

MASTER PLAN
SECTOR CAMINO DE CORTÉS SUR

Desarrollo urbanístico estratégico en Estepona (Málaga)

PROMOTOR | BROSH

ALTAYA
brosh



LAND MANAGEMENT PARTNER
PROMOTOR | BROSH



Concepto

- 1.Introducción
- 2.Concepto y Visión
- 3.Localización y Oportunidad
- 4.Datos del Sector
- 5.Ordenación Urbana
- 6.Infraestructura Verde
- 7.Estrategia Ambiental
- 8.Diseño del Paisaje
- 9.Programa de Usos
- 10.Equipamientos y Actividades
- 11.Movilidad e Infraestructuras
- 12.Sostenibilidad y Eficiencia
- 13.Ejecución del Proyecto
- 14.Gestión Urbanística
- 15.Estado y Desarrollo



Introducción

Brosh impulsa el desarrollo del Sector E-10 Camino de Cortes Sur en Estepona, un proyecto urbanístico estratégico en el que actúa como principal promotor, liderando la consolidación de un nuevo ámbito residencial.

Ubicado en la zona este del municipio, el sector se integra en un entorno ya consolidado, con excelentes conexiones y rodeado de infraestructuras y equipamientos, así como de enclaves de alto valor como los campos de golf El Paraíso y Atalaya.

Su localización, accesibilidad y conexión con el tejido urbano existente convierten este ámbito en una oportunidad óptima para el desarrollo residencial.

El proyecto plantea un modelo urbano equilibrado, que combina vivienda, zonas verdes y equipamientos, priorizando la integración con el entorno natural y la calidad de vida.



ALTAYA
brosh

Visión del proyecto

Una nueva forma de habitar el paisaje

El Master Plan de ALTAYA propone un modelo urbano donde la naturaleza no es un elemento residual, sino la estructura principal del desarrollo.

Se plantea un entorno residencial sostenible, donde paisaje, bienestar y eficiencia ambiental se integran.



OBJETIVO en el desarrollo urbano

Uno de los principales objetivos en el desarrollo urbano de esta área de la ciudad no ha sido sólo “construir verde”, sino buscar un diseño que funcione a largo plazo para las personas y el entorno.

LOCALIZACIÓN

Ubicado en la zona este de Estepona, el sector se inserta en un entorno consolidado con alto valor residencial.

Su proximidad a campos de golf, infraestructuras y áreas urbanas consolidadas lo posiciona como una oportunidad estratégica de desarrollo.

Un ámbito conectado, accesible y con gran proyección de crecimiento.



Datos del sector

Un desarrollo de baja densidad que prioriza el espacio libre y la calidad urbana.

Superficie total

127.266 m²

Edificabilidad

38.180 m²

Densidad

369 viv

Edificabilidad

0,30 m²t/m²s



Ordenación urbana

Un modelo urbano eficiente, integrado y adaptado al territorio”

Edificación


Desarrollo residencial de baja densidad en un entorno consolidado, pensado para integrarse con el paisaje y priorizar las zonas verdes y la calidad de vida. Un modelo urbano equilibrado que combina viviendas, espacios abiertos y equipamientos, adaptado a las necesidades del municipio.



Ordenación

La ordenación se adapta al terreno, la red viaria y al Arroyo de Dos Hermanas, integrándose con el entorno y conectando con los sectores cercanos. El diseño respeta las condiciones naturales, evita las zonas inundables y optimiza la accesibilidad, aprovechando su ubicación en un entorno urbano consolidado y bien comunicado.



