

AM.CCM. COORDINACIÓN Y COMPENSACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN CON EL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"

ÍNDICE

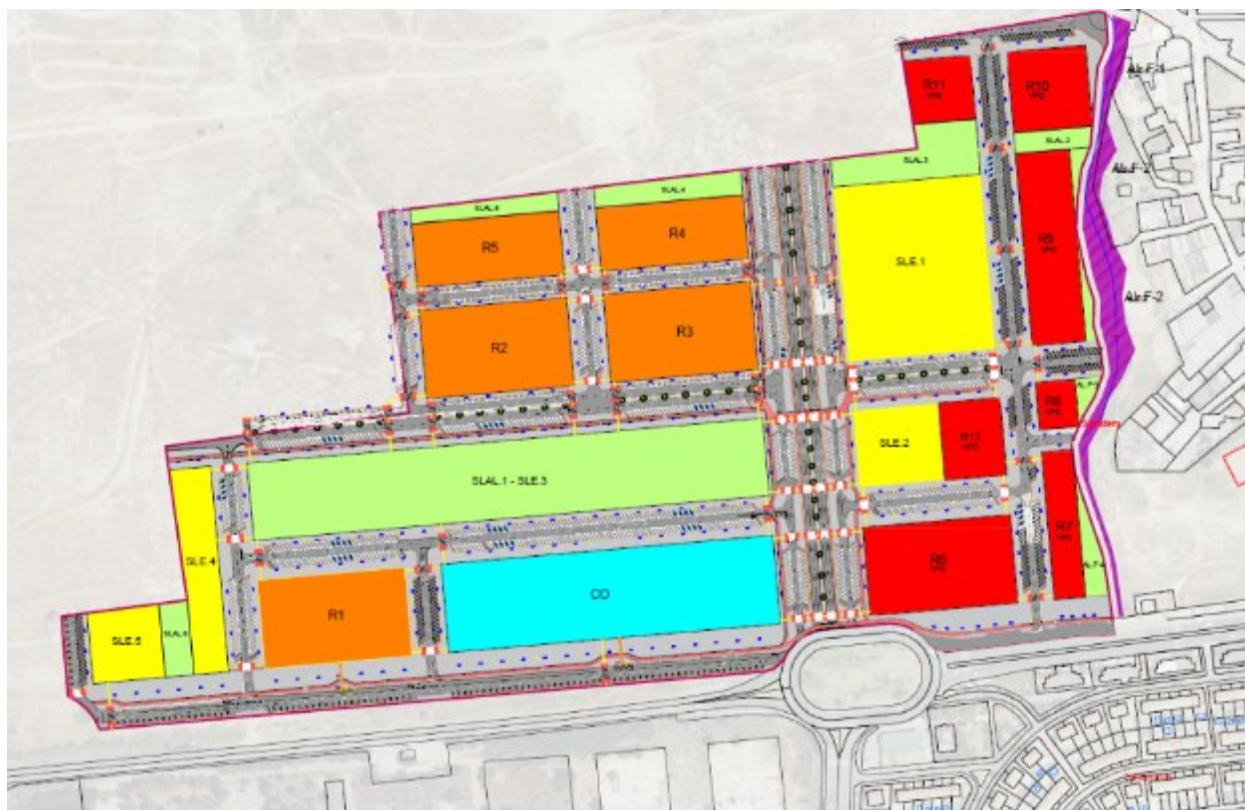
1	ANTECEDENTES. PROYECTO URBANIZACIÓN SUNC-RT-1 “CORTIJO MERINO”	3
2	COORDINACIÓN EN PLANTA.....	3
3	COORDINACIÓN EN ALZADO.	6
4	INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR EN CADA UNA DE LAS ZONAS ASIGNADAS.	7
4.1	Colectores de Saneamiento de aguas fecales.....	7
4.2	Colectores de Saneamiento de aguas pluviales.....	8
4.3	Conducción de abastecimiento de agua potable.....	9
ANEXO 1. PLANO “ACUERDO COORDINACION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN BUENAVISTA Y CORTIJO MERINO.		11

1 ANTECEDENTES. PROYECTO URBANIZACIÓN SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO".

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga determina el desarrollo y la ordenación urbanística del ámbito territorial denominado SUNC-RT-1, clasificando los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, con uso característico residencial, a desarrollar por el Sistema de Compensación, mediante Plan Parcial, con arreglo a los parámetros establecidos en la Ficha correspondiente del Plan General.

Este sector cuenta con una superficie bruta de 259.082 m² de suelo en el que se pretende la ejecución de 688 viviendas de promoción privada y 562 de promoción pública, a desarrollar mediante el sistema de actuación de Compensación y actualmente cuenta con Aprobación Definitiva y con obras de urbanización a punto de comenzar.

El proyecto de urbanización del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" fue aprobado definitivamente por la Ilma. Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 13 de Mayo de 2.022. En dicho proyecto se incluye la construcción de la vía de servicio norte del futuro desdoblamiento de la travesía MA-401, aún no ejecutada.



