

DOCUMENTO C. RESUMEN EJECUTIVO



PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL
SGIT / SGIT-BM.1."Parque Campamento Benítez"

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

ENERO 2014

INDICE DEL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. EXPOSITIVA
2. INFORMACION URBANÍSTICA
3. JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES
4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS PROPUESTAS
5. NORMATIVA
6. EJECUCIÓN
7. PLAN DE ETAPAS
8. ESTUDIO ECONÓMICO

(I), PLANOS DE INFORMACIÓN

(P) PLANOS DE PROPUESTA

DOCUMENTO B. ANEJOS (8)

DOCUMENTOC. RESUMEN EJECUTIVO

INDICE DEL DOCUMENTO C

C. RESUMEN EJECUTIVO

1.	Situación del ámbito de planeamiento	3
2.	Delimitación y Ortofotos	4
3.	Objetivo y finalidades	7
3.1	Objetivo	7
3.2	Ámbito y Superficies	10
3.3	Finalidad , conveniencia y oportunidad	11
3.4	Marco urbanístico.....	12
3.5	Justificación y determinaciones.....	13
3.6	Rasgos principales del Plan Especial.....	15
3.7	Rasgos principales de la ordenación.....	20
4.	Otras particularidades	27

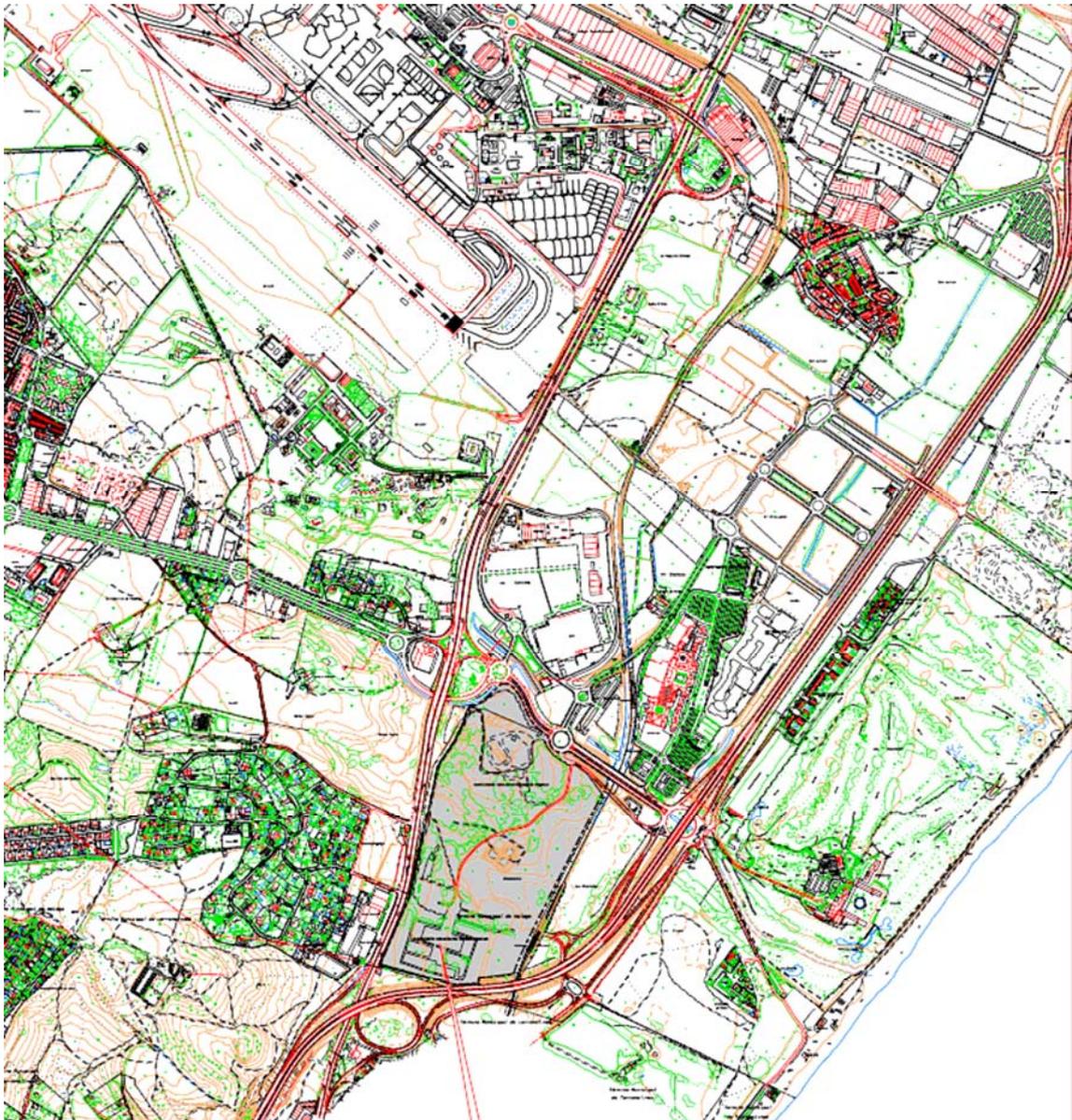
Art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA)

" Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1"

