntamente con la parcela situada al sur denominada 3.6.2, que también cuenta con múltiples propiedades. Los propietarios de ambas parcelas forman conjuntamente una Comunidad de Propietarios denominada The Cape Cabopino, promotora del presente Estudio de detalle, y que se desarrolla en el apartado 1.4. de la presente memoria. Los propietarios que pertenecen a la parcela 3.6.1. son las casas 6 a 25 más los garajes 3 y 4. Los propietarios pertenecientes a la parcela 3.6.2. son las casas 1 a 5 (se adjuntan notas simples de todas las propiedades y Certificado del administrador de la Comunidad de Propietarios).

2.3- Marco urbanístico de referencia.

El marco urbanístico de referencia es el que a continuación se detalla:

Contenidos de planeamiento

- PGOU – 1986 (vigente tras la anulación por resolución judicial del PGOU - 2010), aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial de 03.06.86, publicada en el BOJA nº 62 de 26 de junio de 1986 (en lo sucesivo PGOU-86). Publicada en el BOP de Málaga nº 228 de fecha 28 de noviembre de 2000, su revisión y adaptación.
- Texto Refundido años 2017-2018 de las Normas Urbanísticas y de las determinaciones gráficas de la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por Resolución del

Página 4 de 9

Hash: d4dec5e0d8b39c21166d16f2697e9be0e37ccd431a08f91c58087edc9b08a73a247fb3cd8e78f0f6b43d3d2f2f87f3e06628aaa3179cbc3af722d0ee763f | PÁG. 5 DE 16

Consejero de Política Territorial de 03.06.86, Aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 29/09/17, (B.O.P. Nº 82 de 30/04/18), con una corrección de errores en julio de 2018.

- Modificación de la normativa urbanística del año 2018, documento de Mejoras Técnicas de las Normas Urbanísticas del PGOU- 1986, Aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 16/05/2018, (B.O.P. Nº 127 de 03/07/2018).
- Adaptación Parcial del Plan General de 1986, a día de hoy vigente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 27 de julio de 2018.
- Plan Parcial con Aprobación Definitiva con fecha 07/02/1995, con número de expediente municipal 494/1991, y publicación en el BOP con fecha 06/03/1995.

Gestión

- Proyecto de Compensación con Aprobación Definitiva con fecha 19/12/1996.

Clasificación - Calificación

- Clasificación: según se indica en la Adaptación Parcial del Plan General de 1986, el ámbito de actuación está clasificado como Sector URP-VB-8 "SAMISOL", como Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución (SUO-E). La mayor parte de los terrenos están urbanizados, aunque todavía quedan por ejecutar calles y falta completar la red de saneamiento. Las obras presentan deficiencias respecto del Proyecto de Urbanización aprobado.
- Calificación: según se indica en el Plan Parcial, el ámbito de actuación está calificado como Residencial Unifamiliar Adosado UA-3, con una edificabilidad asignada de 0,52 m²t / m²s que corresponde a una superficie edificable máxima de 2963,65 m².

3- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1- Descripción y justificación de la solución adoptada.

La solución adoptada no modifica los volúmenes edificatorios con respecto a la propuesta en el Estudio de detalle aprobado y vigente. La solución sigue estando condicionada primordialmente por la topografía del terreno, así como su orientación y posibilidad de buenas vistas sobre el mar. Por lo que la volumetría edificatoria no es objeto del presente Estudio de detalle modificado.

De tal forma, que la única diferencia que se introduce en el presente Estudio de detalle modificado afecta al área ocupada de espacios libres para uso privado y uso común – jardín, y por tanto, se modifica únicamente el plano 07 Distribución de espacios libres donde se propone un aumento de la superficie de área de uso privado hasta los 1.581,83 m² (la superficie en vigor es de 1.249,04 m²) y una disminución de la superficie de área de uso común – jardín hasta los 543,74 m² (la superficie en vigor es de 876,53 m²).