Para la redacción del presente proyecto de urbanización ha sido necesario mantener una coordinación estrecha tanto en la conexión viaria como en la continuidad de las infraestructuras y de las zonas verdes públicas colindantes, pues este sector linda al norte, en todo su frontal, y parcialmente al Oeste con el Sector PA-T2 "Buenavista Residencial", en una línea quebrada que condiciona la ejecución de los viales.

2 COORDINACIÓN EN PLANTA.

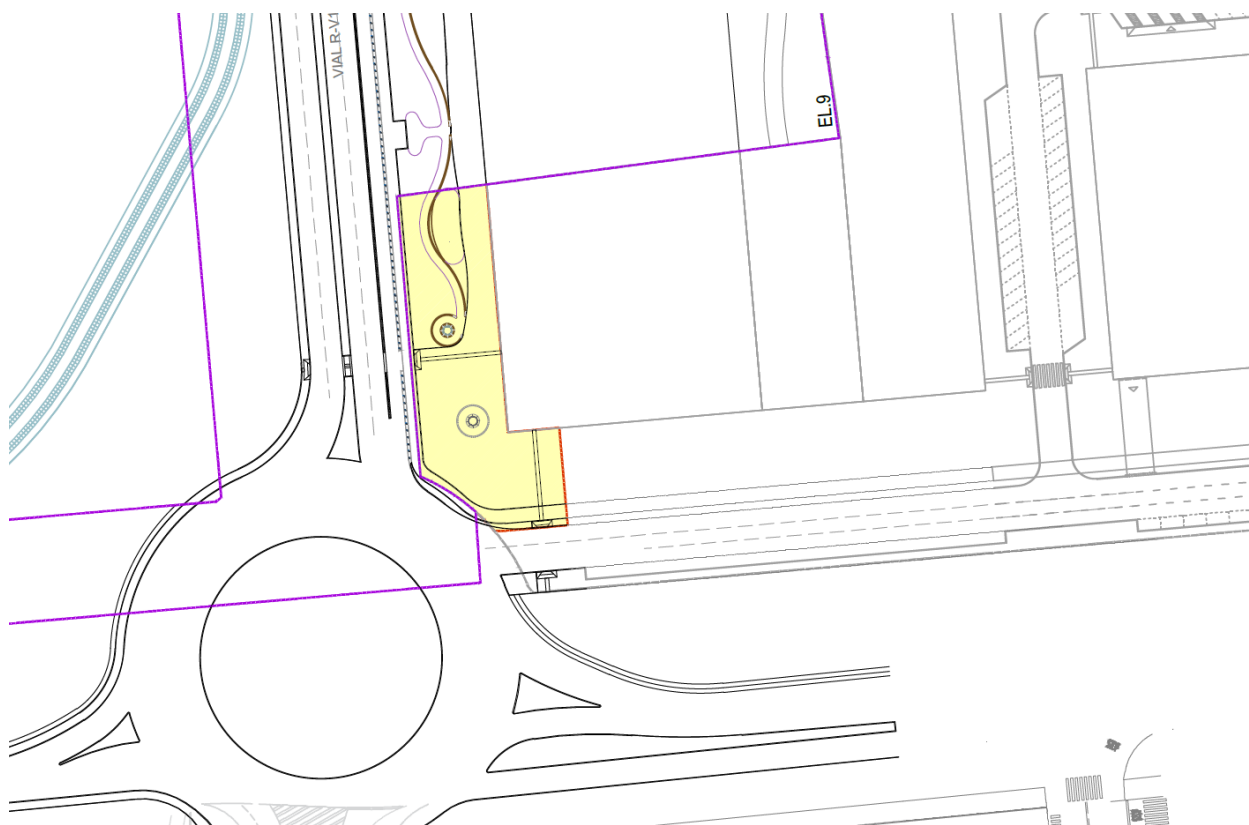
Tal es la particularidad caprichosa de la delimitación de este ámbito existen varios viales cuyas secciones se encuentran distribuidas "a caballo" entre ambos sectores, lo que ocurre en el ámbito de distintos viales.

Además, dado el grado de avance de las obras de urbanización de "Cortijo Merino", y que se prevén finalizadas antes del inicio de las obras de urbanización de la Actuación Residencial Buenavista. CASA 47 y la Junta de Compensación de este sector, han acordado llevar a cabo una coordinación entre ambos sectores, por medio del cual se prevé la ejecución anticipada de ciertas obras de urbanización por parte

del Sector Cortijo Merino que permiten concluir sus obras de urbanización de una forma homogénea, siendo necesario establecer el límite de ejecución de estas nuevas obras de urbanización. En contraprestación, el Sector Buenavista, ejecutará parte de las obras de Cortijo Merino, que no son esenciales para la finalización de las obras de urbanización, tratando por tanto de llevar a cabo una compensación de superficies de red viaria entre ambos sectores.

Para comprender mejor, esta situación se describe a continuación de forma particular la coordinación en planta realizada, que ha sido previamente validada con los técnicos de la GMU.