DOCUMENTO C

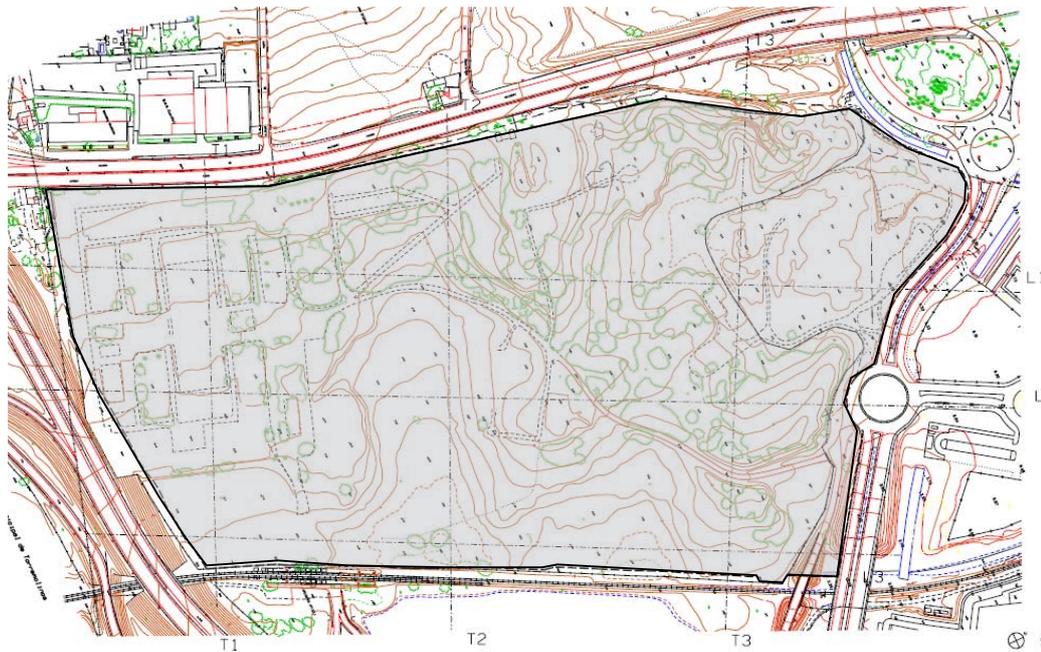
RESUMEN EJECUTIVO (DOCUMENTO SÍNTESIS DE PLAN ESPECIAL)

1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO



Situación y Ubicación en la zona

&"´ 89@= A=H57=ê B´ M´ CFHC

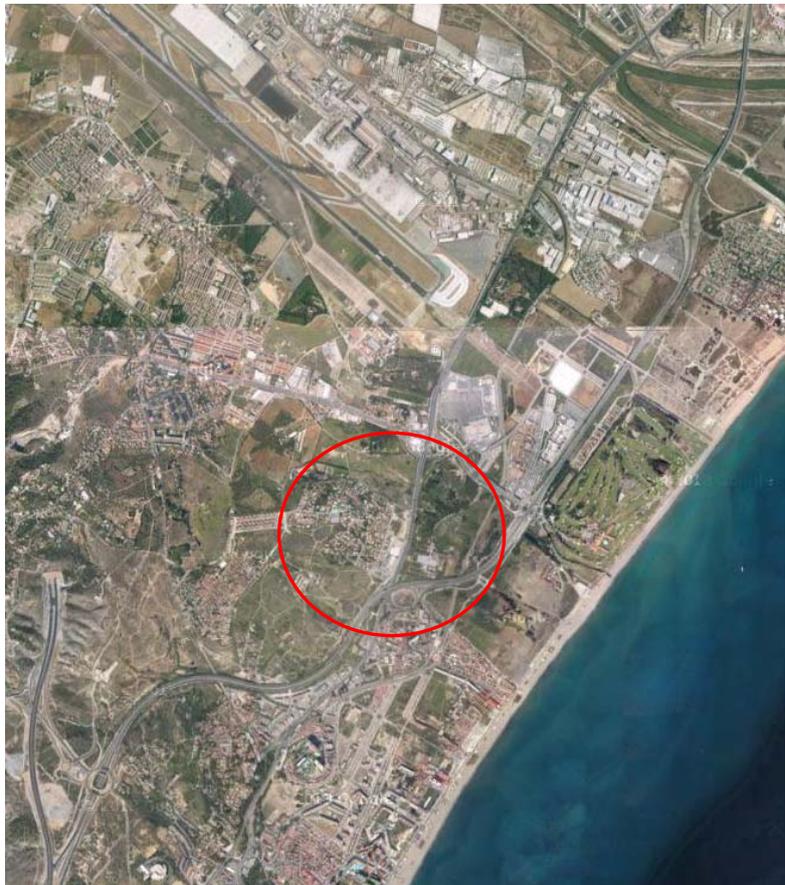


Delimitación del Plan Especial

El ámbito que abarca este Plan Especial es sensiblemente coincidente con el delimitado en el Plan General para el SG= BM.1 y SGIT, del que se ha excluido el dominio público del ferrocarril y el dominio público afectado con el proyecto del nuevo carril bus/vao de la MAI.21. Según la ficha de desarrollo del PGOUI.2011, esta delimitación tiene una superficie de 289.069,00 m²s, que corresponde a dos ámbitos, el SGIT de 258.959m² y el SGIT!BM.1 de 30.110 m². Esta distinción se debe fundamentalmente al mecanismo legal de obtención, ya que este último no es suelo público y para su obtención se ha adscrito al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, y de ahí su codificación e identificación como BM.1. Una vez descontada la superficies de afección del ferrocarril (expropiación) y la superficie de afección del carril Bus Vao, la superficie del Plan Especial es de 288.091,23 m², correspondiendo 257.981,23 m² a la delimitación del SGIT y 30.109,90 m² al SG= BM.1. El ámbito esta situado en la zona oeste de la ciudad, en segunda línea de playa, separada de ésta por

la autovía y por el suelo sectorizado SUS .BM.1 "La Cizaña", uno de los pocos terrenos aún sin urbanizar de la franja costera del municipio de Málaga. Colinda, aunque separado también por la carretera, con el límite del término municipal de Torremolinos. Sus linderos son ;

- Al **oeste** con la carretera MA-21 (antigua carretera nacional 340).
- Al **sur** con la carretera MA-20 (antes A-7) y el término municipal de Torremolinos.
- Al **este** con la línea de ferrocarril del tren de cercanías Málaga-Fuengirola.
- Al **norte**, con la zona comercial del SUNP-BM.3 donde se encuentra Ikea.



Ortofoto. Situación



Ortofoto. Delimitación y entorno próximo

3. OBJETIVO Y FINALIDADES

3.1 OBJETIVO

El objeto del presente expediente es la redacción del Plan Especial del Sistema General de Interés Territorial SGIT "Parque Campamento Benítez" , en coherencia con la delimitación y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (en adelante PGOU-2011) aprobado definitivamente por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011.

