

# ANEXO A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU EN CALLE ARAHAL.

## INFORME JUSTIFICATIVO

Entre las determinaciones del planeamiento vigente, y con el objetivo de completar la estructura viaria del suelo urbano consolidado de la zona este del núcleo, el PGOU prevé, entre otros, la prolongación de la c/ Antonio Susillo, actualmente en fondo de saco, para su conexión con la c/ Arahal, calificando la parcela sita en el número 25 de esta última, como dotación local, red viaria, previendo su obtención mediante **expropiación**.

La referida parcela, con referencia catastral 8560451TG4386S0001JB, que se corresponde con la finca registral nº 8210, de forma más o menos rectangular con una superficie de 90 m<sup>2</sup>, está ocupada actualmente por una edificación entre medianeras de una sola planta destinada a cochera, con doble fachada, la principal por donde tiene su acceso a c/ Arahal, y la trasera a la c/ Antonio Susillo, sin que conste hasta la fecha el inicio de expediente alguno para su incorporación al dominio público municipal.

En este sentido, con fecha 5 de noviembre de 2013, Manuel Mata Ordóñez, propietario de la citada parcela, habida cuenta del tiempo transcurrido desde que la finca se afectó al destino público (desde 1994), presenta escrito mediante el que solicita la **expropiación de los terrenos**, o en caso contrario, la Modificación del planeamiento urbanístico que sea necesaria para evitar dicha circunstancia, de forma que se le vuelva a atribuir un uso lucrativo que le permita construir en la misma un local y una vivienda.

A la vista de las circunstancias relacionadas con dicha finca, con un frente de 6,40 m y una diferencia de cotas entre sus dos fachadas de en torno a 8 m (pendiente que ronda el 35%) no se considera viable materializar la conexión viaria, ni rodada ni peatonal, entre la c/ Antonio Susillo y la c/ Arahal, que era el objetivo previsto por el planeamiento y la justificación de su calificación dotacional, por lo que se entiende oportuno la tramitación de la presente modificación del PGOU para su destino a uso residencial privado.

Los terrenos en cuestión están clasificados por el PGOU vigente como **Suelo Urbano Consolidado** y calificados como **Viario**, marcando una nueva alineación de las edificaciones medianeras al mismo, con el objetivo de conectar el viario para el tráfico rodado y peatonal, entre las Calles Antonio Susillo y Arahal.

No obstante, a la vista de las rasantes de las calles afectadas y las pendientes de los tramos ya existentes, se considera inviable el entronque previsto para el tráfico rodado, dificultando en gran medida el tráfico peatonal que en su caso se produciría mediante escaleras, imposibilitando una conexión adaptada y accesible a personas con minusvalía.

En base a ello se justifica la presente modificación en los siguientes extremos:

1º.- La actuación prevista por el vigente PGOU, se **considera lesiva para la imagen urbana**. Liberar de edificación la parcela a expropiar, de dimensión no superior a 6,40 metros, generaría un "roto" en ese frente de calle del que resultaría de estética inadecuada por la proporción de la altura de edificación permitida (3 plantas) respecto a la anchura de la nueva calle a la que daría frente. Del mismo modo, la generación de medianeras al descubierto en las edificaciones laterales existentes, una de ellas de 19 m de longitud y 3 plantas de altura con 16,80 metros de altura en el punto mas desfavorable que quedaría como medianera vista, contravine los criterios de salvaguarda establecidos por el propio PGOU, que prohíbe expresamente las fachadas ciegas en las áreas de uso característico residencial (art. 275).



2º.- La solución del tramo de **conexión viaria** previsto por el PGOU vigente en su caso sería de **carácter peatonal**, tanto por la propia sección de la calle, con una distancia entre alineaciones de 6,40 m, que no cumple la sección mínima señalada en el art. 352 del PGOU, como por la diferencia de cotas existente entre los viarios afectados, aproximadamente 8 metros (37,25%), que del mismo modo incumple la pendiente máxima señalada en el referido artículo (10%).

Comparando el tramo existente de calle, de pendiente muy acusada, con la apertura del nuevo tramo resulta:

Tramo	Longitud	Diferencia de cotas	Pendiente
Existente	28 m	3,24 m	22,64%
Nueva apertura	20	7,34 m	37,25%

3º.- Aun tratándose de un paso peatonal, por las cotas de altura y longitud, la solución que tendría que adoptarse **no permitiría ejecutar un paso adaptado a personas con minusvalía**, por cuanto para ejecutar las rampas que cumplieran con las pendientes exigibles a tal fin, se requeriría un desarrollo en planta, muy superior a la longitud con la que cuenta la parcela.