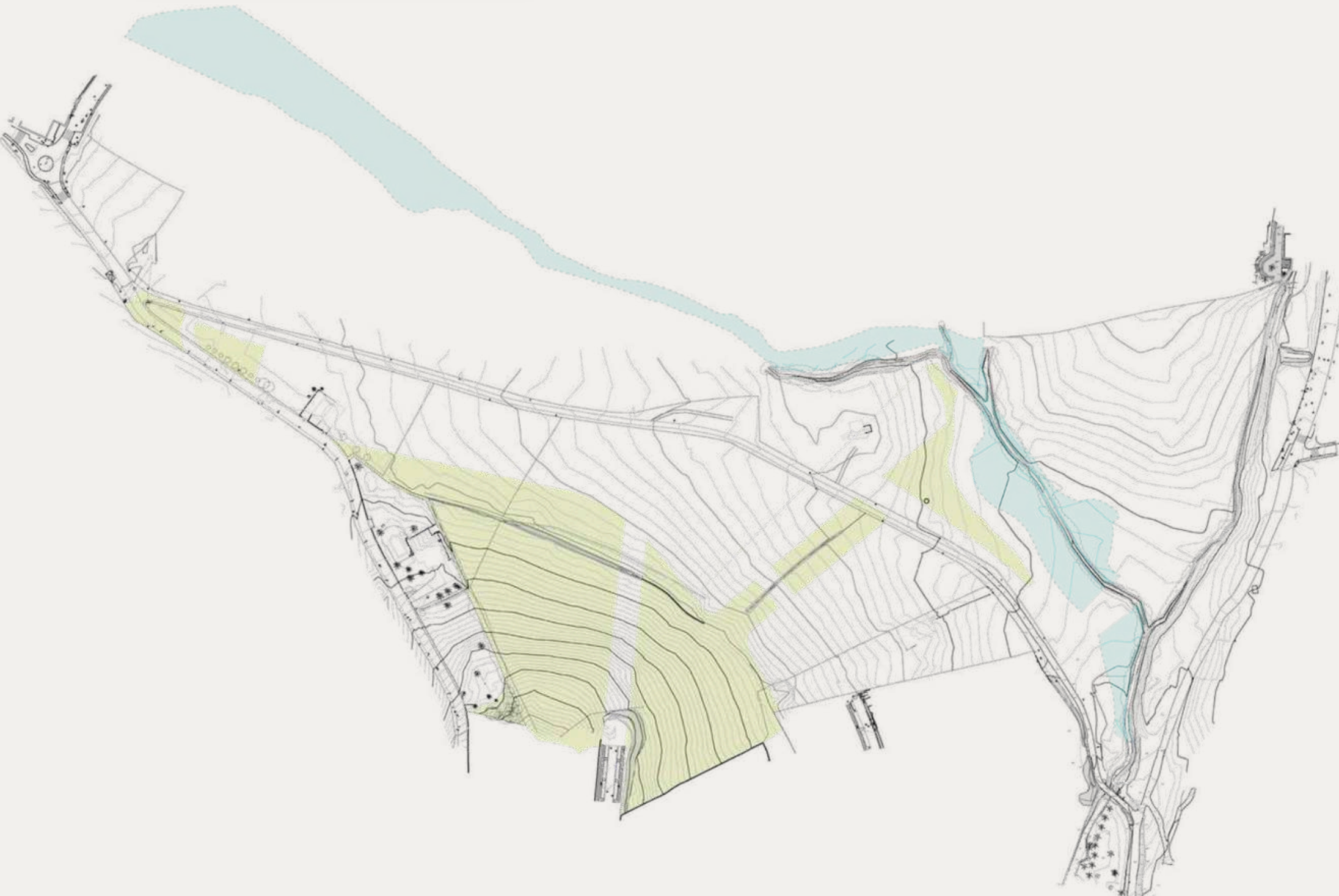
An aerial photograph of a lush green landscape, likely a golf course, with a residential area in the background. The sky is blue with some clouds. The text 'zonas verdes' is written in a white, elegant, cursive font across the center of the image.

zonas verdes

ALTAYA
brosh

LA INFRAESTRUCTURA VERDE COMO EJE DEL PROYECTO

Con más de 40.000 m² de zonas verdes, que representan más del 30% del sector, el proyecto se estructura en una red continua de espacios libres que define la ordenación urbana. Además, se incorpora la zona de dominio público hidráulico, que suma otros 30.000 m² adicionales de áreas verdes.