En el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (en adelante P.O.T.A.U.M.) lo define como Equipamiento metropolitano "Parque de Interpretación del Transporte en Campamento Benítez" .Su desarrollo se realiza según lo preceptuado en el art. 14 "Planes Especiales" de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Plan Especial tiene por objetivo la ordenación del ámbito de actuación, así como el control del desarrollo urbanístico. Los usos desarrollados en el Plan Especial se ajustan a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. (SG Equipamientos y SG Parques y Jardines).

El presente documento se redacta de oficio por el propio Ayuntamiento de Málaga a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras, con sede en el Paseo Antonio Machado nº 12, CP 29002 de la ciudad de Málaga. , en virtud del Artº 31.1. A) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que otorga a los municipios la competencia de la formulación de instrumentos de planeamiento de ámbito municipal, caso en el que nos encontramos.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

IDENTIFICACIÓN PGOU			
Denominación	Plano/ Hoja		
SGIT-BM1 / SGIT	P.2.1 / 1, 4		
Nombre			
" PARQUE CAMPAMENTO BENITEZ "			
IDENTIFICACIÓN POTAUIN			
Denominación	Plano/ Hoja		
EQ 4- EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	Ordenación 01		
Nombre			
PARQUE DE INTERPRETACIÓN DEL TRANSPORTE Y LA OBRA PÚBLICA			
CARACTERÍSTICAS			
Código	Sup (m ²)	Uso	Clasificación del suelo
SGIT-BM.1	30.110	EQUIPAMIENTO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SGIT	258.959	EQUIPAMIENTO	NO ASCRITO

Superficie total	289.069
------------------	---------

CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

SITUACIÓN Y ÁMBITO

Sistema General de Interés Territorial cuyo ámbito se corresponde con los antiguos terrenos del Campamento Benitez ubicados entre la antigua carretera nacional 340 (hoy MA-211) al norte, la autovía A-7 al sur, el cruce de ambas al oeste y su enlace entre el nudo del parador de golf y el nudo de conexión con la carretera de acceso a Chumiana.

DETERMINACIONES

De carácter general

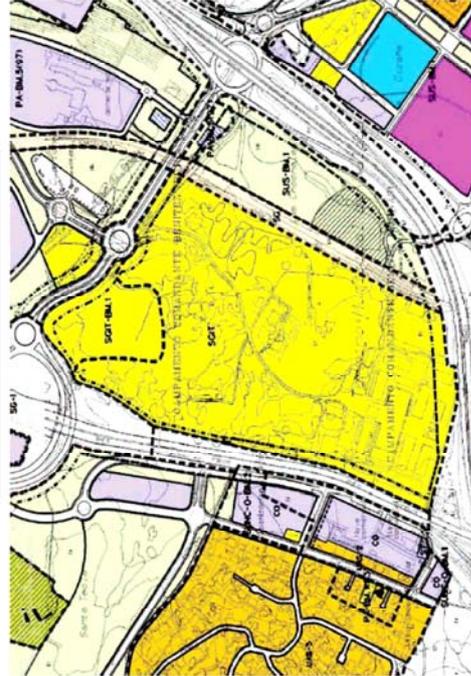
- En el Sistema General SGIT está previsto la ubicación del Parque de Interpretación del Transporte y de la Obra Pública por parte de la Administración Autonómica. En el SGIT BM 1, por obtener, se desarrollará un equipamiento turístico público para completar la oferta dotacional de la zona (Congresos, Escuela de hostelería, Centro de talasoterapia, etc...) así como otros usos dotacionales (asistenciales, culturales, etc...).
- El desarrollo de las determinaciones de orientación de este equipamiento metropolitano se realizará mediante Plan Especial. La zona de Parque-Museo, tendrá al menos 140.000m² de espacio libre, y 65.000m² de espacio museístico. El espacio libre será diseñado condicionado al proyecto museístico y acogerá servicios complementarios del mismo, comerciales y de ocio.
- Excepto el SGIT- BM1, en la actualidad de titularidad privada, que se adscribe al Área de Reparto del Suelo Urbanizable, el resto del SGIT es ya de titularidad pública.
- Protección Arquitectónica: Deberá conservarse la portada actual a la Carretera de Cádiz.
- Afección Arqueológica.
- Afección de Carreteras: AP-7

De carácter particular

- Deberá conservarse la masa arbórea existente.
- Deberán disponerse dos accesos viarios desde el exterior.
- Se estudiará el acceso ferroviario.
- Se realizará un estudio de movilidad.
- Deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.



LOCALIZACIÓN



PLANO DE CALIFICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA.

Ficha para el desarrollo del sistema general en el PGOU-2011

IDENTIFICACIÓN PGOU		
Denominación	Plano/ Hoja	Nombre
SGIT-BM.1 / SGIT	P.2.1 / 1, 4	" PARQUE CAMPAMENTO BENITEZ"

IDENTIFICACIÓN POTAU		
Denominación	Plano/ Hoja	Nombre
EQ 4- EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	Ordenación O1	PARQUE DE INTERPRETACIÓN DEL TRANSPORTE Y LA OBRA PÚBLICA

CARACTERÍSTICAS			
Código	Sup (m ²)	Uso	Clasificación del suelo
SGIT-BM.1	30.110	EQUIPAMIENTO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SGIT	258.959	EQUIPAMIENTO	NO ADSCRITO

Superficie total	289.069
-------------------------	---------

CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

SITUACIÓN Y ÁMBITO

Sistema General de Interés Territorial cuyo ámbito se corresponde con los antiguos terrenos del Campamento Benítez ubicados entre la antigua carretera nacional 340 (hoy MA-21) al norte, la autovía A-7 al sur, el cruce de ambas al oeste y su enlace entre el nudo del parador de golf y el nudo de conexión con la carretera de acceso a Churrana.