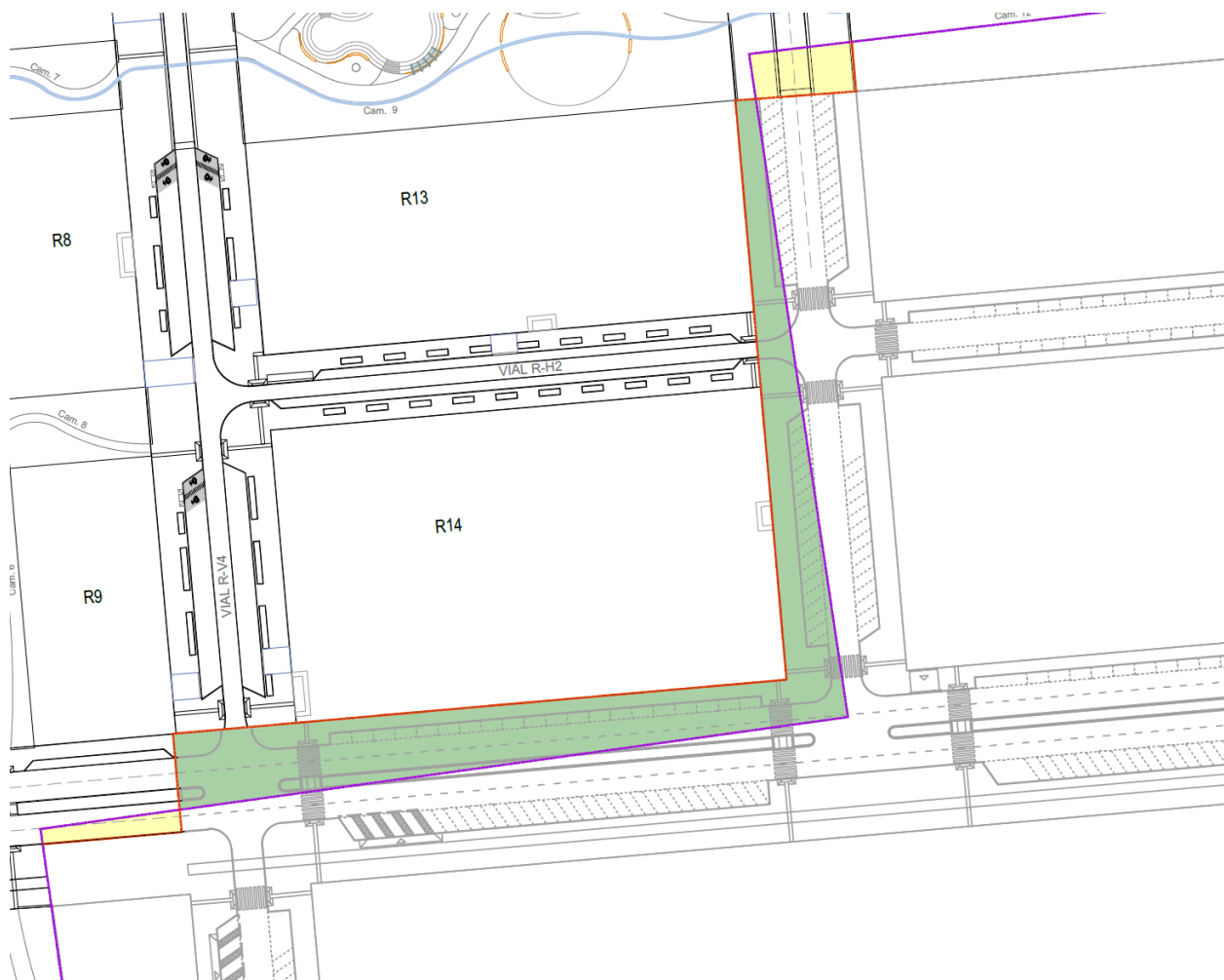
Vial RV1. Conforme a la imagen inferior se propone que Buenavista ejecute la superficie sombreada transformando la sección tipo prevista en Cortijo Merino, en continuidad con la sección propuesta en Buenavista, prolongando el Parque viario, los caminos peatonales, generando un espacio más agradable al ciudadano.