30.000 m² Zonas hidráulica

40.237,88 m² Zonas verdes

Este sistema:

- Integra el paisaje existente.
- Genera corredores ecológicos vinculados al arroyo.
- Potencia las vistas hacia el entorno natural.

Las zonas verdes dejan de ser espacios residuales para convertirse en el soporte principal del proyecto.

Zonas verdes

Naturalezacomosistema activo del proyecto

El Arroyo de Dos Hermanas se consolida como eje ambiental mediante su clasificación como:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU)

Urbanización adaptada al medio natural

Se ha garantizado:

- Protección del dominio público hidráulico
- Respeto de la zona inundable (periodo de retorno 500 años)
- Creación de zonas verdes de amortiguación
- Infraestructuras que respetan el flujo del arroyo
- Elevación de viales en puntos de cruce
- Obras dimensionadas para avenidas de 500 años
- Sistema separativo de saneamiento
- Prohibición de usos que alteren el equilibrio ecológico

El arroyo deja de ser un límite para convertirse en el principal activo ambiental del proyecto.



RECUPERACIÓN AMBIENTAL

Regeneración activa de la cuenca

El proyecto no solo protege, sino que recupera el sistema natural del arroyo mediante:

Zona de dominio público hidráulico

- Eliminación de especies invasoras
- Protección de la flora y fauna autóctona
- Limpieza y restauración del cauce
- Transformación en corredor ecológico natural
- Integración del sistema natural en la trama urbana
- Sistemas permeables que favorecen la infiltración del agua

Un enfoque que convierte el paisaje en infraestructura ecológica activa.



Zonas verdes

El diseño del paisaje parte del respeto por las condiciones naturales existentes, integrando el entorno como elemento estructurador del proyecto

Conservación del arbolado existente

Uso de especies **autóctonas**

Vegetación de bajo consumo hídrico

Generación de sombra natural

Respeto del ciclo natural del agua

Atmósfera de bosque

A lo largo de las zonas verdes aparecen masas arbóreas dispersas, que configuran un bosque fragmentado. Algunas zonas serán más densas, ofreciendo sombra, refugio y sensación de aislamiento; otras serán más abiertas, permitiendo vistas y recorridos fluidos. Este paisaje arbóreo no ocupa un núcleo central, sino que se integra de manera flexible en todo el conjunto, creando rincones de calma y protegiendo del sol sin perder la sensación de continuidad con el resto del parque.

Atmósfera de pradera

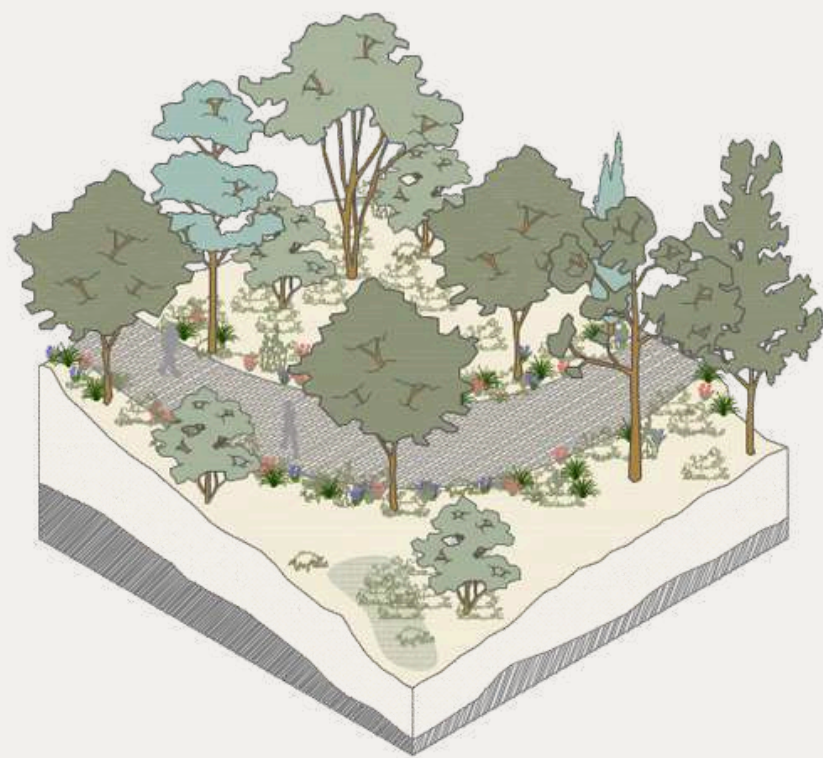
En los claros del bosque y las zonas más abiertas, la atmósfera de pradera se despliega como un espacio luminoso que permite contemplar La Concha y la topografía de Marbella. Los taludes suaves y la vegetación herbácea mediterránea transmiten amplitud y ligereza, ofreciendo lugares de observación y descanso que contrastan con el refugio del bosque fragmentado.