3.2- Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales.

El presente documento no altera las superficies totales de espacios libres ni de la destinada a viales del Estudio de detalle aprobado y en vigor en la actualidad. Únicamente se modifica las superficies de áreas de espacios libres para uso privado y uso común – jardín, con se indica en el apartado 3.1 anterior, trasvasando superficie de uso común – jardín a uso privado, sin que se produzca una modificación de las superficies totales de espacios libres.

3.3- Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento, adecuación de las alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes.

El presente documento no altera el aprovechamiento, los usos, alineaciones y rasantes, ni la ordenación de volúmenes del Estudio de detalle aprobado y en

vigor en la actualidad, manteniéndose el mismo cuadro de parámetros urbanísticos.

3.4- Cuadro resumen de características de la ordenación.

El presente documento sólo altera la distribución de espacios libres del Estudio de detalle aprobado y en vigor en la actualidad, por lo que no es objeto del presente Estudio de detalle modificado el resto de los parámetros de la ordenación.

A continuación, se representa el cuadro resumen de características de la ordenación aprobada afectados:

Superficies por usos

Ocupación planta baja:	1.830,12 m ²
Área de uso privado:	1.249,04 m ²
Área de uso común - Jardín:	876,53 m ²
Área de uso común - Vial:	1.743,65 m ²
Área total:	5.699,34 m ²

A continuación, se representa el cuadro resumen de características de la ordenación proyectada:

Superficies por usos

Ocupación planta baja:	1.830,12 m ²
Área de uso privado:	1.581,83 m ²
Área de uso común - Jardín:	543,74 m ²
Área de uso común - Vial:	1.743,65 m ²
Área total:	5.699,34 m ²

3.5- Justificación de las Normas Técnicas de Accesibilidad.

El presente documento no altera la accesibilidad justificada en el Estudio de detalle aprobado y en vigor en la actualidad, por lo que no es objeto del presente Estudio de detalle modificado.

3.6- Estudio Económico – Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Sobre el Estudio Económico-Financiero, el Estudio se debe redactar si procede, para dar solvencia y credibilidad a las determinaciones y previsiones de programación y gestión del documento de planeamiento debiendo incorporar una evaluación analítica de las posibles implicaciones del documento de planeamiento en tramitación en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, un análisis y evaluación de las posibles implicaciones del Plan y de la secuencia. En el caso que nos ocupa debemos considerar que es innecesario motivado por su objeto, que es muy concreto: la modificación de los espacios privativos y comunitarios - jardín.

Del mismo modo, se hace innecesario plantear un documento sobre su impacto financiero en las Haciendas Públicas e Infraestructuras y Servicios Públicos ya que la modificación del Estudio de Detalle que se tramita tiene como objeto contenidos muy concretos alterando, exclusivamente, la distribución de espacios libres.

Se concluye, por tanto, no presentar Estudio Económico-Financiero ni Informe de Sostenibilidad Económica.

3.7- Resumen ejecutivo.

Se adjunta al presente Estudio de Detalle modificado como documento anexo y en archivo independiente, Resumen ejecutivo para su exposición al público con la siguiente documentación:

- Memoria:

1- Memoria expositiva.

- 1.1- Datos identificativos del ámbito de actuación.
- 1.2- Objeto del Estudio de detalle.
- 1.3- Datos identificativos del promotor.
- 1.4- Datos identificativos de los derechos afectados de los colindantes al ámbito de actuación.

2- Memoria informativa.

- 2.1- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.
- 2.2- Estructura de la propiedad.

3- Memoria justificativa.

- 3.1- Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 3.2- Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento, adecuación de las alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes.
- 3.3- Cuadro resumen de características de la ordenación.

- Planos:

- G-01a Situación P.G.O.U.
- G-01b Situación Plan Parcial.
- G-01c Situación Junta de compensación.
- 07 Distribución de espacios libres aprobado.
- 07 Distribución de espacios libres propuesto.