DETERMINACIONES

De carácter general

- En el Sistema General SGIT está previsto la ubicación del Parque de Interpretación del Transporte y de la Obra Pública por parte de la Administración Autonómica. En el SGIT BM 1, por obtener, se desarrollará un equipamiento turístico público para completar la oferta dotacional de la zona(Congresos, Escuela de hostelería, Centro de talasoterapia, etc...) así como otros usos dotacionales (asistencial, cultural, etc..).
- El desarrollo de las determinaciones de ordenación de este equipamiento metropolitano se realizará mediante Plan Especial.
- La zona de Parque-Museo, tendrá al menos 140.000m2 de espacio libre, y 65.000m2 de espacio museístico. El espacio libre será diseñado condicionado al proyecto museístico y acogerá servicios complementarios del mismo, comerciales y de hostelería, así como recorridos peatonales y carriles- bici.
- Excepto el SGIT- BM1, en la actualidad de titularidad privada, que se adscribe al Área de Reparto del Suelo Urbanizable, el resto del SGIT es ya de titularidad pública.
- Protección Arquitectónica: Deberá conservarse la portada actual a la Carretera de Cádiz.
- Afección Arqueológica.
- Afección de Carreteras: AP-7

De carácter particular

- Deberá conservarse la masa arbórea existente.
- Deberán disponerse dos accesos viarios desde el exterior.
- Deberá estudiarse el acceso ferroviario.
- Se realizará un estudio de movilidad.
- Deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Contenido y determinaciones de la Ficha

3.2 AMBITO Y SUPERFICIES

El ámbito que abarca este Plan Especial es sensiblemente coincidente con el delimitado en el Plan General para el SGIT-BM.1 y SGIT.

Según determinaciones de la ficha de desarrollo del PGOU tiene una superficie de 289.069,00 m²s, e incluye dos ámbitos diferenciados, uno denominado SGIT de 258.959m² de superficie, y otro denominado SGIT-BM.1 de 30.110 m². Esta distinción se debe fundamentalmente al mecanismo legal de obtención, ya que este último no es suelo público y para su obtención se ha adscrito al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, y de ahí su codificación e identificación como BM.1.

CALIFICACION		SUPERFICIE
PARQUE METROPOLITANO	PINAR	
	LAGUNA	
	RED PEATONAL	
	ZONA DEPORTIVA	
TOTAL		234.249.57
EQUIPAMIENTO S.I.P.S.		24.285.15
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		29.556.41
TOTAL SGIT-BM.1/SGIT		288.091,13
SGIT		257.981.23
SGIT-BM.1		30.109.90

.Cuadro de superficies del plano P.02 Zonificación (ver pagina 14)

Con las determinaciones de este Plan Especial y atendiendo a las **afecciones de carreteras** (por la implantación de un futuro carril de Bus VAO , y **afecciones del Ferrocarril** (zona de instalaciones auxiliares) esta superficie del ámbito del Plan Especial se verá reducida a un total de **288.091 m²**, de las cuales 257.981 m² corresponden al SGIT y 30.110 al SGIT-BM.1.

Historia y características

El Campamento Benítez es un terreno de unas 29 hectáreas situado en la ciudad española de Málaga, Andalucía. Se localiza dentro de los límites de la carretera MA-21, línea de ferrocarril de Málaga a Fuengirola (línea C-1 del tren de Cercanías), Carretera MA-20 junto al límite del término municipal de Torremolinos (antes autovía A-7) y con la carretera de unión del cruce de Churriana y entrada al Centro de Ocio Plaza Mayor.

Entre su importante masa forestal destacan algunos ejemplares de pinos carrascos, eucaliptos, cipreses y palmeras, entre otras especies. Recibe el nombre del comandante español Julio Benítez, héroe que participó en la defensa de esta posición durante la Guerra del Rif y que le valió la obtención de la Cruz Laureada de San Fernando a título póstumo. Estas instalaciones del Campamento Benítez fueron utilizadas por el Ejército de Tierra de España tras una cesión por parte del Ayuntamiento de Málaga al Ministerio de Guerra desde el año 1928 hasta 1995. En el año 2005, el Ministerio de Defensa permutó estos terrenos con el Ministerio de Fomento, que posteriormente ha cedido al Ayuntamiento de Málaga (ver anexo 2), que los reclamaba para la ciudad de Málaga para su conversión de los mismos en un parque metropolitano.

3.3 FINALIDAD , CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Entre las finalidades de los Planes Especiales establecidas en el Artº 14 de la LOUA, se encuentra las del apartado 1 a) de "Establecer, desarrollar, definir, y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, **dotaciones o equipamientos,....**"

En base a ello, en el Artº 6.8.10. del PGOU se establece que podrán formularse Planes Especiales, de los previstos en el Artº 14 1ª) para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación de los Sistemas Generales, con independencia de que su redacción esté o no prevista, siendo obligatoria la formulación de tal Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los

sistemas generales que expresamente se indican en las normas del PGOU. En este caso, para el SGIT/SGIT-BM.1 "Parque Campamento Benítez, la ficha característica del PGOU impone la redacción de un Plan Especial.

La **oportunidad** de su redacción viene determinada por ser un Equipamiento Metropolitano propuesto por el P.O.T.A.U.M. , y, consecuentemente por el PGOU, para la aglomeración urbana de Málaga, en un lugar privilegiado de la ciudad que permanece inhábil desde que dejó de ser acuartelamiento militar, siendo imprescindible su puesta en uso mediante la ejecución del equipamiento .



Vista aérea desde el oeste. (desde la urbanización el Oliva)r

3.4 MARCO URBANISTICO

Los terrenos incluidos en el Plan Especial se encuentran calificados como Sistema General de Interés territorial SGIT, " Parque Campamiento Benítez", en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que se corresponde con el Parque Metropolitano EQ-4 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, denominado "Parque de Interpretación del

Trasporte y de la Obra Pública-Campamento Benítez". Como marco de referencia jurídico y urbanístico para la redacción de este Plan Especial, su contenido se ajustará a las determinaciones de:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, de ámbito estatal, RDL 2/2008 de 20 de Junio de 2008 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,
- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre. Artículo 14 dedicado a Planes Especiales.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978 de 23 de Junio), con carácter supletorio, en particular el Artículo 77, en cuanto describe el contenido y determinaciones de este tipo de Planes Especiales.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, Título III, Capítulo III "Los Equipamientos de carácter metropolitano".
- Plan General de Ordenación Urbanística, Sección 5ª del Título II artículo 2.3.9 "Los Planes Especiales". Título VI, Sección Octava, dedicada a los Sistemas Generales, Artículos 6.8.5. y siguientes. Artículo 6.8.26.