Atmósfera de ribera

Situada en el extremo este, junto al arroyo, esta atmósfera recrea un paisaje de ribera mediterránea. La proximidad del agua y la vegetación adaptada generan un espacio fresco y dinámico, con recorridos sombreados que invitan a acercarse a la corriente y disfrutar de la biodiversidad de la orilla. Es la puerta natural del conjunto, un lugar de conexión con el entorno ecológico.







Ceratonia siliqua
Lonicera nitida

Celtis australis
Myrtus comunis

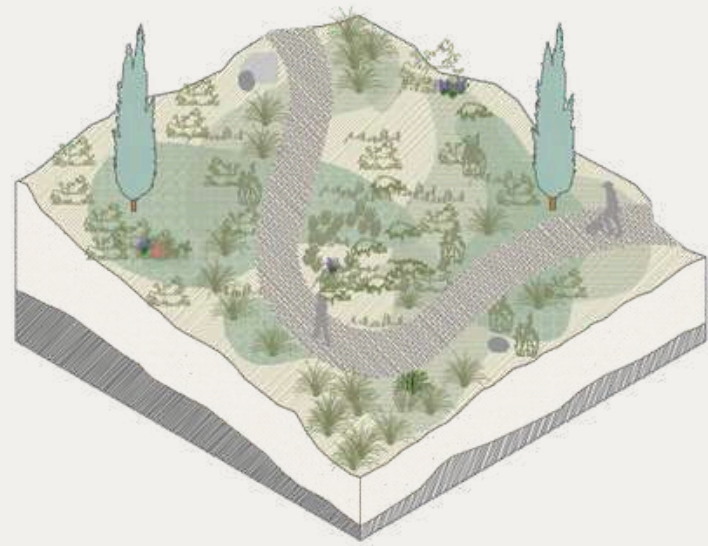
Atmósfera bosque

Masas arbóreas que generan sombra, confort climático y espacios de refugio.



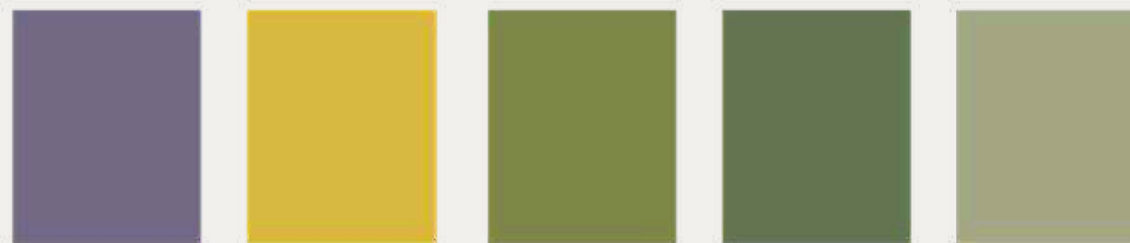
 *Atmósfera pradera*

Zonas abiertas que potencian las vistas y la relación con el paisaje.