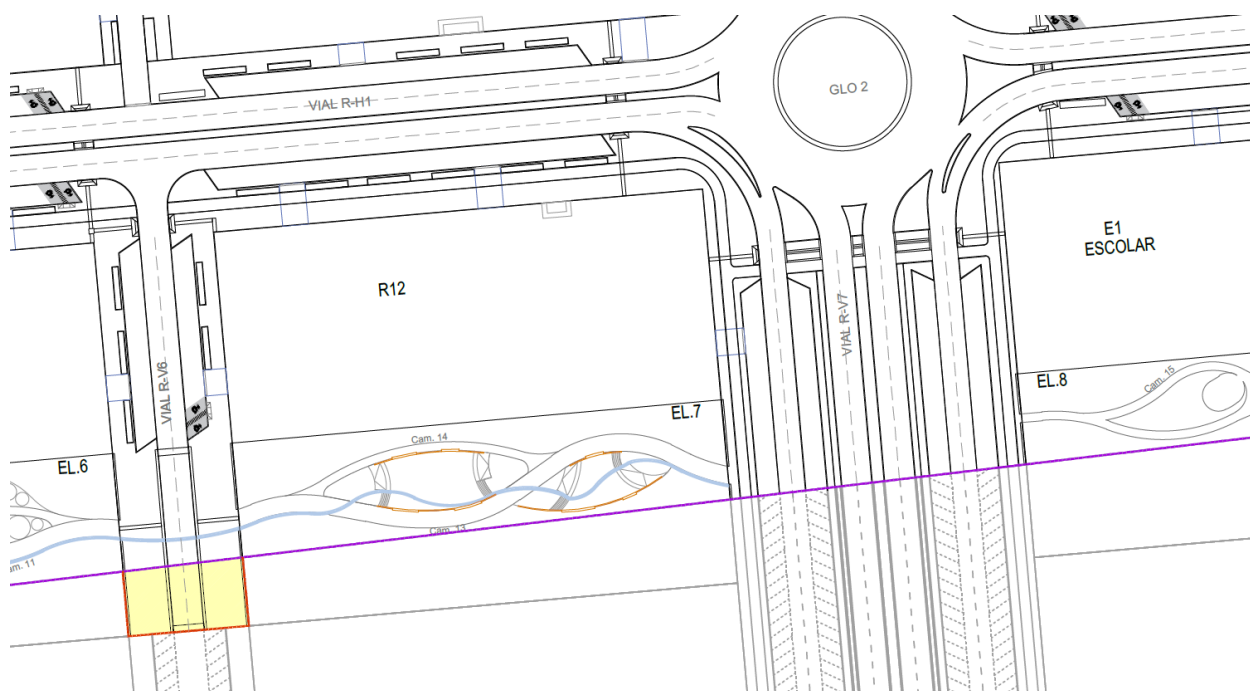
Viales RH3 y RH5. Como se puede observar en la imagen inferior el límite urbanístico divide en dos y de forma oblicua tanto los viales RH3 (horizontal) como el RV5 (vertical), requiriendo gestionar coordinación entre ambos sectores.

En este ámbito, el acuerdo alcanzado consiste en que Cortijo Merino ejecutará la plataforma completa de los Viales RH3 y RV5, hasta el límite de las Parcela R13 y R14, asegurando la correcta ejecución de los borillos C3 de calzada en las intersecciones con los viales interiores RH-2 y RV-4, al sur.

Se sombrea en amarillo la superficie de red viaria a ejecutar por CASA 47 y en verde la adjudicada al Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

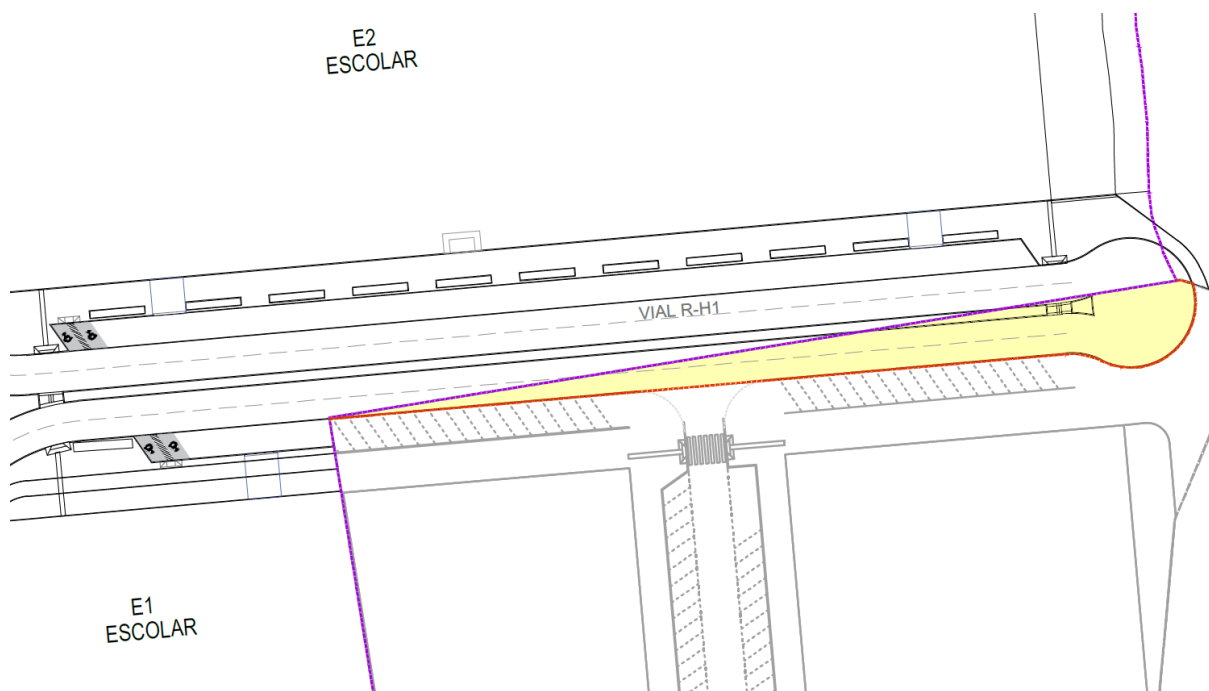


Viales RV6 y RV7. En el caso del Vial RV6, se acuerda que CASA 47 ejecute todo el frente de vial común a las zonas verdes públicas EL-6 y EL-7, adaptando la modificación de la sección tipo a la propuesta en el Sector Buenavista.