3.5 JUSTIFICACIÓN Y DETERMINACIONES

Los Sistemas Generales de Interés Territorial SGIT y SGIT-BM.1 "Parque del Campamento Benítez" delimitados como tales en el PGOU, y definido también como SGIT de Equipamiento Metropolitano EQ- 4 en el P.O.T.A.U.M., se plantea con la intención de crear un gran equipamiento-parque. Desde el planeamiento subregional se generó un proyecto de museo de transporte, promovido por el Ministerio de Fomento, propietario de los terrenos en el momento de la aprobación del POTAUM y del PGOU, que quedó recogido en el POTAUM

Por Orden Ministerial de de 4 de septiembre de 2013, se dispone "*Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Málaga el inmueble conocido como Campamento Benítez, propiedad de la Administración General del Estado, sito en su término municipal, con destino a Parque Metropolitano del Mediterráneo*". El inmueble se corresponde con los terrenos incluidos en el SGIT.

Entre las condiciones incluidas en el **Acta de Cesión**, está la de destinar los terrenos exclusivamente a la finalidad descrita , y la dedicación permanente a dicho uso,

siendo su incumplimiento causa de resolución de la cesión y de la reversibilidad de los terrenos, sin derecho a indemnización. Tampoco podrá el Ayuntamiento otorgar sobre los terrenos ninguna concesión o cualquier otro tipo de derecho por el que se atribuya a terceros el uso privativo o el derecho de explotación de parte o de la totalidad de los terrenos.

Se plantea pues ahora, en base a ello, el desarrollo de este equipamiento como **un parque público** con dos zonas de equipamiento específica (una deportiva al sur y otra propiamente de equipamiento , al norte, coincidiendo con el SGIT-BM.1, actualmente de propiedad privada, a obtener por compensación, que no está sujeto a ningún tipo de restricción de uso contractual. Los parques y jardines están incluidos como uso de equipamiento comunitario en el Artº 6.1.7. del PGOU, y como uso compatible dentro de la calificación de equipamiento del Artº 12.4.2. del PGOU.

Tanto el POTAUM como el PGOU califica el Sistema General de Equipamiento pero con el título de "Parque de Interpretación del Transporte y la Obra Pública". Es decir en su nombre lleva implícito su característica fundamental de parque, aunque se delimite como un Equipamiento Metropolitano. Y de hecho, la ficha del PGOU obliga que al menos haya 140.000m² de espacio libre. Aunque también obliga a que haya 65.000m² de espacio museístico, algo que no se va a cumplir, dada la dedicación proyectada del Sistema General.

El artículo 6.8.10.4 del PGOU indica que *"Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación de suelo"*. La estructura de articulación territorial y urbana no se altera con que un parque con contenido museístico sea solo parque.

El artículo 6.8.3.7. del PGOU establece que *"En los suelos calificados de equipamiento se admitirán, igualmente, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos, siendo preceptivo, igualmente, cuando el uso no sea de aparcamiento de vehículos, la redacción de un Plan Especial"*

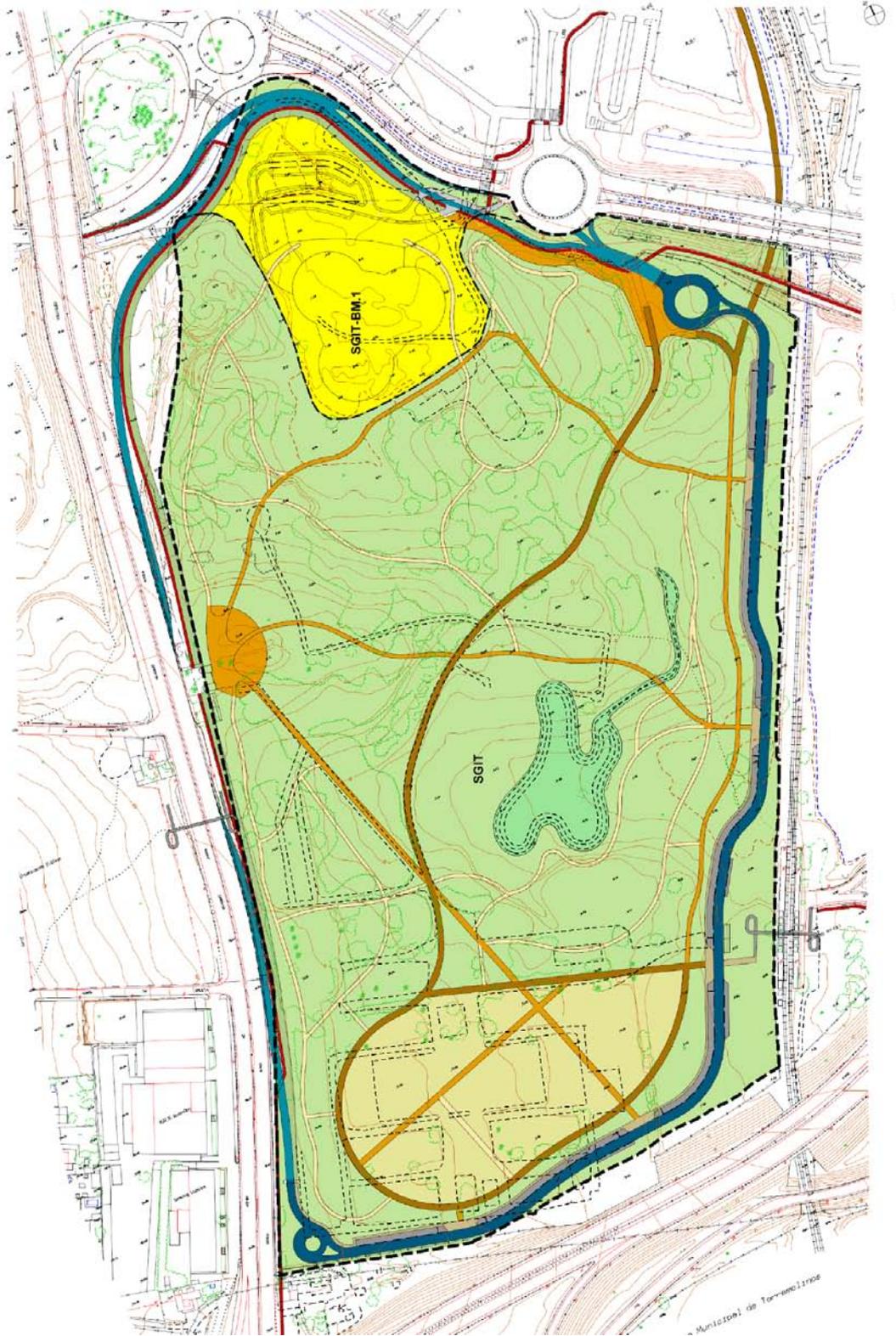
El Artº 6.8.7. 3. establece que la gestión y ejecución se realizará, entre otros, mediante planes especiales para el desarrollo directo de actuaciones previstas por el POTAUM conforme al artículo 14.2.c) de la LOUA. También, los Planes Especiales formulados en desarrollo de Planes Generales, pueden tener la finalidad del Artº 14.1. a), de *"Establecer, desarrollar, definir, y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos..."*