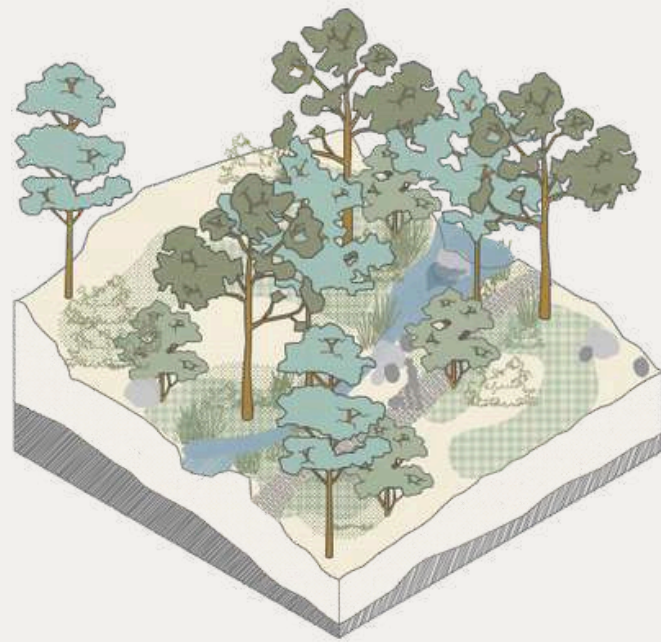
Pistacia lentiscus
Cistus ladanifer
Stipa tenuissima

Echium candicans
Rosmarinus officinalis
Westringia fruticosa



 *Atmósfera ribera*

Espacio vinculado al agua, con alta biodiversidad y carácter ecológico.



Populus alba
Salix alba
Populus nigra

Nerium oleander
Tamarix gallica
Euphorbia characias



An aerial photograph of a golf course. The foreground is dominated by a large, well-maintained green fairway. Several palm trees are scattered across the landscape, casting long shadows. In the middle ground, a cluster of white buildings with red roofs is visible, surrounded by more trees. The background shows a hilly landscape under a clear blue sky with a few wispy clouds. The overall scene is bright and sunny.

Un recorrido continuo que combina naturaleza, uso y experiencia.

Programa de usos

El sector se configura como un entorno activo y diverso, donde más del 70% del suelo se destina a espacios libres, integrando ocio, deporte, naturaleza y vida social.

El programa se organiza como un sistema continuo vinculado al paisaje, adaptado a la topografía y al clima mediterráneo.

Uso	Superficie (m ²)	%
Residencial	52.128,73	40,96%
Zonas verdes	40.237,88	31,62%
Viario	23.807,69	18,70%
Equipamientos	11.092,42	8,72%

Concepto	Superficie (m ²)
Zonas verdes	40.237,88
Viario con arbolado	23.807,69
Superficie libre total	33.883,67

Concepto	Valor
Inversión realizada	14.000.000,00€
Inversión total estimada	20.000.000,00€
Grado de avance	70,00%
Avance urbanización	62,38%
Finalización prevista	SEP 2026

Un parque urbano que combina actividad, descanso y conexión con la naturaleza.

Usos del sector

Diversidad de actividades integradas en el paisaje



El programa de usos de las zonas verdes se organiza como un conjunto diverso que combina ocio, deporte y contacto con la naturaleza.

- Parques infantiles y zonas de juego natural
- Zonas deportivas y de ejercicio
- Carril bici
- Zonas contemplativas y miradores
- Parque para perros
- Zona de merenderos
- Zona cultural y multiusos
- Jardín sensorial





Juegos infantiles

Se plantean espacios de juego que aprovechan la topografía y los materiales naturales del entorno. Las áreas infantiles se distribuyen en zonas seguras y accesibles, incorporando elementos como troncos, rocas, pendientes suaves o toboganes integrados en el terreno. El objetivo es fomentar un tipo de juego exploratorio y creativo, donde los niños interactúen con la naturaleza. La sombra de las masas arbóreas dispersas permite incorporar zonas confortables durante todo el año.