Efectivamente, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, regula las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles, estableciendo que *“Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea inferior a 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% para el resto de los casos”*.

En consecuencia, la única posibilidad sería una conexión peatonal mediante escaleras, sin posibilidad de tener un itinerario alternativo adaptado en dicho espacio.

Se trataría pues de una escalera compuesta de 45 escalones de 30 cm x 16 cm, dispuestos en 5 tramos con mesetas intermedias de 2 metros, tipología de “escalera residencial interior”, puesto que en itinerarios peatonales públicos, la huella “cómoda” se sitúa en torno a 75 cm, sensiblemente parecida a la dimensión de un paso, con tabicas de 14 cm, solución que requeriría un desarrollo de 40 m, el doble de la longitud disponible.

4º.- El coste que tendría la materialización de la conexión viaria peatonal, mediante expropiación, demolición, adecuación de los terrenos, tratamiento de medianeras al descubierto y modificación de las pendientes y rasantes existentes, sería completamente desproporcionado e injustificado en relación con la necesidad y funcionalidad del fin conseguido.

A continuación se refleja la estimación de los costes:

- Expropiación suelo: 350 €/m2techo x 2 m2t/m2s x 124 m2s .....	86.800 €
- Expropiación edificación: 124 m2techo x 400 €/m2.....	49.600 €
- Coste demolición: .....	7.000€
- Ejecución urbanización calle peatonal y escalera: .....	120.000€
- Adecuación medianeras: .....	60.000

**TOTAL COSTE ESTIMADO:..... 323.400 €**



5º.- Con la trama urbana consolidada en la zona, quedan garantizadas a la fecha las conexiones del tráfico rodado y peatonal de forma adecuada y accesible.



Vista de la trasera de la edificación desde C/ Antonio Susillo



Vista del frente de la edificación desde C/ Arahál

6º.- El presente informe se acompaña de dos planos explicativos, en el que puede apreciarse las cuestiones indicadas en el mismo, respecto a la diferencia de cotas y el trazado y dimensiones de la escalera posible.

### CONCLUSIÓN.-

A la vista de las circunstancias expuestas en el apartado anterior, se considera oportuno modificar la calificación de la parcela de referencia, que dejaría de formar parte de los terrenos previstos para su incorporación a la dotación local viaria, ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de la edificación existente y asignando a la parcela de referencia un uso Residencial conforme al grado segundo de la Ordenanza nº 1 "edificación entre medianeras", de forma similar a los colindantes a lo largo de todo el frente de la manzana en el que queda incorporada, correspondiéndole un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 2 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela, y una altura máxima edificable de 3 plantas (PB+2).

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL

(documento firmado electrónicamente al margen)