La LOUA en su Artº14.3. dice que *"los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa"*. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU todas las incluidas en la ficha del Sistema General.

3.6 RASGOS PRINCIPALES DEL PLAN ESPECIAL

La actuación se contextualiza en el proceso general de transformación que está impulsando la administración municipal a través del Plan General. El "Campamento Benítez" se encuadra geográficamente en un enclave estratégico singular y constituye una oportunidad inmejorable con las actuaciones que se van a llevar a cabo para poder disfrutar del lugar y garantizar su conservación. Para la obtención de estos objetivos serán necesario:

- Reorganizar los terrenos delimitando las zonas de protección arbórea y paisajista.



.Plano P.02 Zonificación

- Trazado de comunicaciones dentro del propio ámbito (caminos, viario y aparcamientos)
- Trazado de comunicaciones externas al propio ámbito (viario de acceso al parque y al equipamiento, accesos peatonal y por bicicleta, acceso desde el tren de Cercanías, etc...)
- Adecuada zonificación diversificando funciones satisfaciendo con diferentes usos las diferentes demandas.

-

Adecuación de los usos y/o edificaciones (en el ámbito del SGIT-BM.1) al entorno previsto como parque.

Elegida la alternativa de situación de los equipamientos , el deportivo al sur y el comunitario al norte, se ajusta la ordenación del parque en función de las posibilidades de aprovechamiento de la vegetación existente.

El espacio donde se desarrolla la actuación se caracteriza por los siguientes **factores**:

- Se realiza sobre un espacio libre, sin edificaciones, únicamente quedan señales en el suelo de anteriores edificaciones, así como pequeños movimientos de tierra.
- No existen viales de tránsito consolidados que atraviesen la zona de actuación.
- La zona se caracteriza por la existencia de masas de arbolado, las cuales se tiene la voluntad de conservar.

Las **premisas** que tiene que cumplir la intervención son:

- El programa óptimo de funcionamiento debe adaptarse a las circunstancias físicas del espacio y a las posibilidades del entorno.
- El programa debe ser elástico y adaptarse fácilmente a las posibles variaciones de afluencia de visitantes en cuanto a infraestructuras y servicios.

Otro aspecto es donde ubicar las posibles **edificaciones** que puedan albergar otros usos diferentes o complementarios de lo propuesto como zona de parque, según lo previsto dentro del ámbito del Plan Especial. La situación queda

limitada claramente a las áreas libres de vegetación (al sur y al norte). Realmente la zona edificada se refiere a la parcela de equipamiento previsto al norte, puesto que las pistas deportivas, cuyo criterio es que aparezcan integradas (vegetación, suelo, cerramiento, etc...) como una zona más del parque.

En segundo lugar se analiza la estructura de comunicaciones: los accesos desde el exterior y las vinculaciones con los recorridos internos, y la distribución y creación de los recorridos internos que faciliten la movilidad en el interior del ámbito sin dañar el espacio existente.

Conceptualmente se ha trabajado desde los siguientes **criterios básicos**:

- El respeto y conservación de la vegetación existente.
- La funcionalidad de la ubicación de los usos compatibles previstos con el parque.
- La integración de los emplazamientos de los equipamientos en el lugar.
- Mejora de los accesos.
- Zonificación flexible y poco intervencionista en el parque.
- Funcionalidad del aparcamiento para proporcionar un acceso interior lo más diversificado posible.

Accesos desde el exterior

Se proyectan dos puntos principales de acceso desde el exterior;

- uno **peatonal** (con conexión al bus y carril bici) desde el oeste por la avenida Velázquez (antiguo pabellón de acceso al Campamento Benítez) y
- otro **peatonal y viario** por el norte (con conexión bus, taxi y carril bici) , desde la carretera de conexión entre la MA-21 y A-7.

Junto con estos dos principales, se distinguen otros tres de distinta consideración e importancia:

- un acceso desde la **antigua carretera del parador**, que por ser un elemento existente y por su capacidad de unir directamente por el este el parque con el mar (de unos 800 m de distancia), permitiría potenciar el acceso **peatonal** y en **bici** desde el paseo marítimo y la zona de playas. Este acceso también se podría utilizarse, en su caso, como eventual acceso de **vehículos** en casos excepcionales.
- Acceso peatonal y en bici desde el apeadero del **tren de cercanías** (línea C1) existente junto al edificio de Plaza Mayor
- Acceso desde el **antiguo apeadero del tren** de cercanías del Campamento Benítez. Este, en el que se plantea un **paso elevado** (previa solicitud y aprobación ante la administración competente), permitiría relacionar el parque con la zona marítima desde un punto más cercano al término municipal de Torremolinos, potenciando el acceso **peatonal y bici** desde las zonas urbanas previstas en el desarrollo del planeamiento de este municipio, aprovechando los viarios ya existentes desde los que puede llegarse (no entrar) en vehículo privado, público, taxi, autobús, etc.,.

