

## **1.- INTRODUCCIÓN**

### **1.1.- ANTECEDENTES Y NECESIDADES DE NUEVO PLANEAMIENTO.**

Se redacta la revisión de las Normas Subsidiarias de Campillos por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga, a petición del Ayuntamiento, tomando como base el documento de Avance elaborado por un equipo redactor dirigido por los Arquitectos Federico Torres y Nicolás Aguado.

Las Normas Subsidiarias, se consideran la figura de planeamiento más idónea para el municipio, a la vista de su situación demográfica y capacidad de desarrollo y gestión urbanística.

Este documento viene a modificar y sustituir las NN.SS. actualmente en vigor, y aprobadas definitivamente el 16 de Diciembre de 1.985, pretendiéndose adaptar a las condiciones actuales, tanto en materia urbanística por las nuevas necesidades planteadas, como en materia legal porque existe una nueva Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, aprobada el 25 de Julio de 1.990 y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, aprobado definitivamente el 6 de Marzo de 1.987. Actualmente, el marco legal de referencia lo constituye la Ley 1/1.997.

En el año 1977, y siguiendo el mandato de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1975, se redactó un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que no llega a ser aprobado.

Al no aprobarse esta Delimitación no se podían realizar más actuaciones que las edificatorias en el casco urbano, donde podían aplicarse las Normas Provinciales de Planeamiento.

La necesidad de ordenar las expansiones del casco, así como que la acción edificatoria fuera acompañada de reservas de terreno para el equipamiento urbano, motivó la redacción de un Planeamiento general en forma de Normas Subsidiarias. Estas fueron aprobadas definitivamente el 16 de Diciembre de 1985, y constituyen el planeamiento urbanístico vigente en la actualidad.

Desde entonces y hasta la fecha, se han venido realizando diferentes Modificaciones. Toda vez que el desarrollo urbano previsto en las Normas ha sido agotado, bien por haber sido gestionado, bien por haber sido inviable, y que las posteriores Modificaciones, en su conjunto, afectan a la estructura general y orgánica del territorio, lo que unido a circunstancias sobrevenidas - demográficas

y económicas, nuevas afecciones urbanísticas, la necesidad de ajustarse a las determinaciones del “Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992”, y a la dispersión normativa - exigen una reunificación de criterios que hacen esta Revisión

## **1.2.- CONCEPTO Y ALCANCE DE LAS NN.SS.**

Las NN.SS. tratan de definir para los municipios que carezcan de Plan General, la ordenación urbanística concreta de su territorio, sustituyendo al Plan General, teniendo los mismos objetivos que éste, es decir, establecer las reglas para que el suelo del término municipal se destine al uso que sea más conveniente y necesario para la comunidad.

Para ello:

- En los núcleos de población, regularán el uso de los terrenos y de la edificación, señalarán la renovación o reforma interior procedente, considerarán la situación existente para conservarla o rectificarla y propondrán un programa para la ejecución de las partes de la estructura general que correspondan a esta zona.
- Estudiarán el crecimiento de los núcleos urbanos, reservando terreno para su ensanche y dando criterios de ordenación y programas de ejecución para el mismo.
- Determinarán cuanto terreno hay que reservar para escuelas, centros sociales, jardines, zonas verdes y áreas de juegos.
- Reservarán, en su caso, terrenos apropiados para usos residenciales fuera del casco, marcando las características y fases de puesta en marcha de los mismos.
- Conocerán las actividades en los distintos sectores de trabajo y reservarán o protegerán el suelo necesario para ellos (agricultura, industria, servicios, turismo) según el modelo adoptado para el futuro.
- Protegerán especialmente aquellos terrenos que deban mantenerse o destinarse para la agricultura, montes, paisajes, yacimientos arqueológicos, áreas de uso público, zonas sensibles a la contaminación, márgenes de ríos, etc.
- Marcarán las vías de comunicación y otras infraestructuras y sus zonas de protección.
- Determinarán cuanto terreno hay que reservar para escuelas, centros sociales, jardines, zonas verdes y áreas de juegos.

La documentación que forman estas Normas Subsidiarias son el punto de partida para llevar a cabo los objetivos señalados en el apartado 2.2. de la

Memoria Justificativa. Se toma como punto de partida la información de las anteriores NN.SS. y el Avance de la presente revisión y se irá completando desde el momento de y presentación de este documento hasta completar la tramitación del expediente.

### **1.3.- CONDICIONANTES. MARCO DE REFERENCIA**

Los condicionantes y marco de referencia fundamentales vienen impuestos por la Ley de Suelo y sus Reglamentos, así como el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

La redacción de cualquier documento de planeamiento lleva aparejada la existencia de determinados problemas urbanísticos que el nuevo planeamiento debe procurar resolver. Esto no quiere decir que estos problemas sean consecuencia necesariamente del planeamiento vigente en la actualidad, pero sí que éste es inadecuado para resolverlos.

De todos modos problemas ligados a la falta de disciplina urbanística o a la necesidad de dar soluciones a situaciones de emergencia o irreversibles, no son solucionables por ninguna Normativa de planeamiento general, por lo que tendrán que resolverse con la correcta aplicación de la disciplina urbanística y la asignación de inversiones públicas de las administraciones supramunicipales y sectoriales.

En el Suelo No Urbanizable, los principales problemas son:

- Degradación de áreas catalogadas y protegidas por planes sectoriales de carácter medioambiental, de cara al aprovechamiento de sus potencialidades.
- Aparición de edificaciones, sobre todo de carácter agropecuario que incumplen las normativas sobre condiciones de edificación y vertidos.

En Suelo Urbano los problemas son de variada índole, destacando:

- En el casco tradicional:

- a) Sistema viario de malas condiciones tanto para el tráfico rodado como peatonal, dada la estrechez de calzadas y acerados, lo que conlleva además escasez de aparcamientos. A todo ello se debe añadir el deficiente estado de la pavimentación.
- b) Déficit en lo que respecta a zonas verdes y áreas libres.
- c) Más del 40% de las viviendas son de más de 25 años.
- d) Rehabilitación de elementos de interés cultural y/o arquitectónico.

– En las áreas de crecimiento

- a) Existencia de áreas de crecimiento de carácter marginal, con viviendas de baja calidad y no integradas con el resto del tejido urbano.
- b) Identificación de usos, principalmente uso industrial coexistiendo con residencial de forma poco controlada.
- c) Problemas de tráfico en nudos donde confluyen ejes estructurantes del núcleo urbano, sobre todo en lo que a tráfico pesado se refiere.
- d) Existencia de instalaciones agropecuarias próximas al núcleo con las consiguientes molestias para los vecinos y mal efecto respecto de la estética del paisaje urbano.
- e) Escasez de suelo calificado para la construcción de viviendas sociales y polígonos industriales.

#### **1.4.- DOCUMENTACIÓN.**

Estas Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- 1.- Introducción.
- 2.- Memoria informativa.
- 3.- Memoria justificativa.
- 4.- Normas urbanísticas.
- 5.- Planos de información.
- 6.- Planos de ordenación.

#### **1.5.- EQUIPO REDACTOR.**

Este documento ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Excma. Diputación Provincial de Málaga.