Vial RH1b.

Se acuerda que el límite de contacto entre ambos sectores coincida con la finalización del borde de aparcamiento, al objeto de que tanto acera, como carril bici como aparcamientos pueda ejecutar de forma completa en el ámbito del sector Cortijo Merino, con una sección adaptada a la que procede del Sector Buenavista, por tanto, este sector deberá implantar el carril bici correspondiente.



3 COORDINACIÓN EN ALZADO.

Si bien la coordinación en planta es determinante, lo que ha requerido la gestión interna del replanteo en coordinación con la sección de topografía de la GMU Málaga, también es vital, la coordinación en alzado de las rasantes proyectadas. Específicamente se han coordinado la continuidad de los viales RV-1, RV-4,

RV-5, RV-6 o RV-7, así como los viales que comparten plataforma, tales como el vial RH-3 o RH-1, entre otros, aspectos que son desarrollados en el presente documento.

Como consecuencia de la actualización del proyecto de urbanización de la Actuación Residencial Buenavista se ha detectado que existe un error de cotas en la vía de servicio proyectada en el SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino", que debe, por tanto, subir su cota alrededor de un metro en el punto más occidental del sector. Puesto este hecho en conocimiento de la Dirección Facultativa de Cortijo Merino y de la GMU redactores del proyecto, se reestudian los perfiles longitudinales de los viales del sector para adaptarse a la rasante de la Glorieta situada a la cota +19, modificándose así las rasantes de los viales Este-Oeste del sector (viales A, B, C) y los viales Norte-Sur que conectan los anteriores (viales 4-2 y 3).

Con fecha 15 de Mayo de 2.024 se presenta por la propiedad el documento llamado "ADAPTACIÓN DE RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL "BUENAVISTA PA-T.2", Y AL PROYECTO DE DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA MA-401 (ANTIGUA CARRETERA DE CÁRTAMA)", incluyendo los nuevos perfiles longitudinales de todos los viales del proyecto corregidos, así como las secciones tipo de los mismos, que una vez contrastados por los técnicos municipales recibe su aprobación.

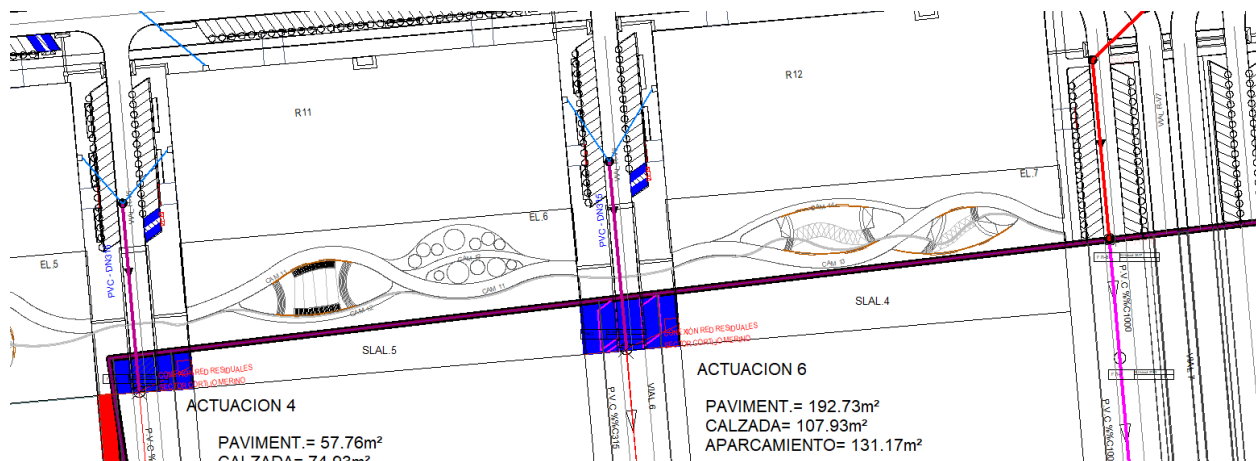
Estas rasantes, tal y como se ha expuesto en el Anejo de Movimiento de Tierras, han sido tenidas en cuenta para la definición de las rasantes definitivas del proyecto de urbanización.