Todos ellos (existentes y previstos) pretenden facilitar el acceso múltiple al recinto, evitando el acceso único. Al mismo tiempo permitir distintas opciones de entrada, tanto por la ubicación (este, norte, sureste y noreste) como por la diversificación de los tipos de transporte, con la finalidad de permitir la mayor afluencia de visitantes desde el exterior. Internamente los recorridos tanto peatonales como rodados nos permiten una mejor relación entre las actividades a desarrollar y estos accesos.

3.7 RASGOS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación se establece sobre dos ámbitos diferentes aunque integrados, de un lado el Parque y de otro el Equipamiento Metropolitano.

Parque metropolitano

En la **ordenación del parque metropolitano** se establece una jerarquización de viales y caminos interiores que nos permite un mayor aprovechamiento, uso y recorrido del espacio interior. Estos viales interiores irán caracterizados con diferentes tipos de pavimentos, iluminación, vegetación, etc... según su ubicación y función en el ámbito del parque. De esta tipificación, mención aparte merece el viario interior **rodado** que permite el acceso de vehículos al aparcamiento, vial que recorre todo el linde con las vías del ferrocarril y la MA-20 (antes A-7) y que permitirá el estacionamiento del vehículo en el interior del parque prácticamente en toda su longitud. Desde este vial se establecen distintos y equidistantes accesos peatonales (diferenciados en el plano P.03 con letras en mayúscula) que penetran en el interior y conectan con distintos caminos interiores que garantizaran la movilidad dentro del parque y el funcionamiento de los equipamientos y distintas zonas del mismo planteados entre sí.

Respecto a la zonificación se divide el parque en tres zonas principales;

- **Zona de bosque**, representada por la zona de vegetación existente, cuya recreación de caminos permite el acceso a distintas zonas de estancias bajo los pinos.
- **Zona del entorno de la laguna**, mas abierta y cuya topografía actual, en ligera pendiente permite la continuidad visual entre ambos espacios.
- **Zona deportiva**, ubicada en el extremos sur y perfectamente diferenciada de las anteriores pero que permite la continuidad e integración con las dos anteriores.



-  VEGETACION EXISTENTE
-  VEGETACION PROPUESTA
-  ZONA DEPORTIVA
-  EDIFICACION
-  ZONAS DE ESTANCIA Y ACCESOS
-  ESTANQUE ARTIFICIAL

.Plano

P.04

Ordenación

El lugar reservado a la **laguna o estanque artificial** y su ámbito de influencia, que domina el espacio central del parque, es el espacio central y dominante de todo el recinto debido a las características topográficas del recinto. La lámina de agua dotará al entorno de un valor natural y paisajístico superior, potenciándose, de esta manera, la visita de aves acuáticas y mejorando la calidad perceptual de la escena. Y para ejecutar la misma habrá que rebajar la cota lo que supondrá la extracción y movimientos de tierras.

La **zona deportiva** no pretende ser un recinto acotado ni independiente del parque. Se representa como pistas deportivas, de distintas dimensiones, que se distribuirán dentro de una zona común que tendrá paseos arbolados que lo recorran y lugares de estancia para contemplar el juego. Se pretende asimismo que el pavimento que predomine sea de césped artificial, cuando el tipo de deporte lo permita. La planificación de los campos de deporte corresponderá al Área municipal que tiene asignada esta competencia, su elección será compatible con las necesidades del Plan Local de Instalaciones Deportivas y, sobre todo, con los usos y vocación del Parque Metropolitano.

El parque podrá disponer algunos **servicios e instalaciones complementarias**; área de Picnic, área de juegos,, kioscos e instalaciones de mantenimiento del Parque. Su disposición y ubicación corresponderá al proyecto de parque que se realice. Algunos de estas servicios deberán disponerse en el edificio de entrada del antiguo Campamento Benítez como medida de mantenimiento y rehabilitación.

Equipamiento Metropolitano

El Plan Especial delimita también una parcela para un **equipamiento metropolitano** que se caracteriza por la proximidad al nodo de comunicaciones viario. También tiene cercano el apeadero del Tren de Cercanías de Plaza Mayor y, por supuesto, a pie del Aeropuerto. El emplazamiento de esta parcela, que coincide con la delimitación del SGIT-BM.1 se localiza en el límite noroeste de la delimitación del Plan Especial, que se caracteriza por ser una zona de escaso o ningún arbolado y que a su vez permite la integración de la edificación propuesta

presidiendo la visual a la Avda. Velázquez, principal vía urbana de la zona, que une Torremolinos y Málaga. La elección de su emplazamiento viene además condicionada principalmente por la independencia del acceso y por la posibilidad de crear una zona de aparcamiento diferenciada.

Los usos, dentro del amplio abanico de equipamientos que se prevé en normativa, se deberá justificar su repercusión o incidencia territorial. Se pretende a su vez que dicho uso sirva de apoyo y complemento a la actividad recreativa del parque, es decir, que el usuario del parque se potencial usuario del equipamiento y viceversa.

El Plan Especial establece el desarrollo de este ámbito del SGIT-BM.1 mediante la figura del **Estudio de Detalle**, desde el cual, una vez tomada la decisión de su destino, se puedan tomar, a mejor detalle y escala, las decisiones sobre el programa, ubicación y emplazamiento de la edificación, rasantes, viarios, entradas y aparcamientos, vegetación, relaciones e integración con el parque, etc... Las zonas de aparcamiento se agruparán preferentemente en franjas longitudinales, entre montículos de tierra que se aprovechen para la plantación de vegetación y permitan su integración y ocultación en el ámbito del parque.

