

# 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.

**Resumen ejecutivo**  
**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- 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](mailto:info@emhaseasociados.es), representada por D. Luis Camuña Salido, Secretario - Administrador de la mencionada Comunidad de Propietarios.

### 1.4- 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.

Página 2 de 6

Hash: 0d8b003cc152e4ae52b8cca557519b864d08e68ada1c26d0a1ac5001becbc487c0e90ee49ceb716120303dbc80831000b117e143adfab3fdec322951d6740bd6 | PÁG. 3 DE 13

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.**

## 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).

### 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 m<sup>2</sup> (la superficie en vigor es de 1.249,04 m<sup>2</sup>) y una disminución de la superficie de área de uso común – jardín hasta los 543,74 m<sup>2</sup> (la superficie en vigor es de 876,53 m<sup>2</sup>).

#### 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.

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.

#### 3.3- 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:

Página 5 de 6

Hash: 0d8b003cc152e4ae52b8cca557519b864d08e68ada1c26d0a1ac5001becb487c0e90ee49ceb716120303dbc80831000b117e143adfab3fdec322951d6740bd6 | PÁG. 6 DE 13

Superficies por usos

Ocupación planta baja:	1.830,12 m <sup>2</sup>
Área de uso privado:	1.249,04 m <sup>2</sup>
Área de uso común - Jardín:	876,53 m <sup>2</sup>
Área de uso común - Vial:	1.743,65 m <sup>2</sup>

Área total: 5.699,34 m<sup>2</sup>

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

Superficies por usos

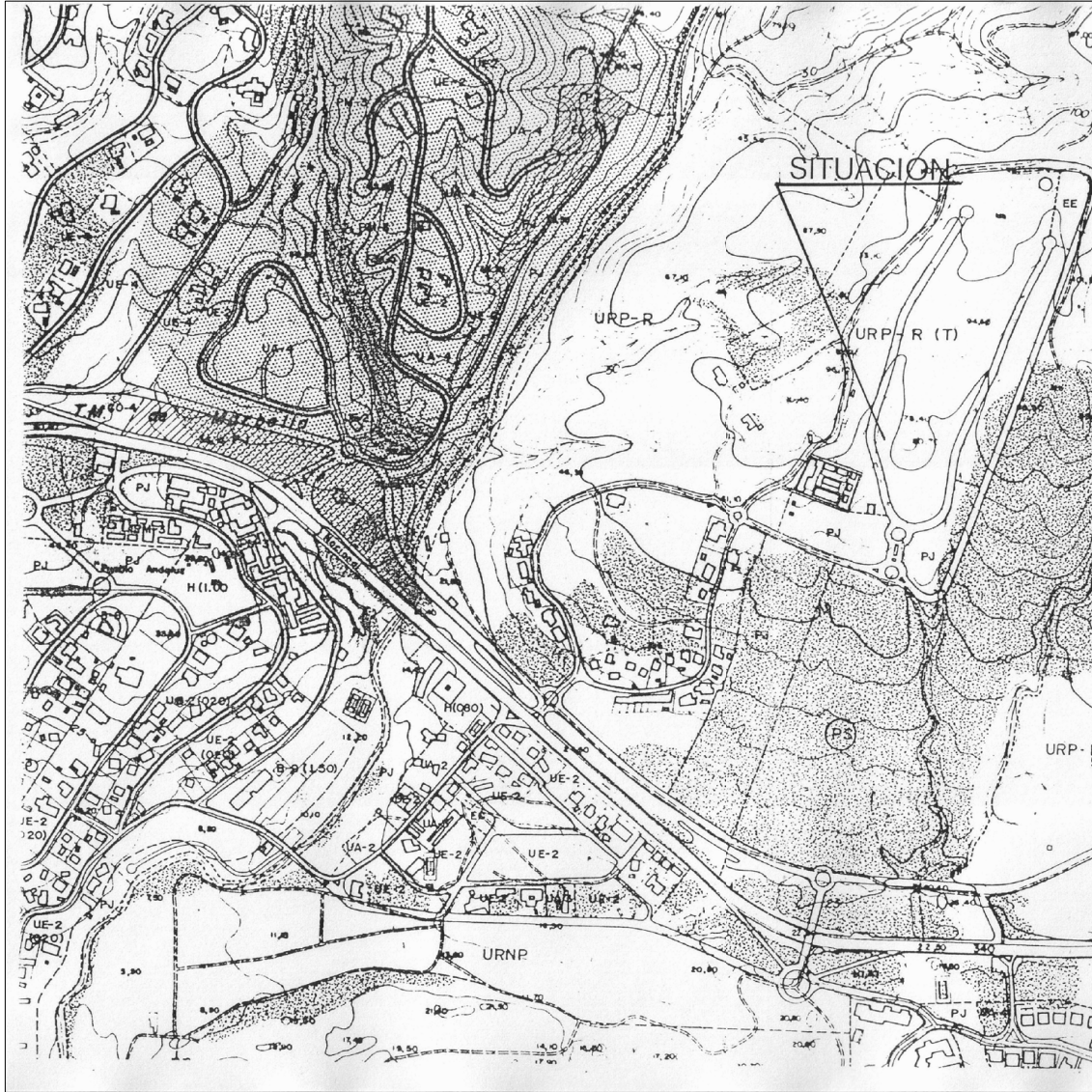
Ocupación planta baja:	1.830,12 m <sup>2</sup>
Área de uso privado:	1.581,83 m <sup>2</sup>
Área de uso común - Jardín:	543,74 m <sup>2</sup>
Área de uso común - Vial:	1.743,65 m <sup>2</sup>