4 INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR EN CADA UNA DE LAS ZONAS ASIGNADAS.

Todas las infraestructuras que son necesarias prolongar dentro del ámbito de Buenavista, para dar continuidad a lo proyectado en Cortijo Merino, han sido tenidas en cuenta.

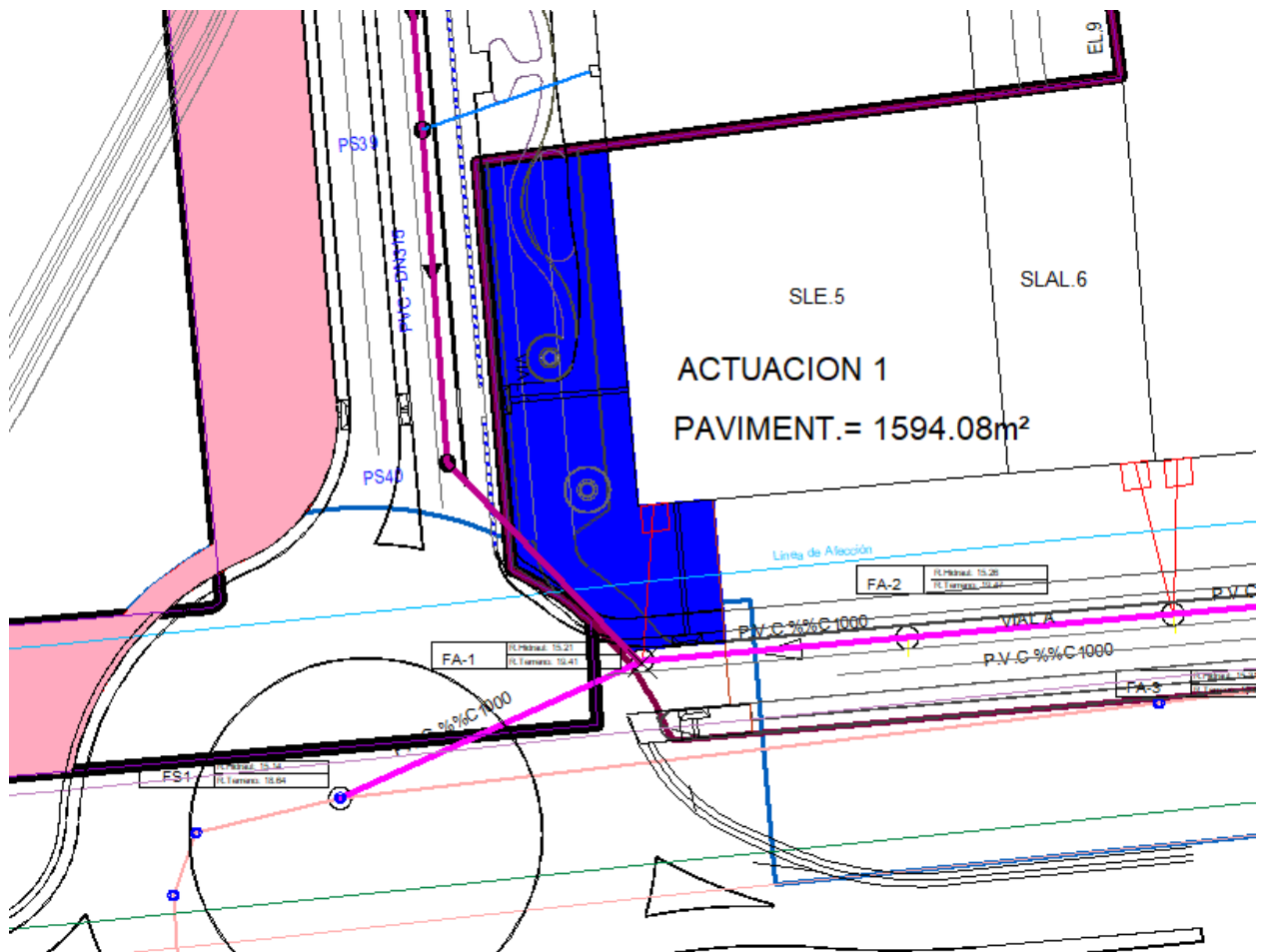
4.1 Colectores de Saneamiento de aguas fecales.

En la coordinación de cotas, sección y alineaciones de colectores de saneamiento de aguas fecales y colector de saneamiento interceptor de las Cañas.



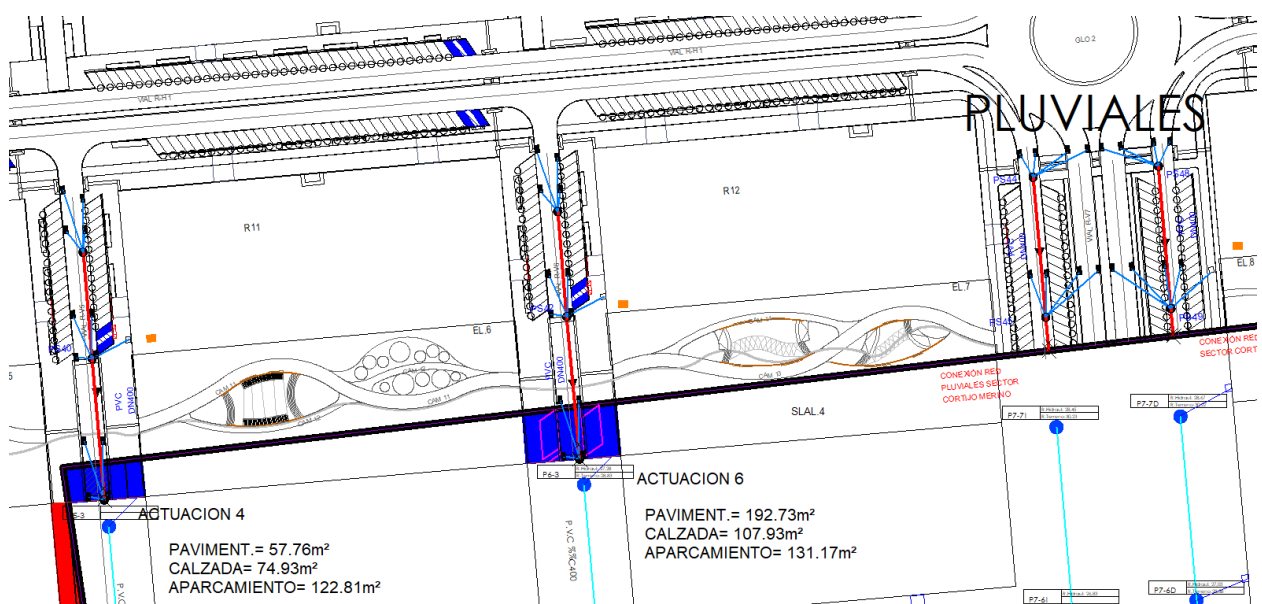
Se han prolongado la ejecución de los colectores para dar continuidad en los tramos de viales RV5, RV6 y RV7.

Así mismo será necesaria la ejecución de un tramo de colector en la intersección del RV4 con el RH3 para dar continuidad al mismo por el vial RH3 sentido oeste. Finalmente, se modifica el punto de vertido para coincidir con el último pozo del vial A de Cortijo Merino.

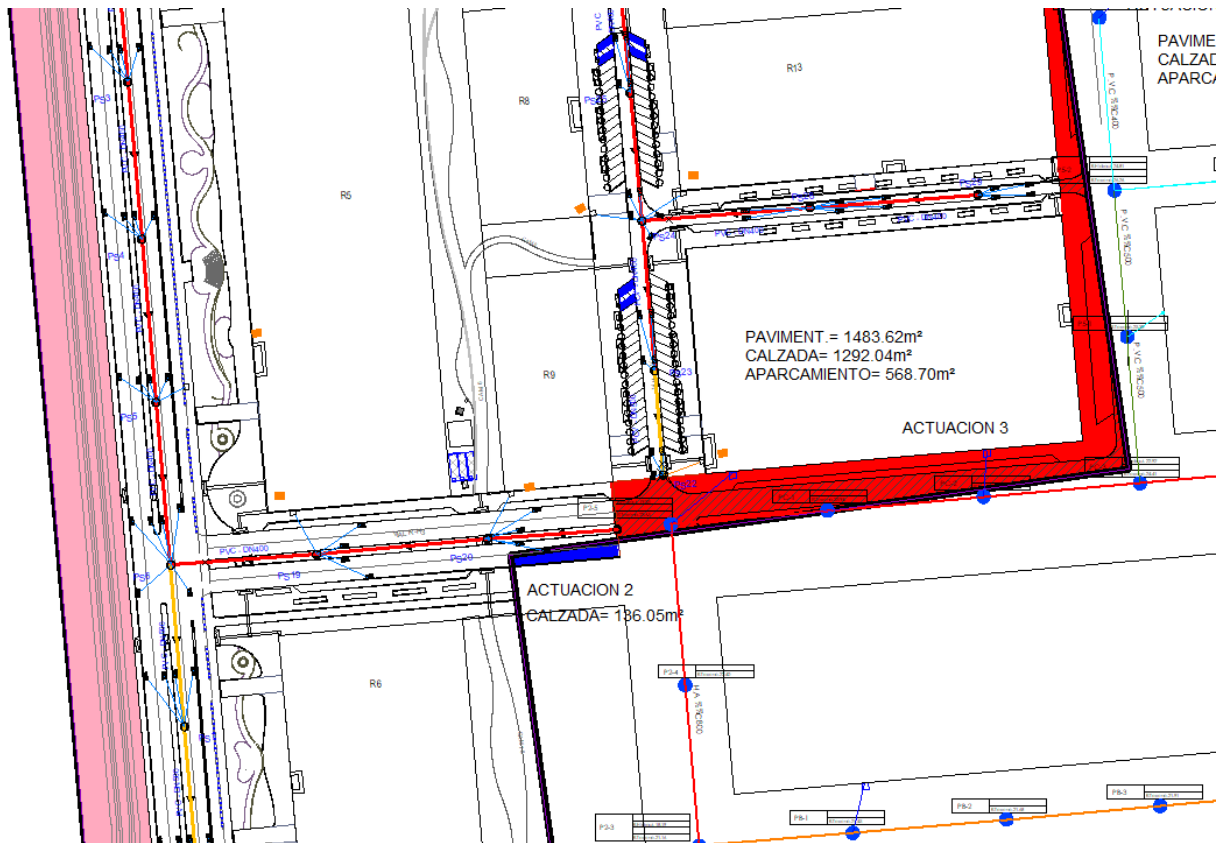


4.2 Colectores de Saneamiento de aguas pluviales.

En la coordinación de cotas y alineaciones de colectores de saneamiento de aguas pluviales, se ha tenido en cuenta que el sector vecino dejará prolongaciones en los tubos para posibilitar la conexión a pozo en el límite del convenio. Se puede observar cómo coinciden las alineaciones y comprobándose la existencia de cota para posibilitar el vertido en los viales RV5, RV6 y RV7.

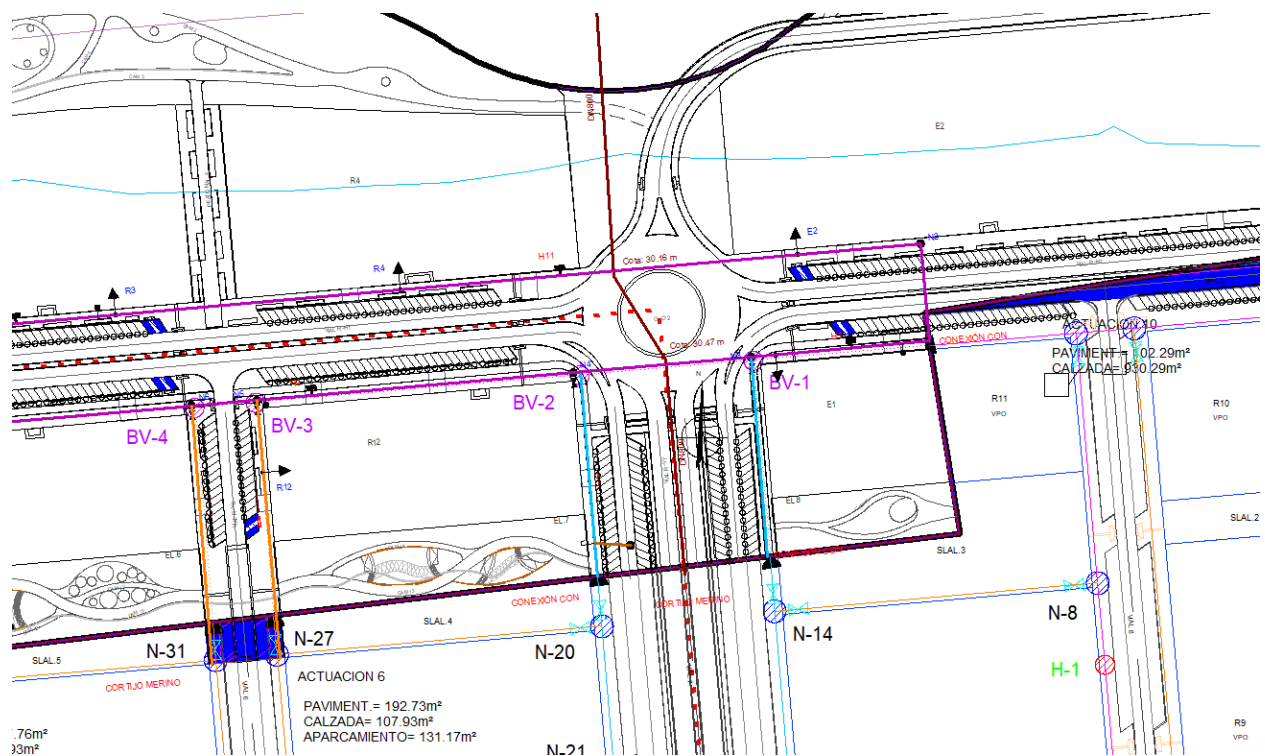


En la intersección del vial RV4 con el RH3, se alinean los colectores sentido Norte Sur, para posibilitar el vertido hacia Cortijo Merino por el vial 4.



4.3 Conducción de abastecimiento de agua potable.

En la coordinación de alineaciones de conducciones de agua potable, se mantienen alineaciones y secciones, dando continuidad al mallado con la red de Cortijo Merino, como se puede observar en los viales RV6, RV7 y RH1.



Sevilla, marzo de 2026.

Ingenieros Autores del Proyecto:

Fdo: D. Enrique de la Torre Lara

ICCP

Fdo: D. Ozgur Unay Unay

ICCP.

ANEXO 1. PLANO “ACUERDO COORDINACION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN BUENAVISTA Y CORTIJO MERINO.