En Marbella, a 16 de diciembre de 2021.

Francisco Guillén Ramírez,
Arquitecto.

Página 9 de 9

Hash: d4dec5e0d8b39c21166d16f2697e9be0e37ccd431a08f91c58087edc9b08a73a247f3cd8e78f0f6b43d32d2f287f3e06628aaa3179cbc3af722d0ee763f | PÁG. 10 DE 16



OBSERVACIONES:

MODIFICACIONES:



GUILLÉN & ASOCIADOS
arquitectos

FRANCISCO GUILLÉN RAMÍREZ
arquitecto

PROPIETARIO: INVERSIONES CABOPINO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
DE 20 VIVIENDAS ADOSADAS
EN PARCELA 3.6.1., SECTOR UR-P-VB-8 SAMISOL
TERMINO MUNICIPAL DE MARBELLA - MÁLAGA

PLANO: SITUACIÓN P.G.O.U.

PROYECTO Nº

099

PLANO Nº

G-01a

escala :

fecha :
16/12/2021

dibujado :
A.S.R.

revisado

FIRMANTE
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

NIF/CIF
****126**

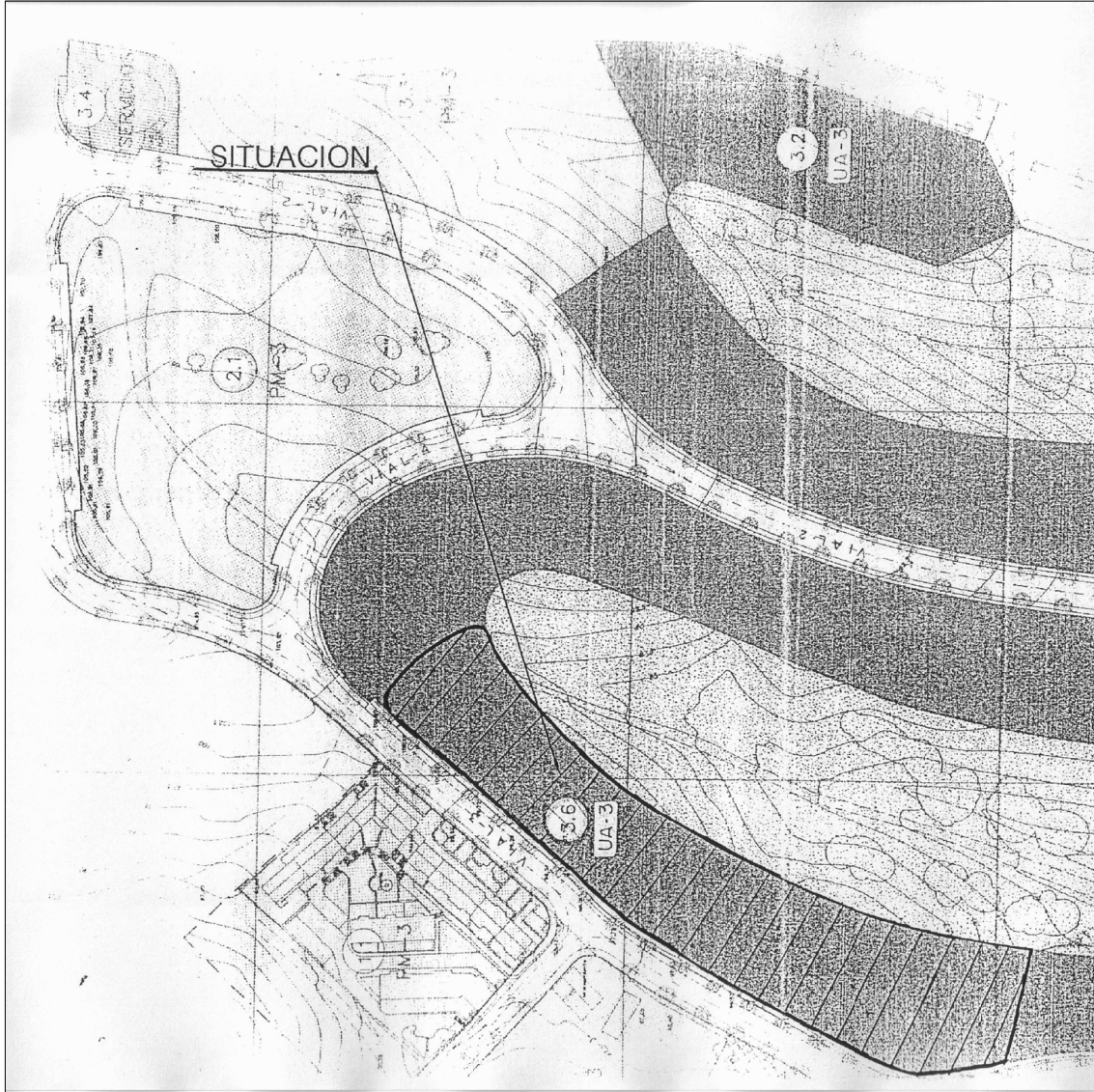
FECHA Y HORA
10/08/2022 10:28:53 CET

CÓDIGO CSV
4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



OBSERVACIONES:

MODIFICACIONES:



GUILLÉN & ASOCIADOS
arquitectos

FRANCISCO GUILLÉN RAMÍREZ
arquitecto

PROPIETARIO: INVERSIONES CABOPINO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
DE 20 VIVIENDAS ADOSADAS
PROYECTO : EN PARCELA 3.6.1., SECTOR URP-VB-8 SAMISOL
TERMINO MUNICIPAL DE MARBELLA - MÁLAGA

PLANO: SITUACIÓN PLAN PARCIAL

PROYECTO Nº

099

PLANO Nº

G-01b

escala :

fecha :
16/12/2.021

dibujado :
A.S.R.