Área total: 5.699,34 m<sup>2</sup>

En Marbella, a 16 de diciembre de 2021.

Francisco Guillén Ramírez,  
Arquitecto.





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 10:28:55 CET

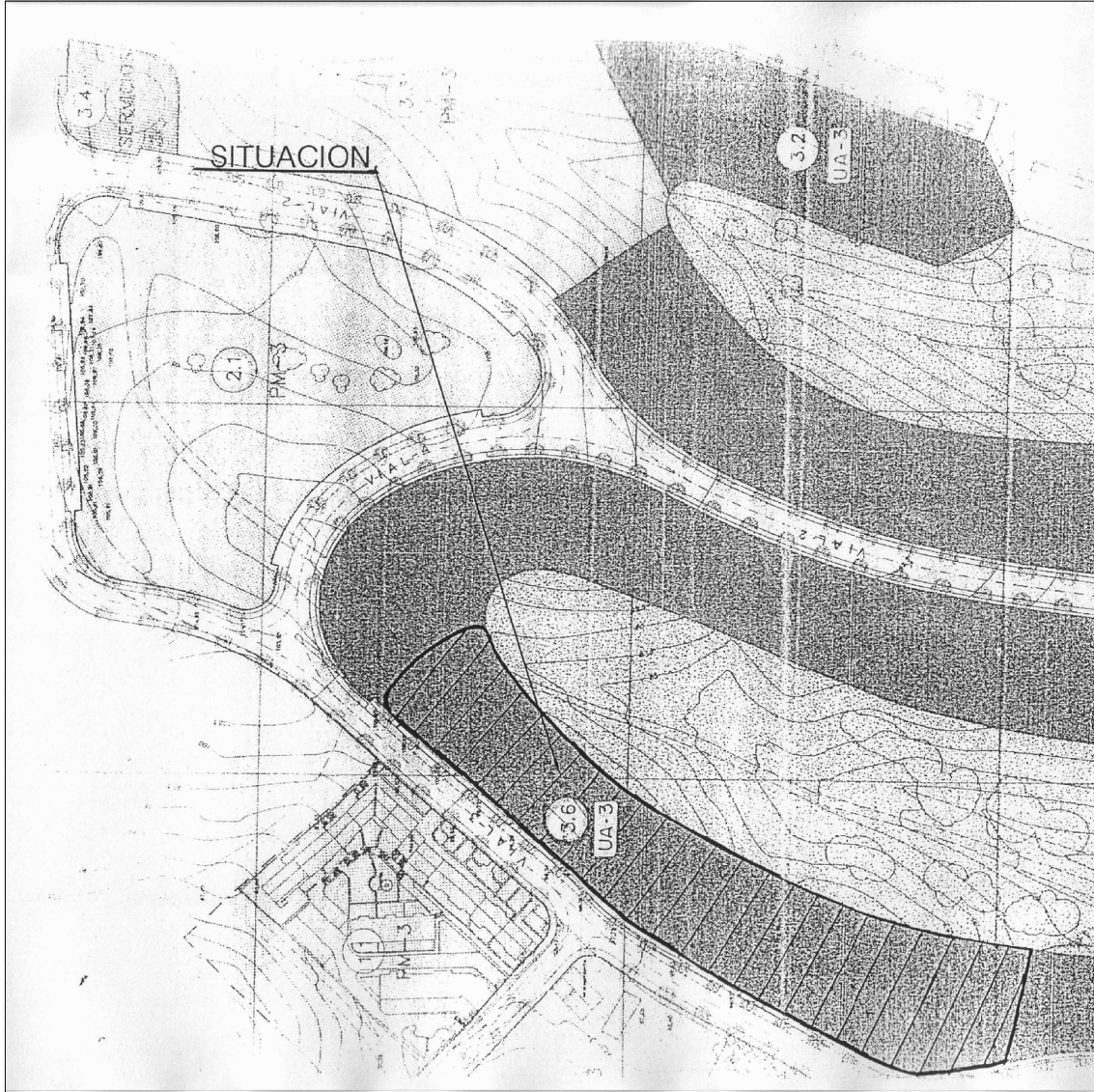
CÓDIGO CSV  
af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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 10:28:55 CET