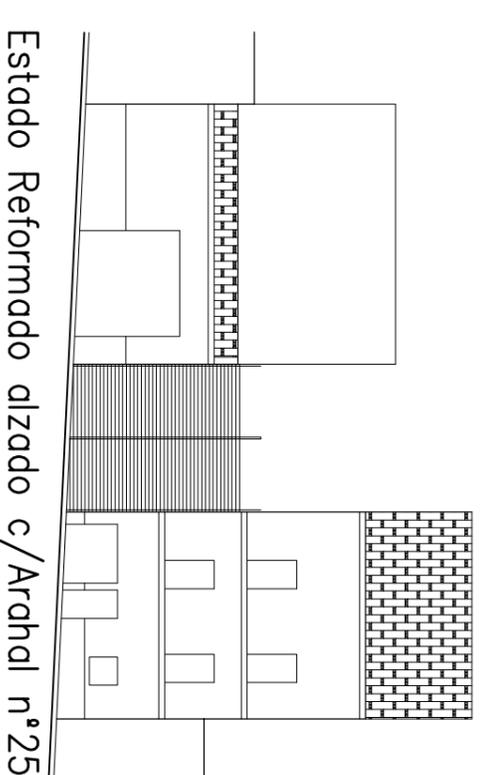
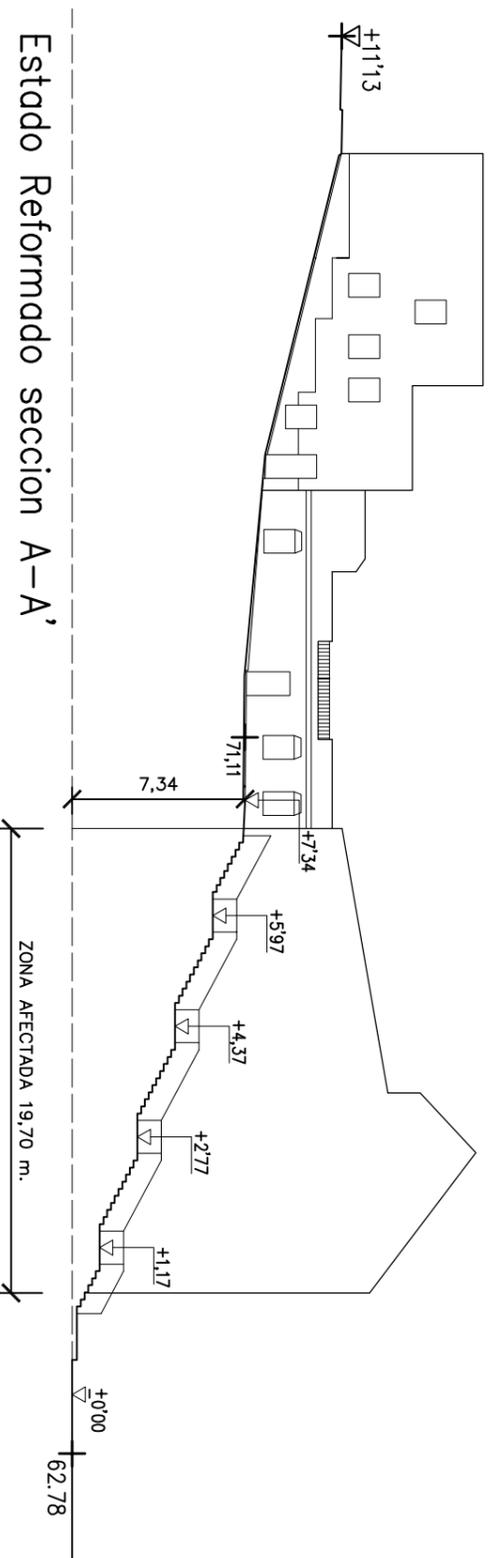
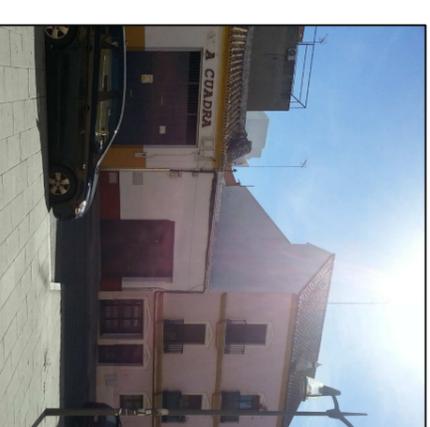