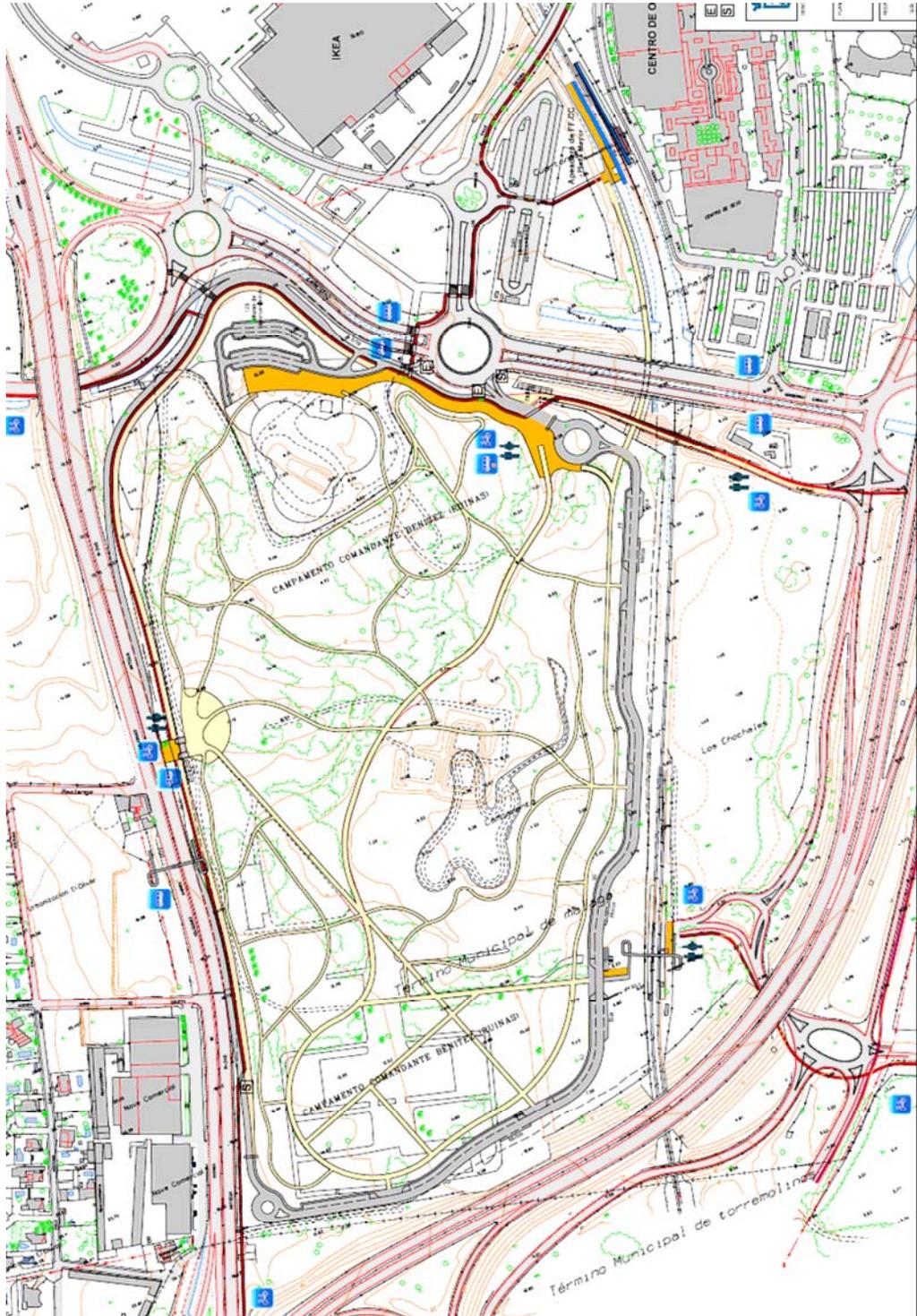
El Plan Especial incorpora una propuesta de vegetación cuya leyenda y definición gráfica se extraiga a continuación



LEYENDA

	Pinus halepensis	}	VEGETACIÓN EXISTENTE A MANTENER
	Cupresus sempervirens "stricta"		
	Eucallptus		
	PROPUESTA DE ESTRATO ARBÓREO		
	PROPUESTA DE ESTRATO ARBUSTIVO		
	PRADOS		

.Plano P.05 Propuesta de Vegetacións



.Plano P.06 Accesos exteriores



.Plano P.08 Red viaria interior

4. OTRAS PARTICULARIDADES

El Plan Especial establece su desarrollo mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización y para el desarrollo del ámbito SGIT-BM.1 , equipamiento metropolitano, mediante la figura del Estudio de Detalle que establezca la mejor ordenación (edificación, accesos, aparcamientos, vegetación, rasantes,...) en función del destino finalmente elegido cuando se tenga un proyecto de ciudad, o mejor dicho, metropolitano.

El desarrollo del Plan Especial se hará de acuerdo con las etapas y plazos de ejecución que se especifica en la memoria. Incluye **dos etapas** correspondientes a los distintos órganos ejecutores del Sistema General. Una **primera etapa** correspondiente a la ejecución del parque, SGIT, de propiedad y ejecución municipal, que incluye las obras necesarias para la adecuación de los accesos (rodado, peatonal, y bici) desde distintas zonas de su perímetro. Y una **segunda etapa** correspondiente al equipamiento, que será desarrollado por el órgano al que el Ayuntamiento determine y/o asigne en concesión administrativa. Coherente con ello, el Plan Especial asigna un coste estimativo general de ejecución material de la primera etapa (parque) y obras exteriores con las siguientes fases de ejecución:

TOTAL Fase 1	672.269 €
TOTAL Fase 2	1.388.985 €
TOTAL Fase 3.....	748.645 €
TOTAL Fase 4	2.540.000 €
TOTAL Fase 5	194.998 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL PRIMERA ETAPA	5.544.897 €