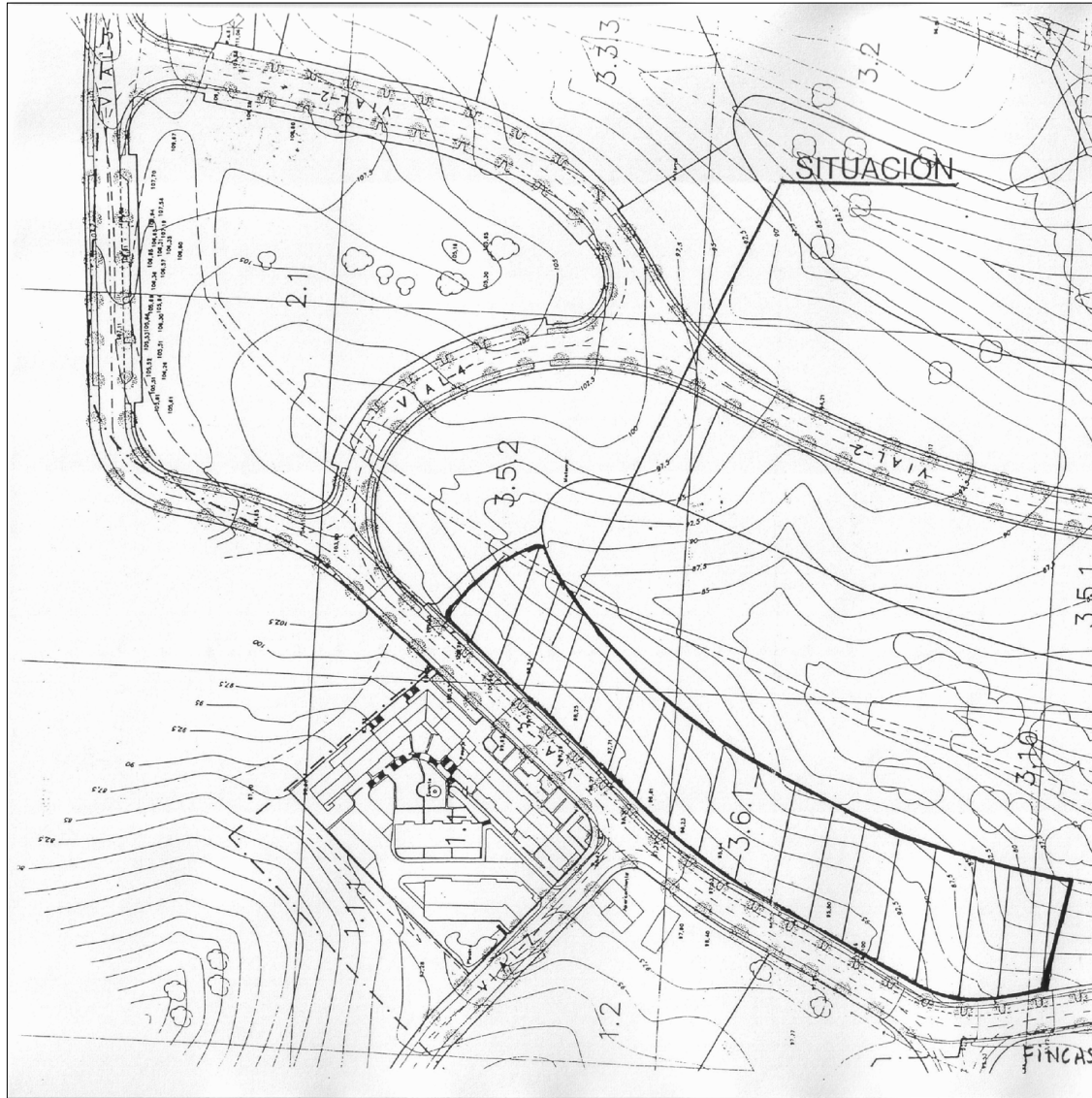
CÓDIGO CSV  
af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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.