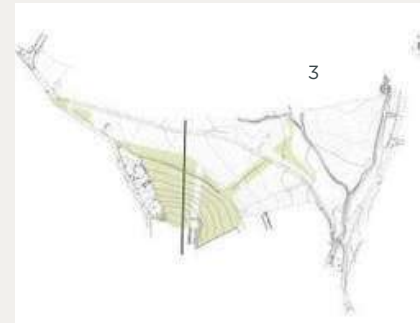
Zonas deportivas

Las zonas deportivas incluyen espacios polivalentes para diferentes actividades. Se complementan con un carril de ejercicio, un recorrido que atraviesa las distintas atmósferas paisajísticas, permitiendo entrenamientos suaves o intensivos al aire libre. Su integración en el paisaje favorece una experiencia más agradable, entre vegetación y sombras, alejándose del carácter urbano convencional de las pistas deportivas.



MOVILIDAD SOSTENIBLE

- Red continua de itinerarios peatonales y ciclistas
- Carril bici conectado con el entorno
- Recorridos accesibles e inclusivos
- Reducción del uso del vehículo privado



Carril bici

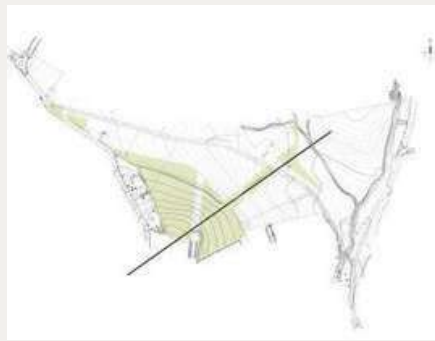
El carril bici se diseña como una infraestructura que favorece la movilidad sostenible, conectando los distintos usos del parque y facilitando la relación entre el área residencial circundante y la zona verde. Su trazado aprovecha los desniveles suaves de la ladera para generar un recorrido fluido, seguro y accesible a usuarios de todas las edades. Se integra de manera respetuosa con los recorridos peatonales, evitando interferencias y potenciando circuitos de paseo y deporte.



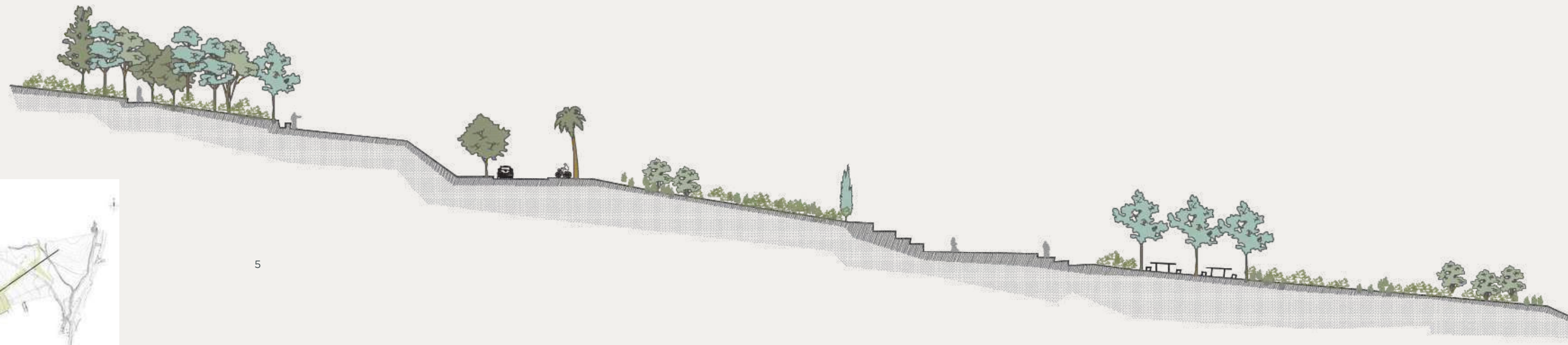
Zonas contemplativas y miradores

Los espacios contemplativos se sitúan estratégicamente para captar las mejores vistas hacia La Concha y la topografía circundante. Son lugares pensados para el descanso, la observación y la relación tranquila con el paisaje. Se incorporan bancos, plataformas de estancia y pequeños claros entre las masas arbóreas, que actúan como puntos de pausa dentro del recorrido del parque. Estos espacios pueden incluir señalización interpretativa, convirtiéndose en puntos educativos sobre el paisaje natural.