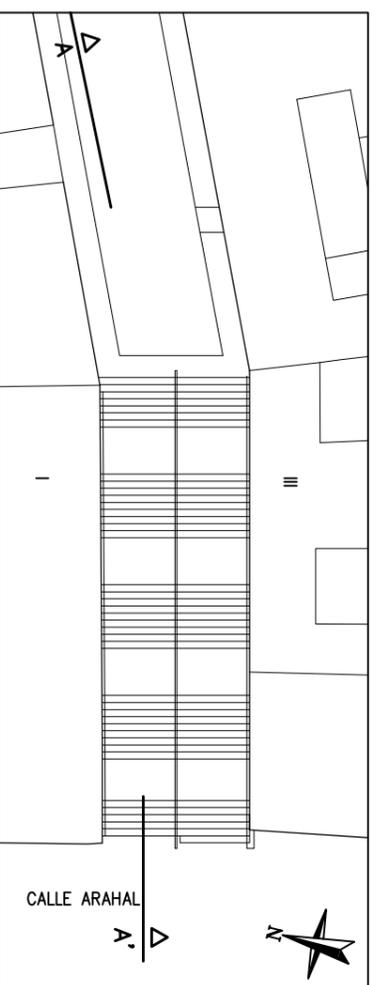
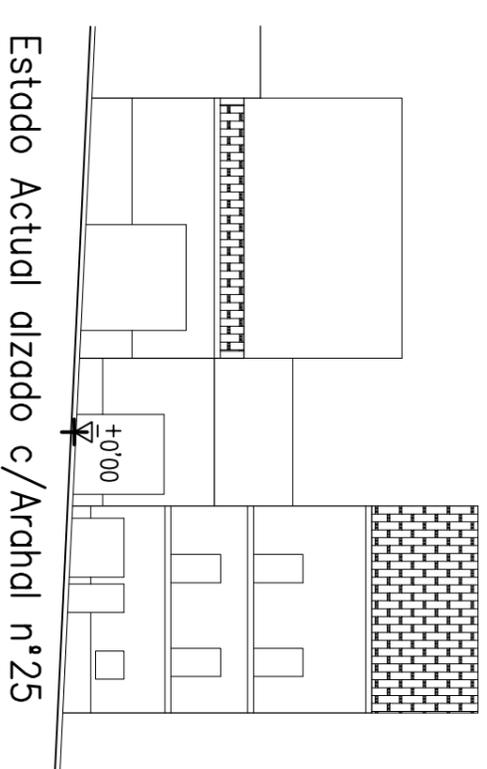
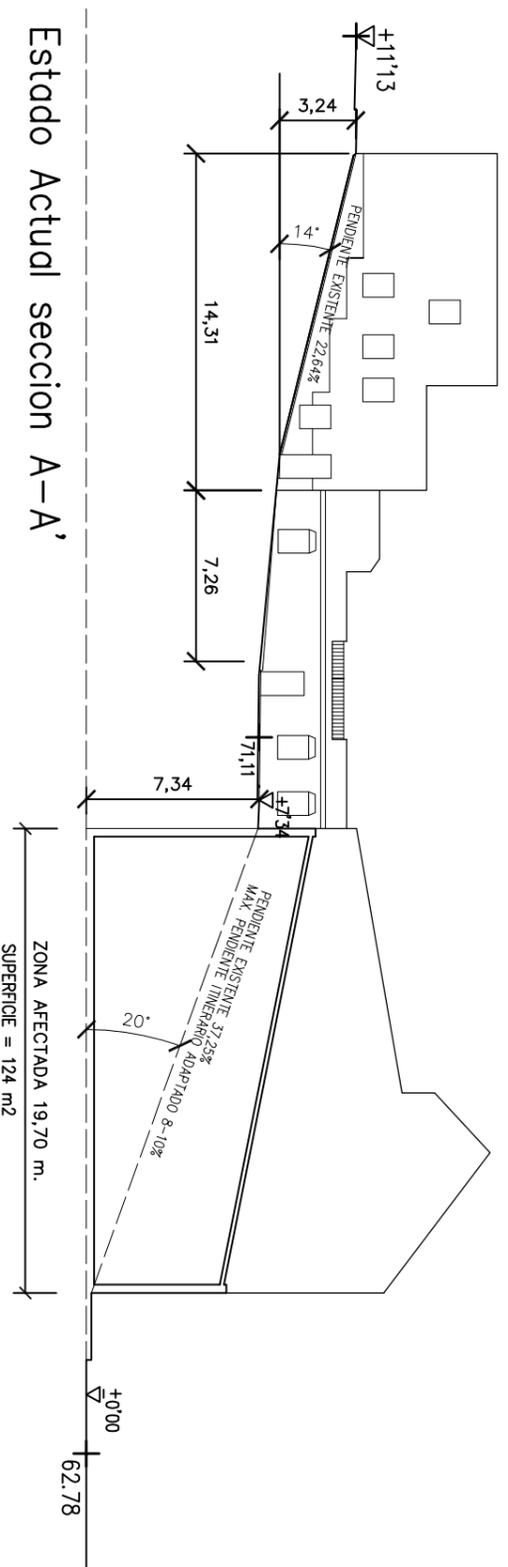
Nuria Becerril Rangel