PROYECTO : 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\*\*

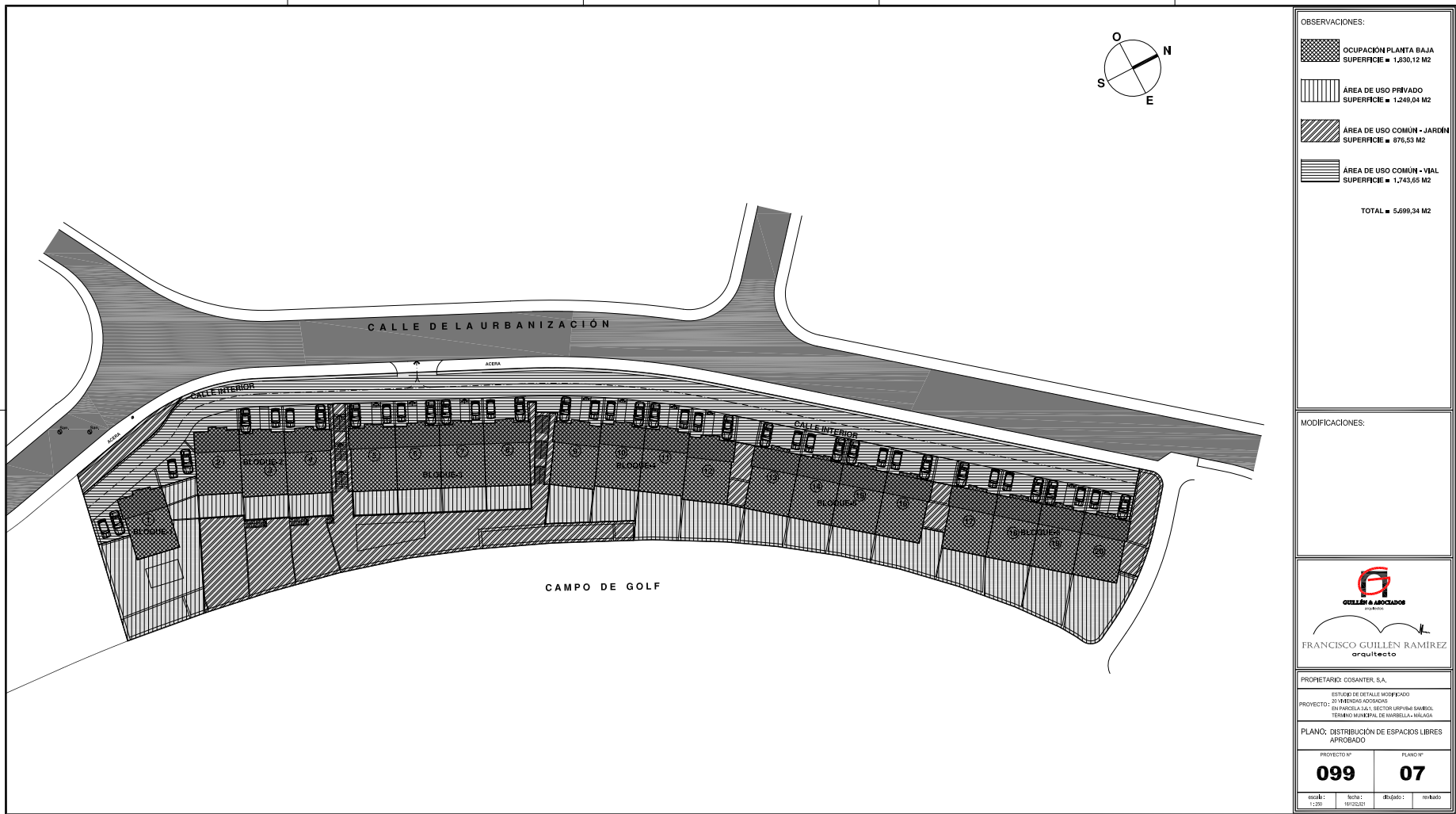
FECHA Y HORA  
10/08/2022 10:28:55 CET

CÓDIGO CSV  
af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



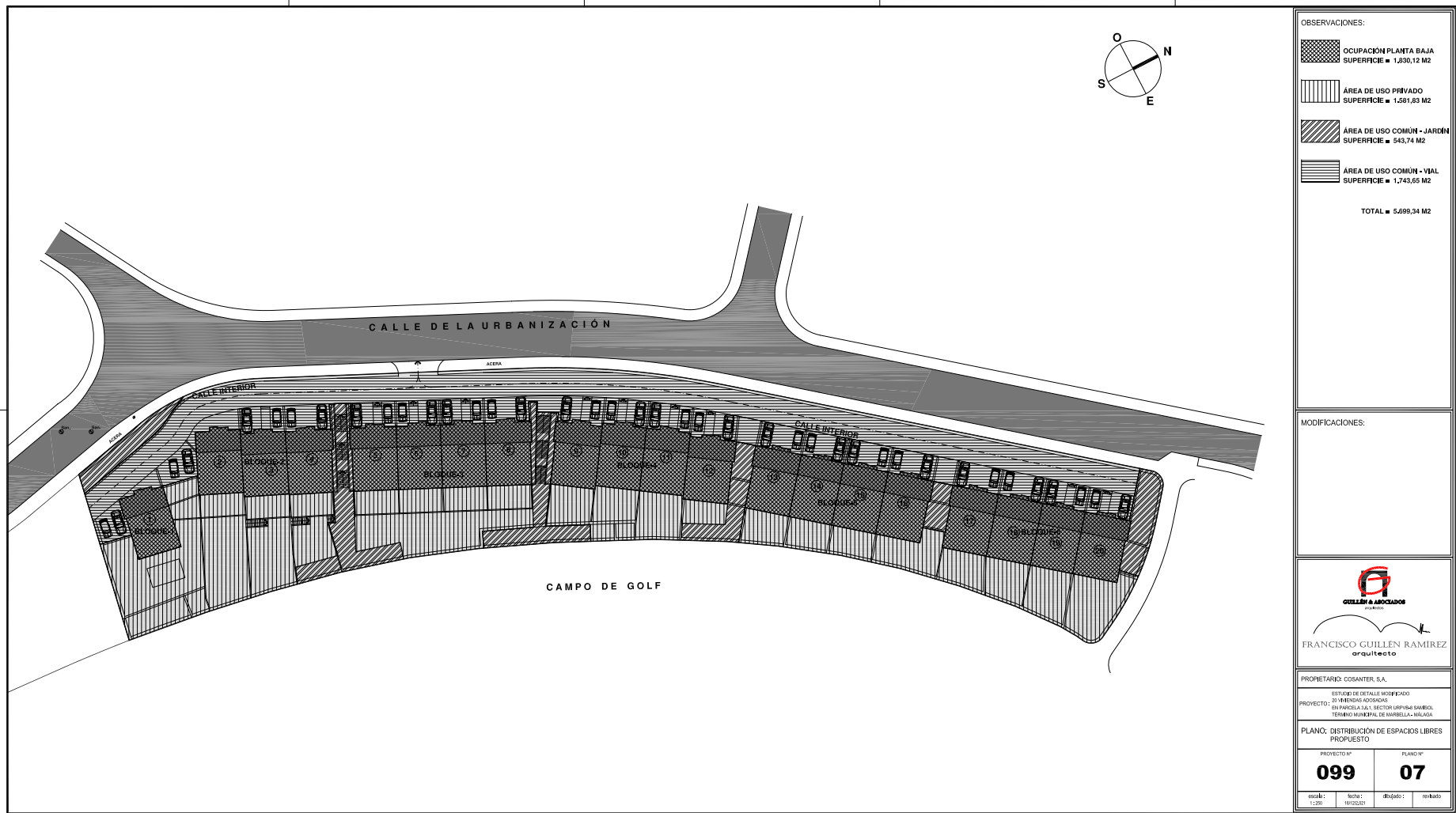
**FIRMANTE**  
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**NIF/CIF**  
\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**  
10/08/2022 10:28:55 CET

**CÓDIGO CSV**  
af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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



**FIRMANTE**  
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**NIF/CIF**  
\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**  
10/08/2022 10:28:55 CET

**CÓDIGO CSV**  
af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

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

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

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

Identificador: ES LA0013617 2022 0000000000000000000000011661890

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 10/08/2022 10:27:15

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

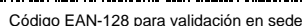
Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: af1a86037f054461dd66a7b30744e3b3a520bd0a

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



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](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)