5



Parque para perros

El perro es un usuario habitual de las zonas verdes, por lo que se incorpora un espacio cerrado y seguro destinado a su esparcimiento. Este parque canino contará con zonas de sombra, bancos para los acompañantes y elementos básicos de juego o adiestramiento. Su ubicación se plantea de forma que no interfiera con las áreas más tranquilas del parque, pero manteniendo accesibilidad para los residentes.

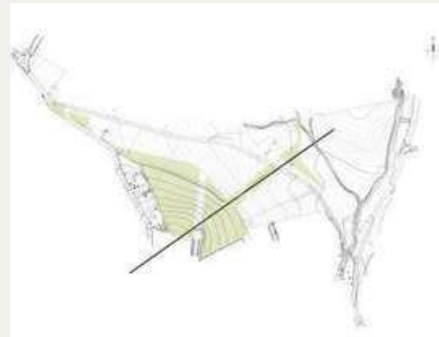


Merenderos

Áreas destinadas a la reunión familiar y social, situadas preferentemente en zonas con sombra natural o bajo estructuras ligeras. Se integran mesas, bancos y zonas de descanso, buscando un ambiente distendido y cercano al paisaje. La topografía en ladera permite aprovechar pequeñas plataformas naturales que favorecen el uso sin grandes movimientos de tierra. Estas áreas complementan la oferta social del parque y fomentan la convivencia al aire libre.

6





Zona cultural y multiuso

Aprovechando la forma del terreno, se incorpora un anfiteatro natural, concebido como un espacio de encuentro cultural y comunitario. La geometría en gradas suaves permite sentarse a contemplar el paisaje —especialmente las vistas hacia La Concha— y acoger actividades de música, teatro, talleres, yoga o eventos de bienestar. Este espacio multiuso rompe la división tradicional entre cultura y naturaleza, proporcionando un soporte flexible y accesible para actividades públicas y privadas.

Jardin sensorial

Diseñado como un espacio de inmersión sensorial, integra especies aromáticas, texturas variadas, colores estacionales y elementos táctiles. Es un lugar para caminar lentamente, observar y disfrutar de la biodiversidad. Su objetivo es fomentar la educación ambiental, la relajación y la interacción con la vegetación desde una perspectiva más íntima y consciente. Puede incluir zonas de sombra, fuentes pequeñas o estructuras ligeras que guíen el recorrido sensorial.





VIALES Y CONECTIVIDAD

- Infraestructura adaptada al territorio
- El diseño de los viales responde a criterios de integración y eficiencia:
- Adaptación a la topografía natural, minimizando movimientos de tierra
- Conexión con la red viaria existente y sectores colindantes
- Optimización de recorridos y accesibilidad
- Reducción de impactos ambientales
- Una red que conecta sin alterar el paisaje.



EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD

- Infraestructura responsable
- Iluminación LED de bajo consumo
- Sistemas inteligentes de encendido y apagado
- Reducción de contaminación lumínica
- Diseño eficiente de infraestructuras
- Tecnología al servicio de un entorno sostenible.



OBRAS

Ejecución responsable y eficiente

El desarrollo del sector incorpora criterios de sostenibilidad en la fase de urbanización, minimizando el impacto ambiental de las obras.

- Reutilización de materiales procedentes de la propia obra para rellenos y explanaciones.
- Reducción del transporte de materiales externos.
- Optimización de recursos y costes.
- Una ejecución eficiente, alineada con los principios del proyecto.