revisado

FIRMANTE
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

NIF/CIF
****126**

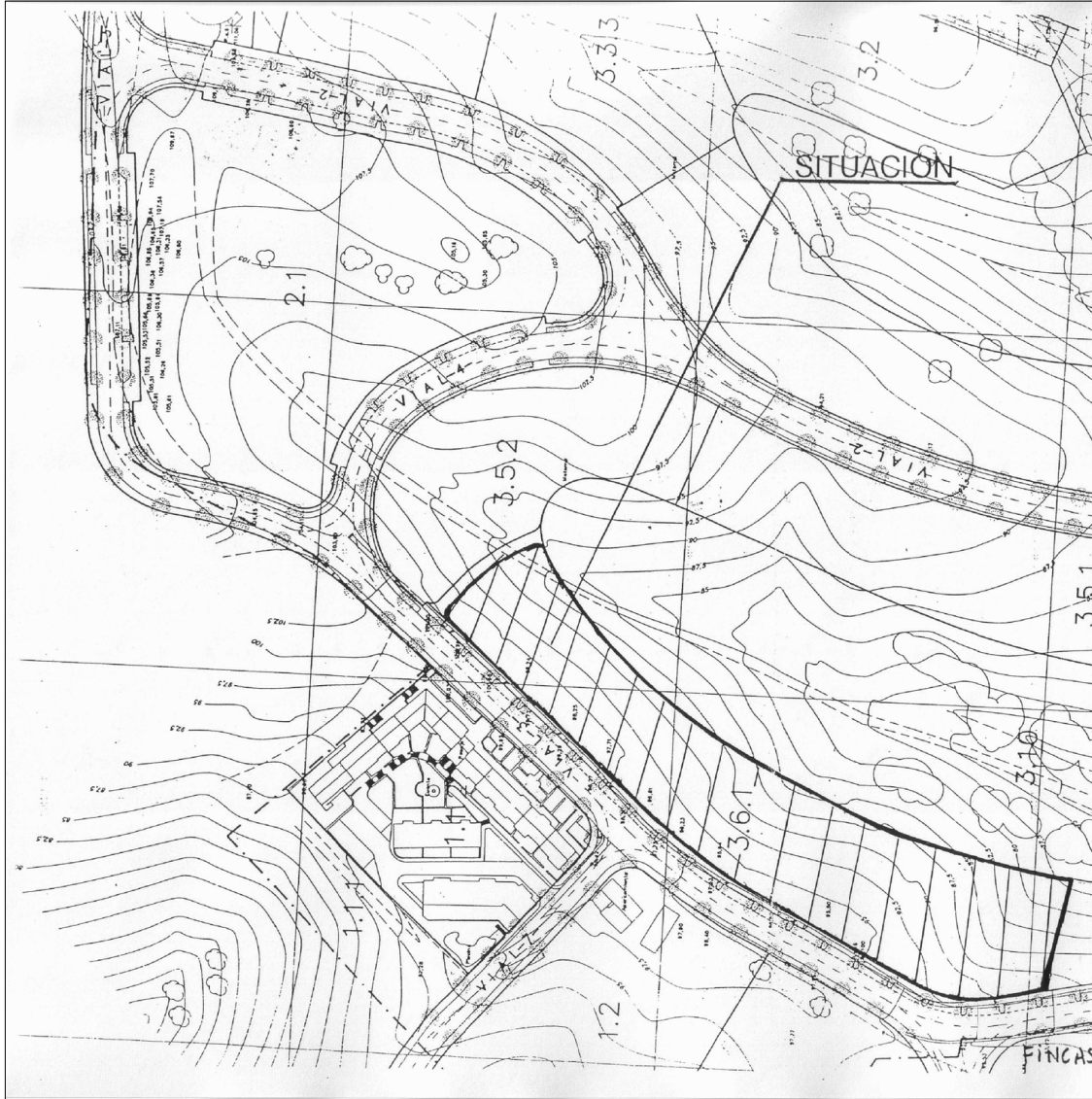
FECHA Y HORA
10/08/2022 10:28:53 CET

CÓDIGO CSV
4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



OBSERVACIONES:

MODIFICACIONES:



GUILLÉN & ASOCIADOS
arquitectos

FRANCISCO GUILLÉN RAMÍREZ
arquitecto

PROPIETARIO: INVERSIONES CABOPINO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
DE 20 VIVIENDAS ADOSADAS
EN PARCELA 3.6.1., SECTOR URP-VB-8 SAMISOL
TERMINO MUNICIPAL DE MARBELLA - MÁLAGA

PLANO: SITUACIÓN J. COMPENSANCIÓN

PROYECTO Nº

099

PLANO Nº

G-01c

escala :

fecha :
16/12/2.021

dibujado :
A.S.R.