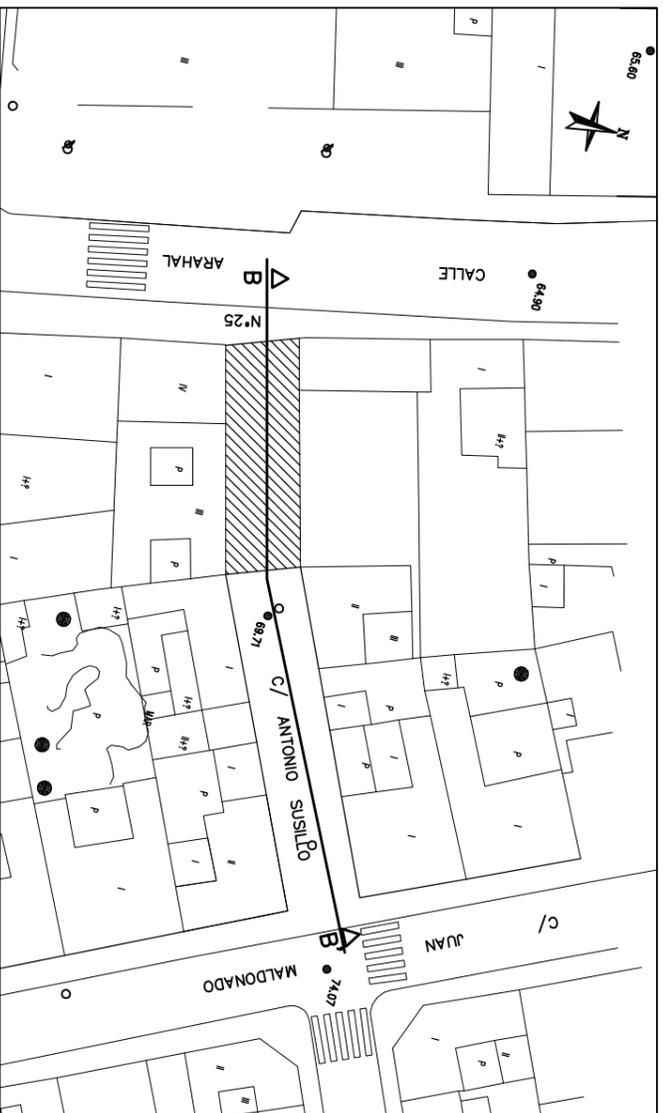
LA ARQUITECTA

(documento firmado electrónicamente al margen)

Olalla Rodríguez Carrascosa



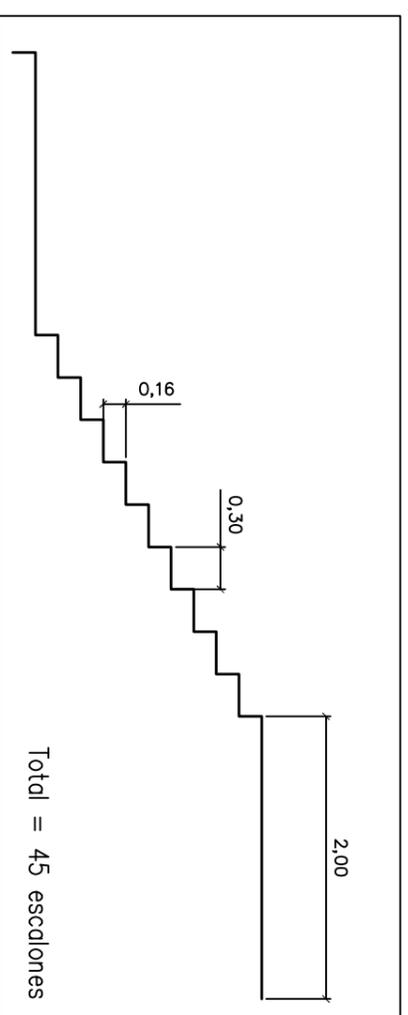




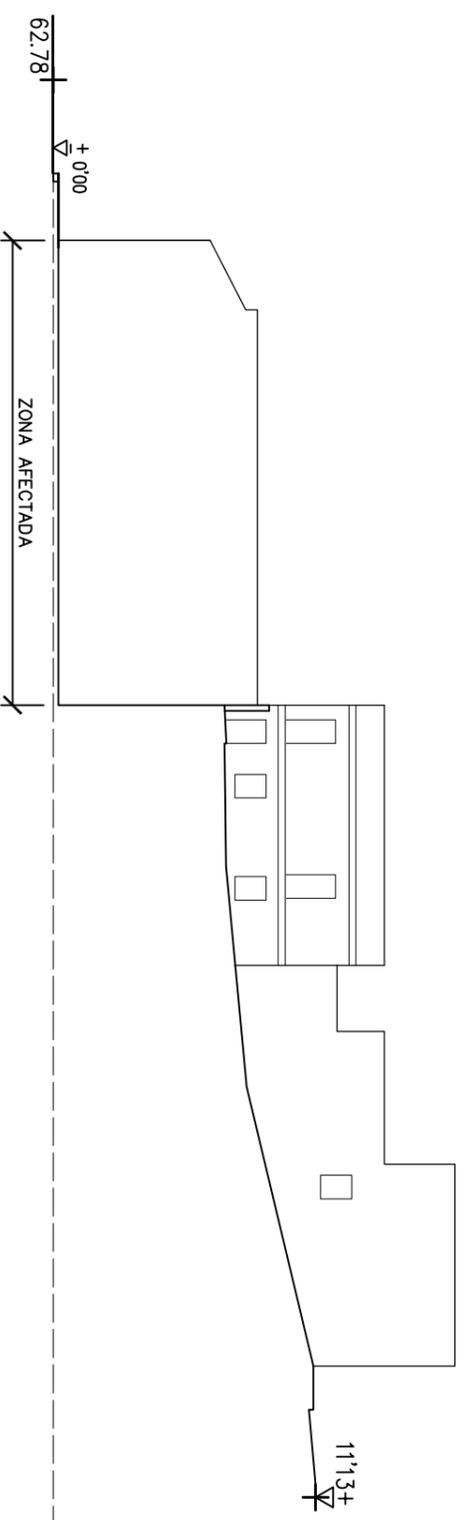
ESTADO ACTUAL E=1:600



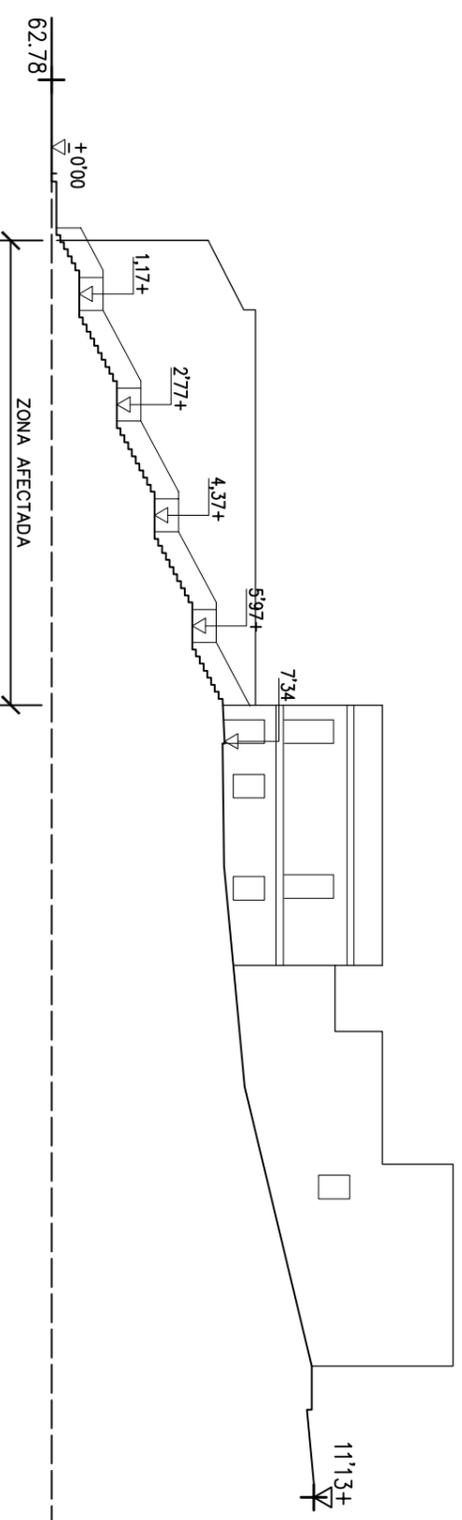
ESTADO REFORMADO E= 1:600



Detalle escalera E:1:50



Estado Actual seccion B-B'



Estado Reformado seccion B-B'