GESTIÓN DE OBRA

Control y minimización del impacto

Durante el proceso de urbanización se implementan sistemas de control que garantizan:



01

Minimización de
residuos de obra

02

Gestión eficiente de
materiales

03

Reducción del
impacto ambiental

*Un modelo de obra más limpio,
controlado y sostenible.*

MARCO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

- Un desarrollo planificado y consolidado

El sector se desarrolla dentro de un marco urbanístico definido y aprobado:

- Plan de Sectorización aprobado (2012)
- División en sectores Norte y Sur
- Desarrollo coordinado del ámbito
- Base sólida para la ejecución del proyecto.

PLANEAMIENTO Y VIABILIDAD

- Ordenación detallada y garantías técnicas

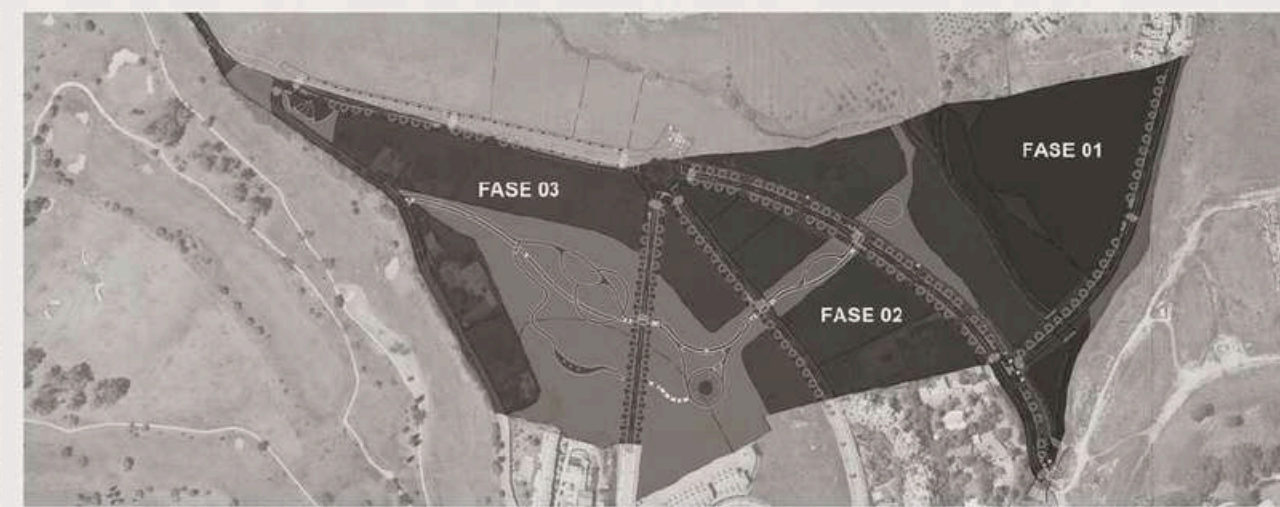
El Plan Parcial (Aprobación Definitiva 2021) establece:

- Ordenación urbanística detallada
- Diseño de infraestructuras y viales
- Distribución de usos residenciales y dotacionales
- Cumplimiento de condicionantes ambientales

Incluye:

- Protección del arroyo Dos Hermanas
- Estudios de inundabilidad
- Gestión de residuos
- Control acústico y lumínico
- Un proyecto técnica y ambientalmente validado.





DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Gestión por fases

El desarrollo del sector se estructura de forma ordenada:



01 Constitución de la Junta de Compensación (2022)

03 Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización

05 FASE 1 final dic-2025

07 FASE 3 final previsto sep-26

02 Aprobación del Proyecto de Reparcelación (2023)

04 Inicio de obras (abril 2024)

06 FASE 2 final previsto jun-2026

DESARROLLO DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS EN EL SECTOR



KORA
residences

ORUM
RESIDENCES



NYRA
RESIDENCES



NR

ALTAYA

brosh

Un proyecto viable, planificado y en marcha

El sector ALTAYA no es solo una propuesta, sino un desarrollo:

Con respaldo urbanístico

Con viabilidad técnica y económica

Con ejecución ya iniciada

Un proyecto real, preparado para su consolidación.