revisado

FIRMANTE
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

NIF/CIF
****126**

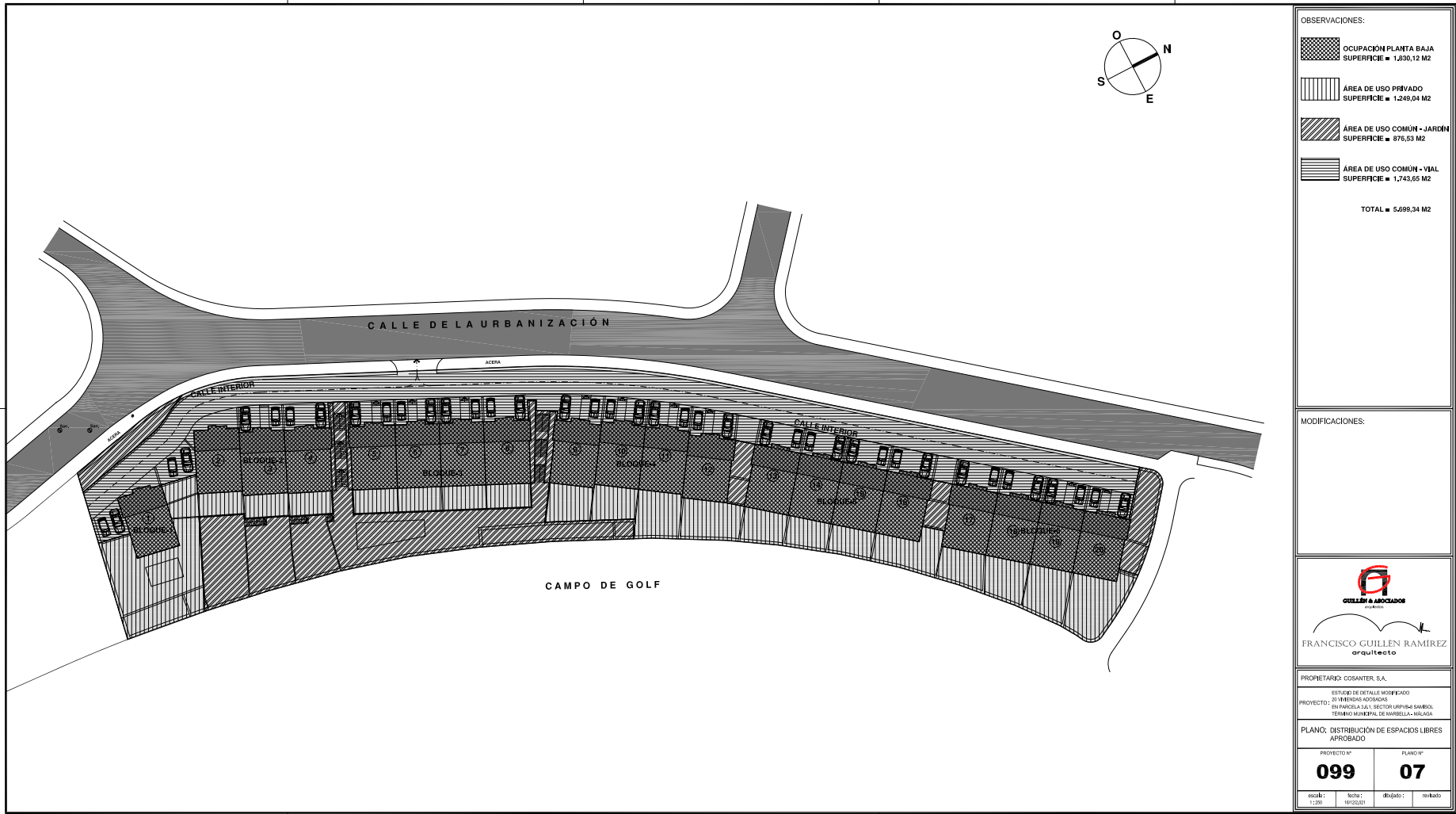
FECHA Y HORA
10/08/2022 10:28:53 CET

CÓDIGO CSV
4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



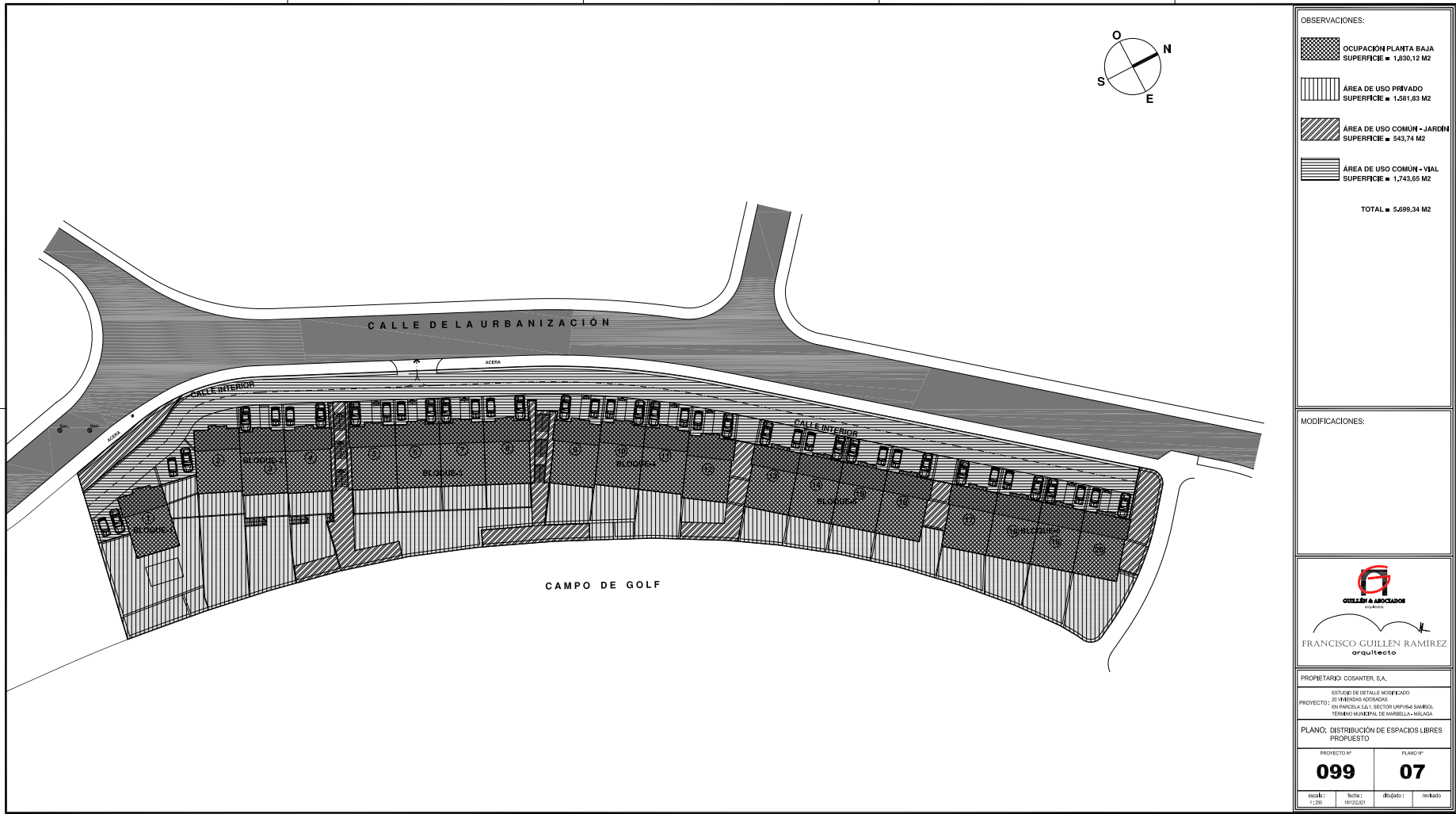
FIRMANTE
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

NIF/CIF
****126**

FECHA Y HORA
10/08/2022 10:28:53 CET

CÓDIGO CSV
4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



FIRMANTE
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

NIF/CIF
****126**

FECHA Y HORA
10/08/2022 10:28:53 CET

CÓDIGO CSV
4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: d4dec5e9d8b3f9c21166d16f2697e9b0e037ccd431a08f91c58087edc9b08a73a247fb3cd8e7f8f0f6b43d32d2f2f87f3fe06628aaa3179cbcb3af722d0ee763f

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2022 000000000000000000000011661892

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 10/08/2022 10:27:16

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 4d695ec707f43aff3971abf71b78cacd50374d23

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf