

Normas Subsidiarias del  
Plano Municipal de  
**MAIRENA DEL ALCOR**

Memoria y Normas



DIPUTACIÓN DE SEVILLA  
  
PATRONATO  
PROVINCIAL  
DE  
URBANISMO

# MAIRENA DEL ALCOR

NORMAS SUBSIDIARIAS  
DEL  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano e  
documento ha sido **APROBADO PROVISIONAL-**  
**MENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en  
sesión celebrada el día ~~14 MAR. 1994~~ **1661**

**EL SECRETARIO,**

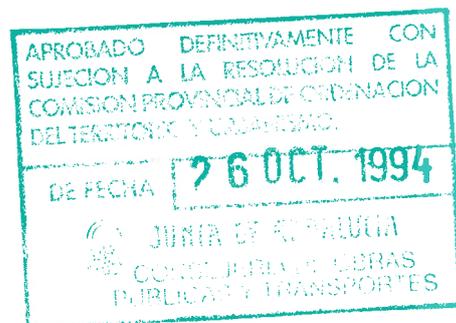


|  |                     |
|--|---------------------|
| APROBADO DEFINITIVAMENTE CON<br>SUJEION A LA RESOLUCION DE LA<br>COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION<br>DEL TERRITORIO Y URBANISMO |                     |
| DE FECHA   | <b>26 OCT. 1994</b> |
| JUNTA DE ANDALUCIA<br>CONSEJERIA DE OBRAS<br>PUBLICAS Y TRANSPORTES  |                     |

## MEMORIA

**NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR**

**MEMORIA**



# NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

## INDICE

|  | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 0. INTRODUCCION  | 3             |
| 1. ANALISIS URBANISTICO  | 4             |
| 2. LA SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO                                      | 14            |
| 3. FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA SUBSIDIARIA                                   | 18            |
| 4. LA ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA   | 19            |
| 5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS                              | 20            |
| 6. MEMORIA DE ORDENACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DE MAIRENA DEL ALCOR. | 27            |



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO.



NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

MEMORIA

0. INTRODUCCION.

---

El presente Documento constituye la Norma Subsidiaria del Planeamiento Municipal de Mairena del Alcor. Sustituirá a partir de su aprobación definitiva al Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Alcor-El Viso del Alcor, aprobado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de 25 de Noviembre de 1.977.

0.1. Documentación.

El presente Documento se compone de:

1. MEMORIA.
2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.
3. PLANOS DE INFORMACION.
4. NORMAS URBANISTICAS.
5. PLANOS DE ORDENACION.
6. CATALOGO.



0.2. Redacción.

La formulación de la Norma Subsidiaria ha correspondido al Ayuntamiento de Mairena del Alcor y la Redacción a la Diputación Provincial de Sevilla, a través de su Patronato Provincial de Urbanismo. La Dirección de los trabajos la ha realizado **Rafael Salvago Andrés**, Arquitecto responsable de la dirección del Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO,



1. ANALISIS URBANISTICO.

1.1. El Territorio de referencia de la ciudad.

Para entender el sitio de la ciudad, es preciso definir primero el territorio desde el que se establecen unas determinadas relaciones que hacen que los cambios urbanísticos en una parte del mismo tengan reflejo en la estructura de la ciudad.

Desde esta perspectiva definimos el territorio limitado por:

- El río Guadalquivir, formando un arco N.O.
- Y la línea de Municipios Campiñeses formando un arco S.E. como el territorio de referencia de Mairena del Alcor.

Los límites N.E. y S.O. no son tan precisos aunque puede señalarse como línea N.E. la cuenca del Corbones y como límite S.O. la comarca de Utrera.

El territorio así definido se articula físicamente en un claro sentido N.E.-S.O., línea dominante marcada por la Gran Depresión del Guadalquivir y a la que se acomodan los accidentes geográficos presentes en el territorio:

- El Curso del Guadalquivir.
- El Escarpe del Alcor.
- El Reborde Campiñés.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano e documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994

**EL SECRETARIO,**



*[Handwritten signature]*

El soporte territorial del Área.

El área se sitúa dentro de la Depresión del Guadalquivir, llanura de formación reciente, finales del Terciario, principios del Cuaternario, resultado de un doble movimiento de subsidencia.

Durante esta época se organizó la red fluvial y se produjo la excavación de los depósitos terciarios. De los que quedan, el más resistente, que aparece como relieve residual en la zona, es el Alcor. Posteriormente, los cambios climáticos cuaternarios dieron lugar a la formación de las terrazas del Guadalquivir.

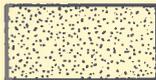
El plano adjunto representa un Esquema Sintético de las grandes Unidades Fisiográficas según Drain, Lhenaff y Vanney (1.971).



**ALUVIONES FLUVIALES** (Cuaternario reciente)  
Coluviones tipo "terra rossa" en fondos de valles.



**TERRAZA MEDIA** (Cuaternario medio, Riss ?)  
Suelos rojos lavados con acumulación calcárea en nódulos.



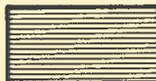
**TERRAZA ALTA** ("Villafranquiense")  
Suelos rojos lavados con encostramientos pulverulentos y localmente, costras zonares.



**CALIZAS Y CALCARENITAS** (Plioceno inferior)  
Suelos esqueléticos no vérticos.



**ARENAS LIMO-ARCILLOSAS**



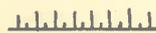
**MARGAS COMPACTAS CON DEPOSITOS CUATERNARIOS**  
(Moronitas o albarizas del Mioceno) Vertisuelos de pendiente.



**MARGAS COMPACTAS CON DEPOSITOS CUATERNARIOS**  
(Moronitas o albarizas del Mioceno) Vertisuelos de fondos de cubetas.



**LITOSUELOS**



**ESCARPE CON CORNISA**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION MUNICIPAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.**

DE FECHA 26 OCT. 1994

**SECRETARÍA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

- El Poblamiento del Área

El poblamiento histórico del área ha seguido las líneas definidas por los accidentes geográficos:

- La línea del Río:

- . Coria.
- . Sevilla.
- . La Algaba.
- . Alcalá del Río.
- . Cantillana.
- . Tocina.
- . Alcolea del Río.

- La línea del Escarpe:

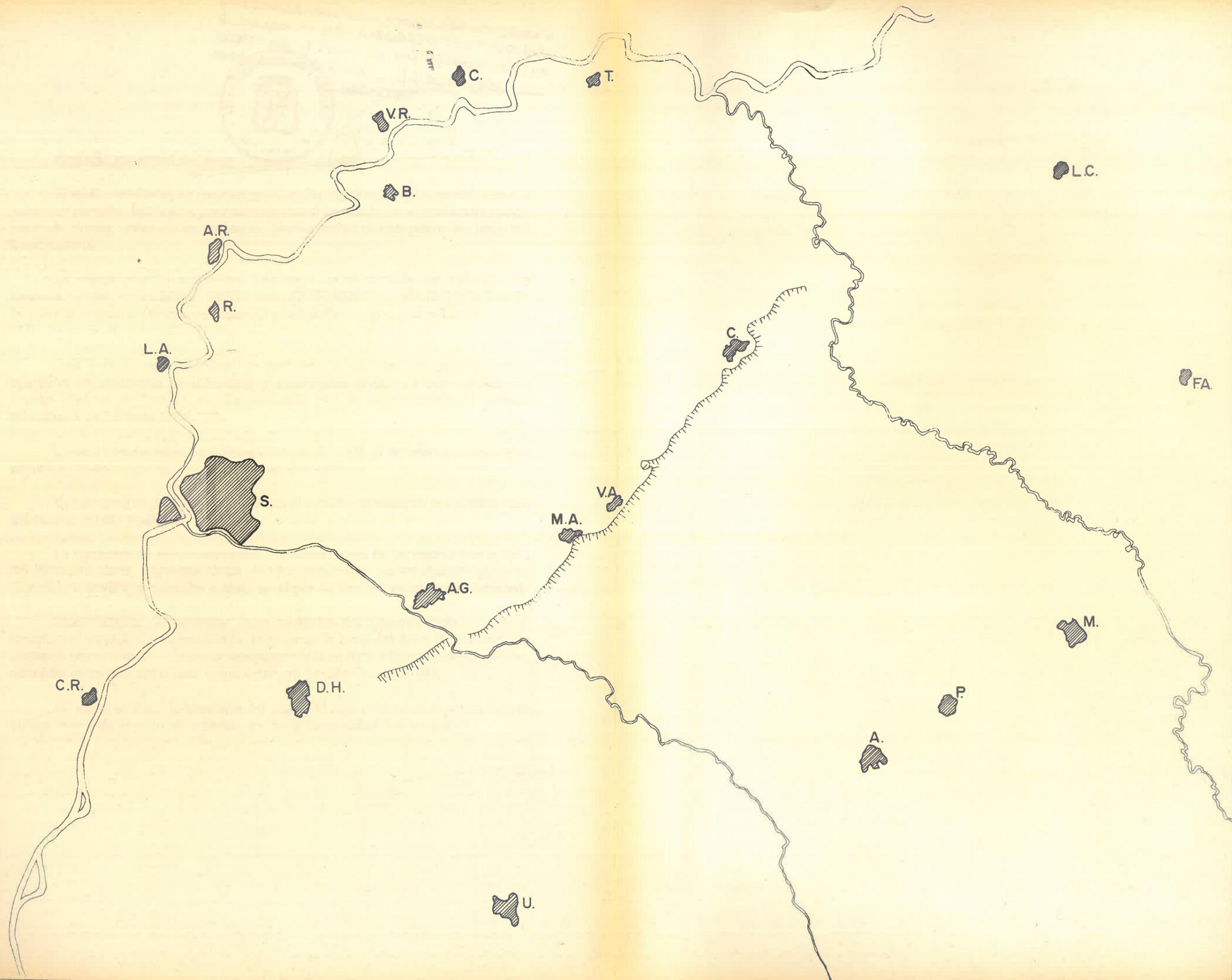
- . Marchenilla.
- . Gandul.
- . Mairena.
- . Viso.
- . Carmona.

- Y el eje de la Campiña:

- . Utrera.
- . Arahal.
- . Paradas.
- . Marchena.
- . Ecija.

Este modelo de poblamiento del territorio está así presente en sus aspectos básicos desde los primeros tiempos de la Colonización Romana, y se mantiene básicamente hasta nuestros días.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



SECRETARIO,

### El viario territorial del Área.

El viario territorial de carácter general, ha seguido diversos modelos en los sucesivos períodos históricos, pero siempre manteniendo la característica de centro polar de primer orden de la ciudad de Sevilla como último punto de paso del Guadalquivir.

La estructuración viaria del Territorio en el período de colonización Romana, estuvo definida por: La Vía Augusta (Sevilla-Carmona-Ecija), la Vía de Hispalis a Anticaria (Sevilla-Antequera) y la Vía de Astigi a Gades (Ecija-Cádiz). (1).

Esta estructuración general se mantiene hasta que desaparece con la aparición en Andalucía de diferentes y cambiantes divisiones con carácter de Estado (Reinos de Taifas), siendo sustituida por la superposición de débiles estructuras de carácter local. (2).

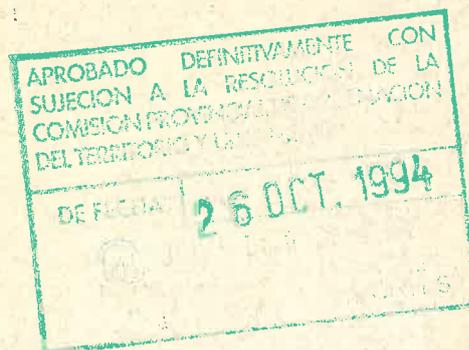
La desestructuración territorial continuará hasta el período Ilustrado y la posterior desaparición de los Señoríos Jurisdiccionales.

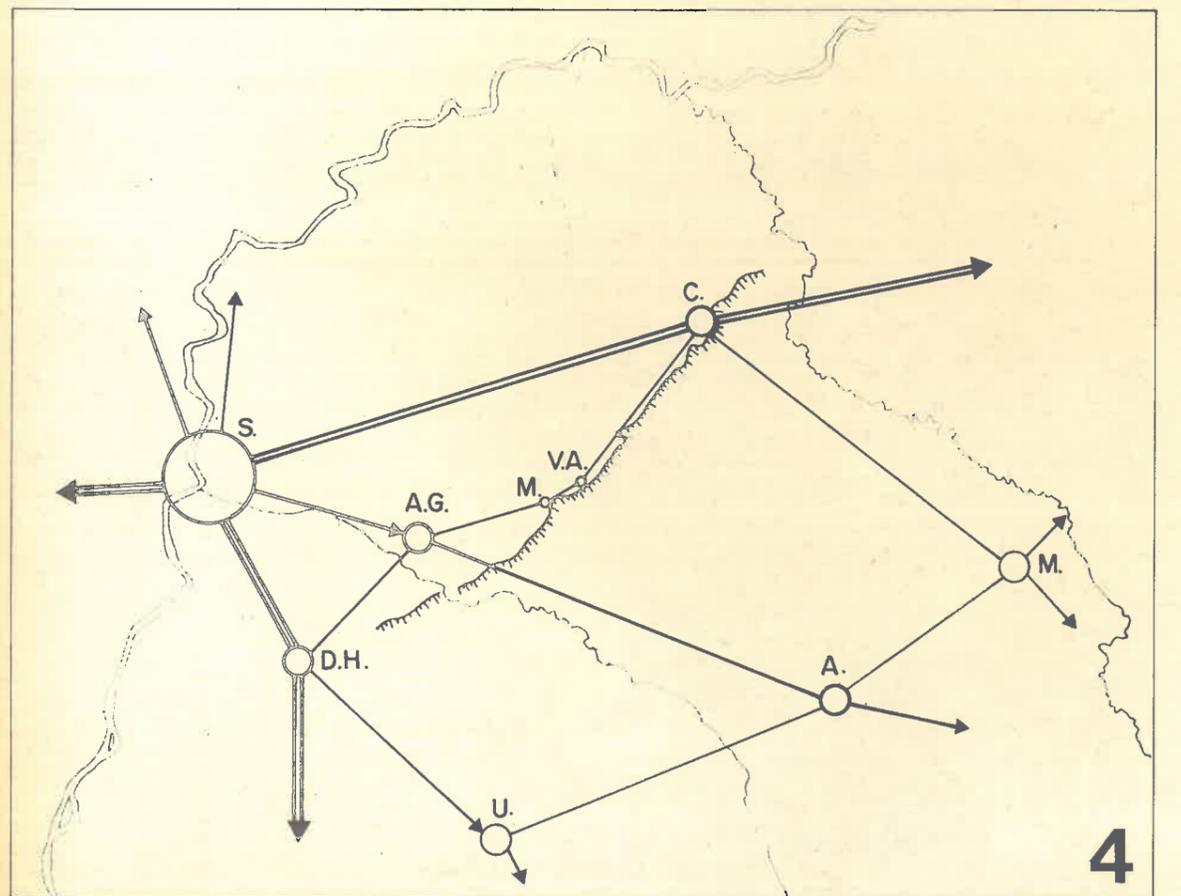
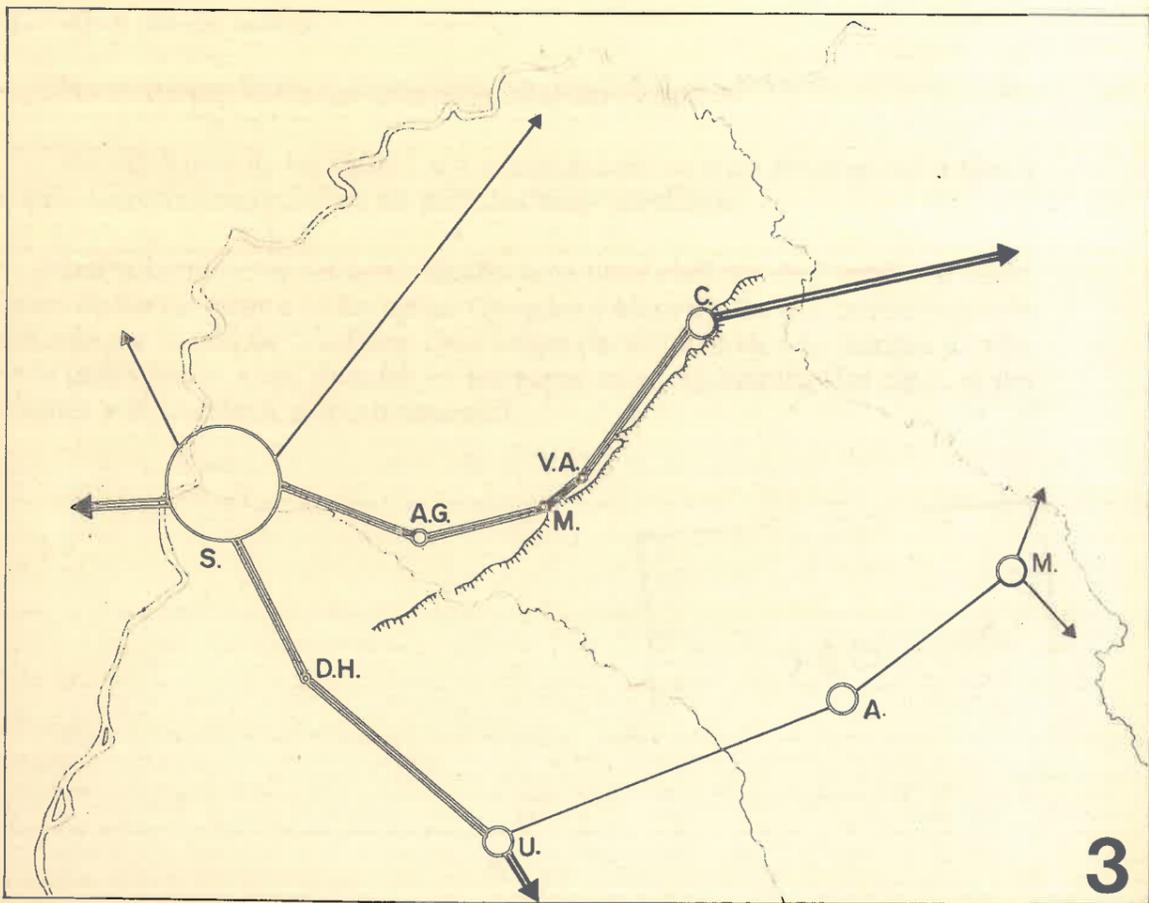
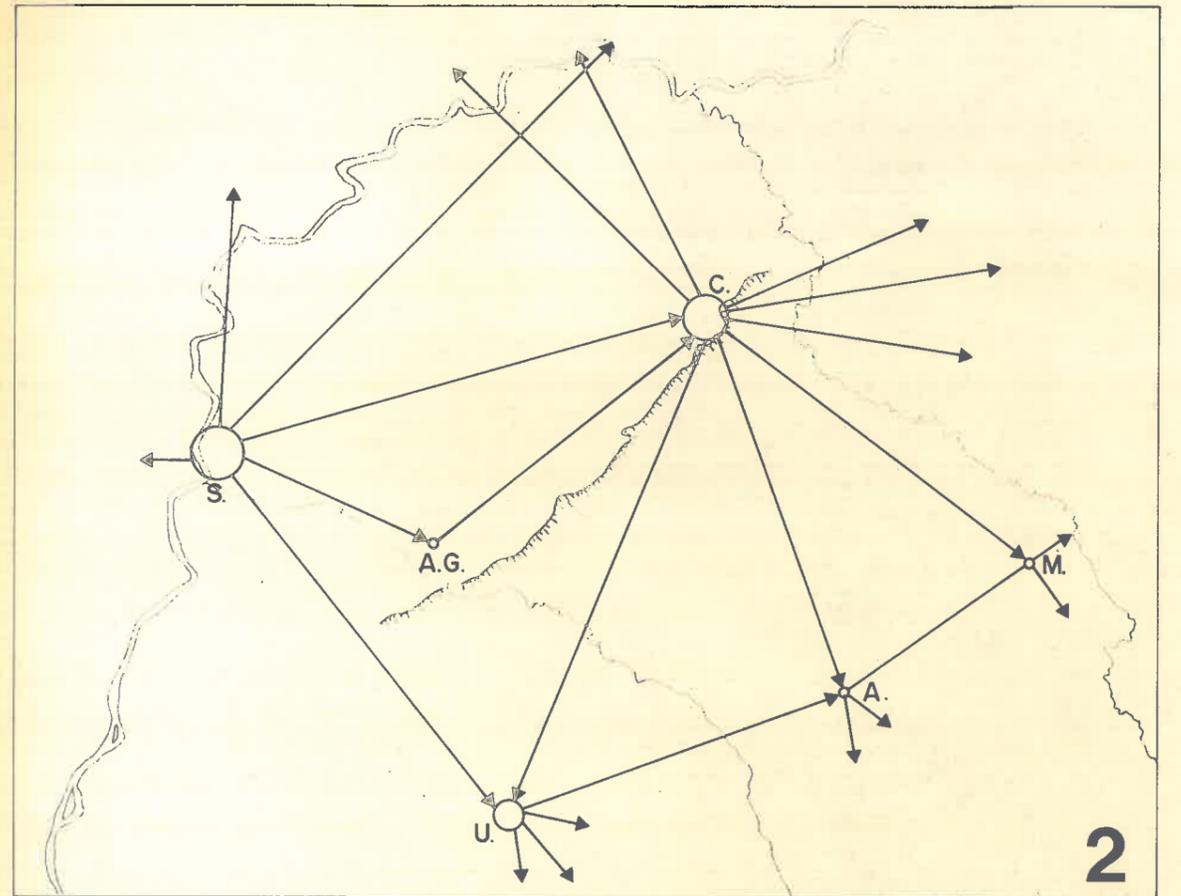
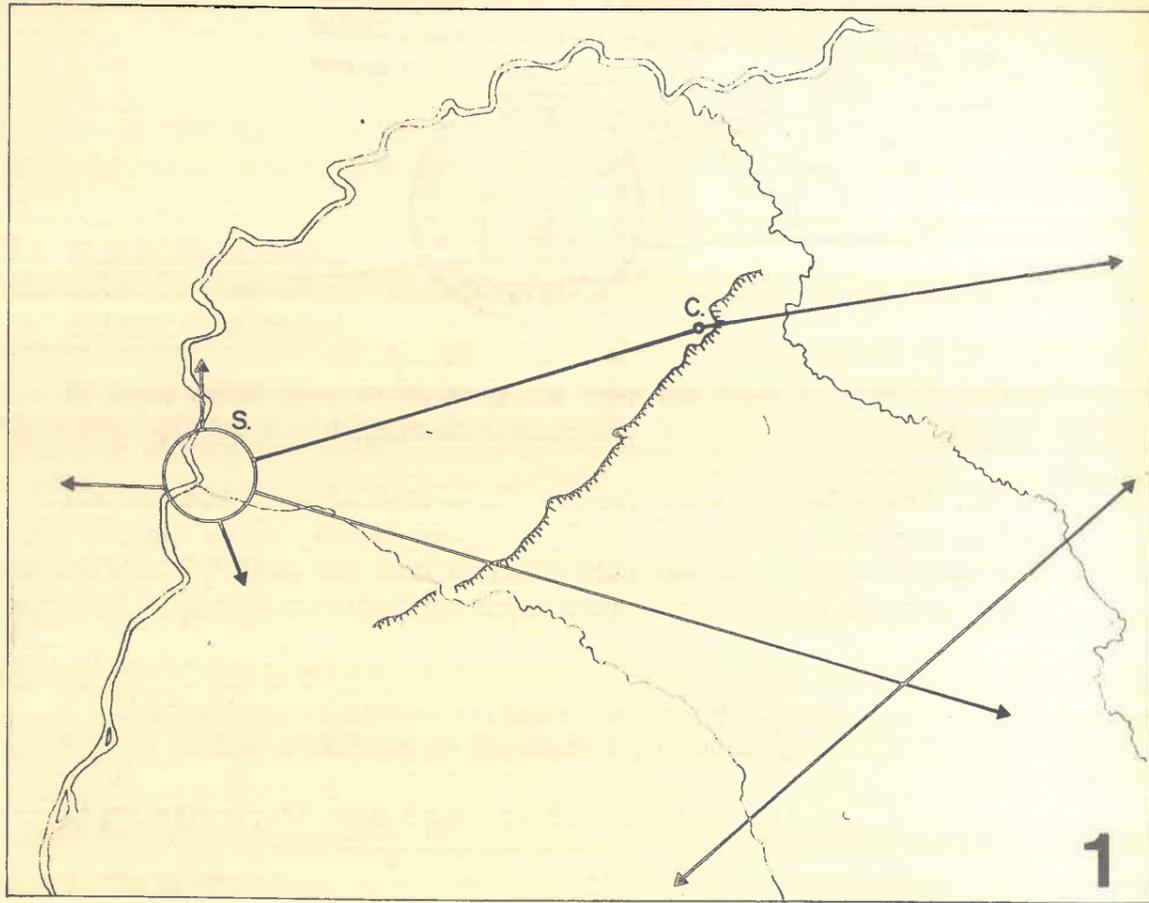
La carretera de Andalucía, representa el sentido de estructuración territorial del Nuevo Estado Nacional. (3).

La carretera de Andalucía optará en nuestra área de referencia por la ruta del Alcor, es decir, Carmona-Alcalá de Guadaíra, para posteriormente girar en dirección a Sevilla, y colocaba a Mairena al pie de una vía de carácter Nacional.

Esta situación se mantiene hasta mediados del presente siglo en que se recupera el trazado Carmona-Sevilla, remitiendo la línea del Alcor a funciones de conexión intercomarcal. Al mismo tiempo que la línea Alcalá-Estación de Casariche, adquiere funciones regionales como carretera Sevilla-Granada. (4).

En nuestros días, la asunción del nuevo Estado Autonómico potencia esta última vía como el gran eje vertebrador de la Comunidad Autónoma.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



1.2. El solar de la ciudad.

- El lugar de la ciudad.

El lugar de Mairena es El Alcor. La línea del Alcor ha sido desde los primeros tiempos un área densamente colonizada.

No obstante, no se ha dado en ella la pervivencia del poblamiento que se da por ejemplo en las poblaciones de la Vega del Guadalquivir. Así, de los asentamientos del área, tan sólo Carmona mantiene unas permanencias con continuidad histórica, mientras que desaparecen como núcleos urbanos, entre otros:

- El importante asentamiento romano de Mesa de Gandul.
- Los núcleos medievales de Marchenilla y Gandul.

El poblamiento del lugar tiene 4 posibilidades básicas:

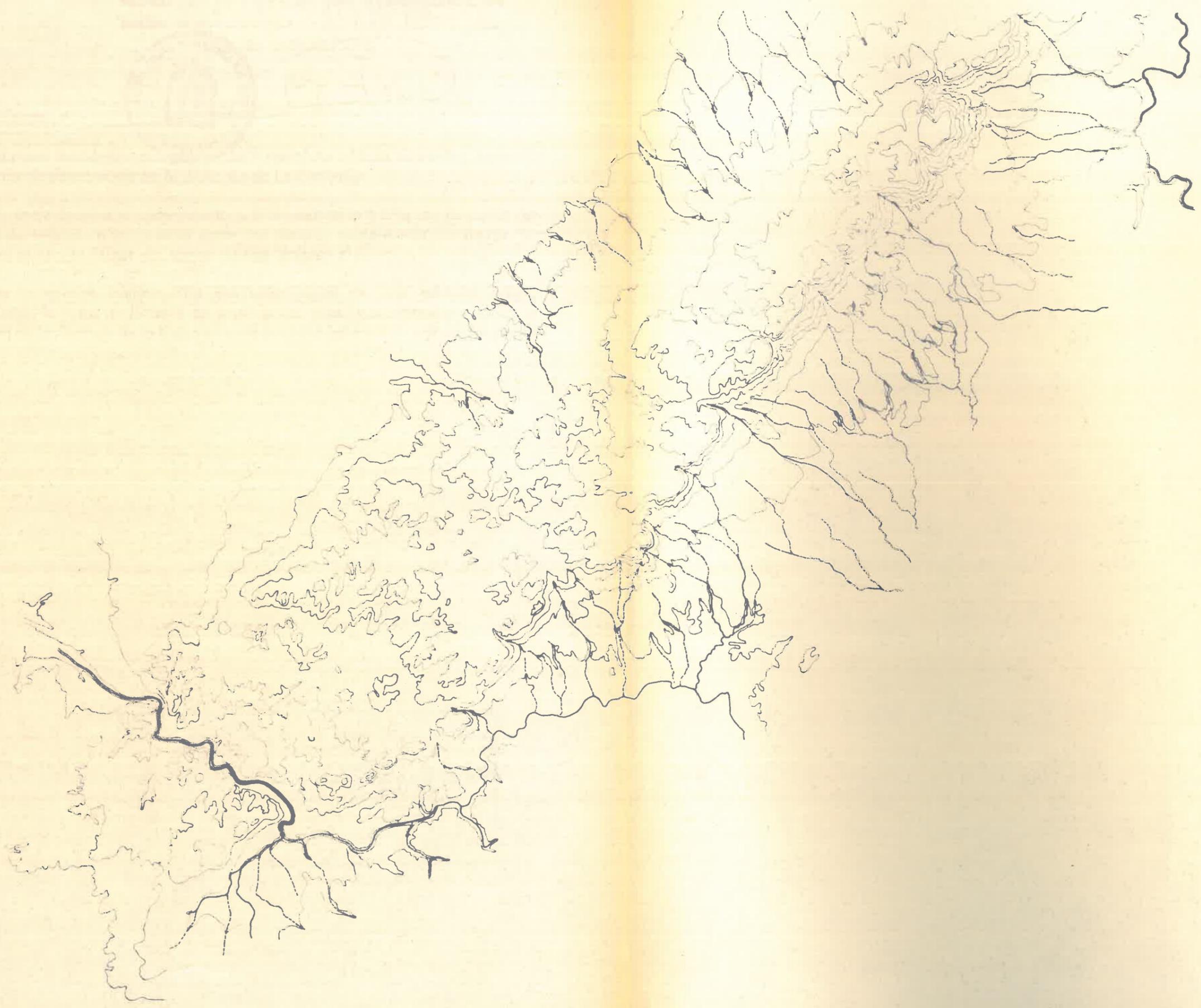
- 1) En El Alcor.
- 2) En el borde del Escarpe.
- 3) En ladera.
- 4) A pie de ladera.

No obstante, todos los existentes adoptan el tipo 2.

Poblamientos de los tipos 1 y 4 nunca existieron y los poblamientos tipo 3 tan sólo fueron característicos en períodos muy primitivos.

Los poblamientos del borde del Escarpe tiene carácter de puertos, es decir, de paso de las Terrazas a La Campiña. Carmona y Mesa de Gandul, posteriormente sustituida por Alcalá de Guadaíra, desarrollan claras funciones de defensa de vías de comunicación al estar situadas en los pasos más importantes (las cuencas del Corbones y el Guadaíra respectivamente).





DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

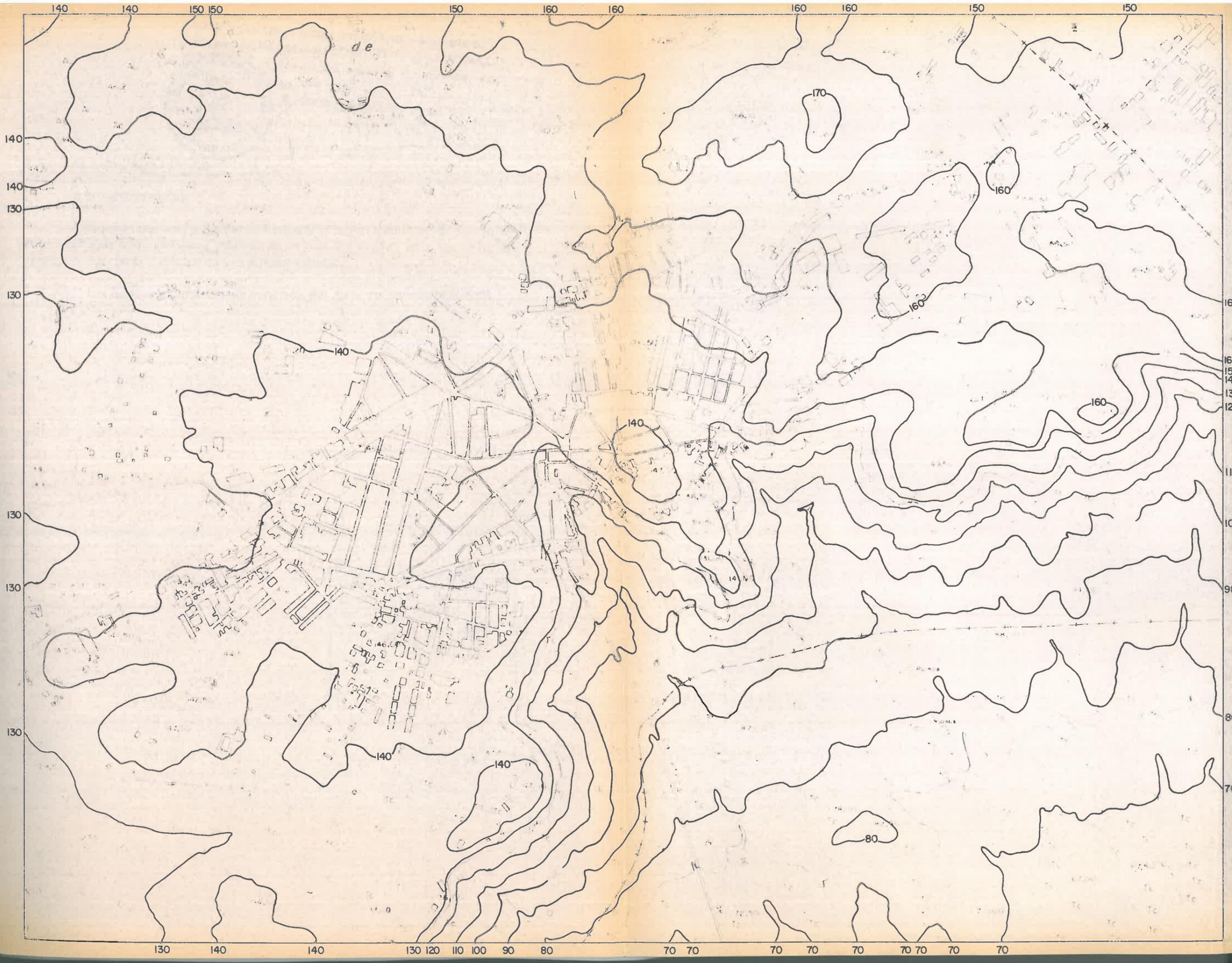
El solar.

El rasgo más definitorio general del solar es su carácter de puerto, es decir, su carácter de penetración en El Alcor desde La Campiña.

La parte de solar correspondiente a la implantación inicial es una elevación a modo de balcón en el Escarpe entre dos fuentes manantiales. La fuente de Alconchel al E. y la fuente del arroyo de Los Molinos al O.

La progresiva colonización del solar sigue en una primera etapa, básicamente, la línea de la hoya de penetración, para posteriormente iniciar la ascensión de las laderas de la hoya; primero la suave ladera S.O. y posteriormente la N.E.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

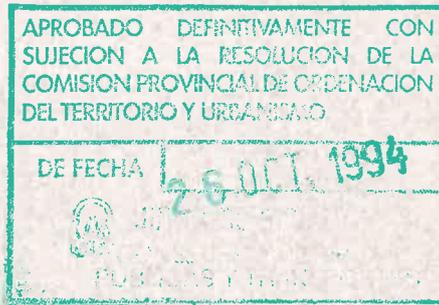
*[Handwritten signature]*

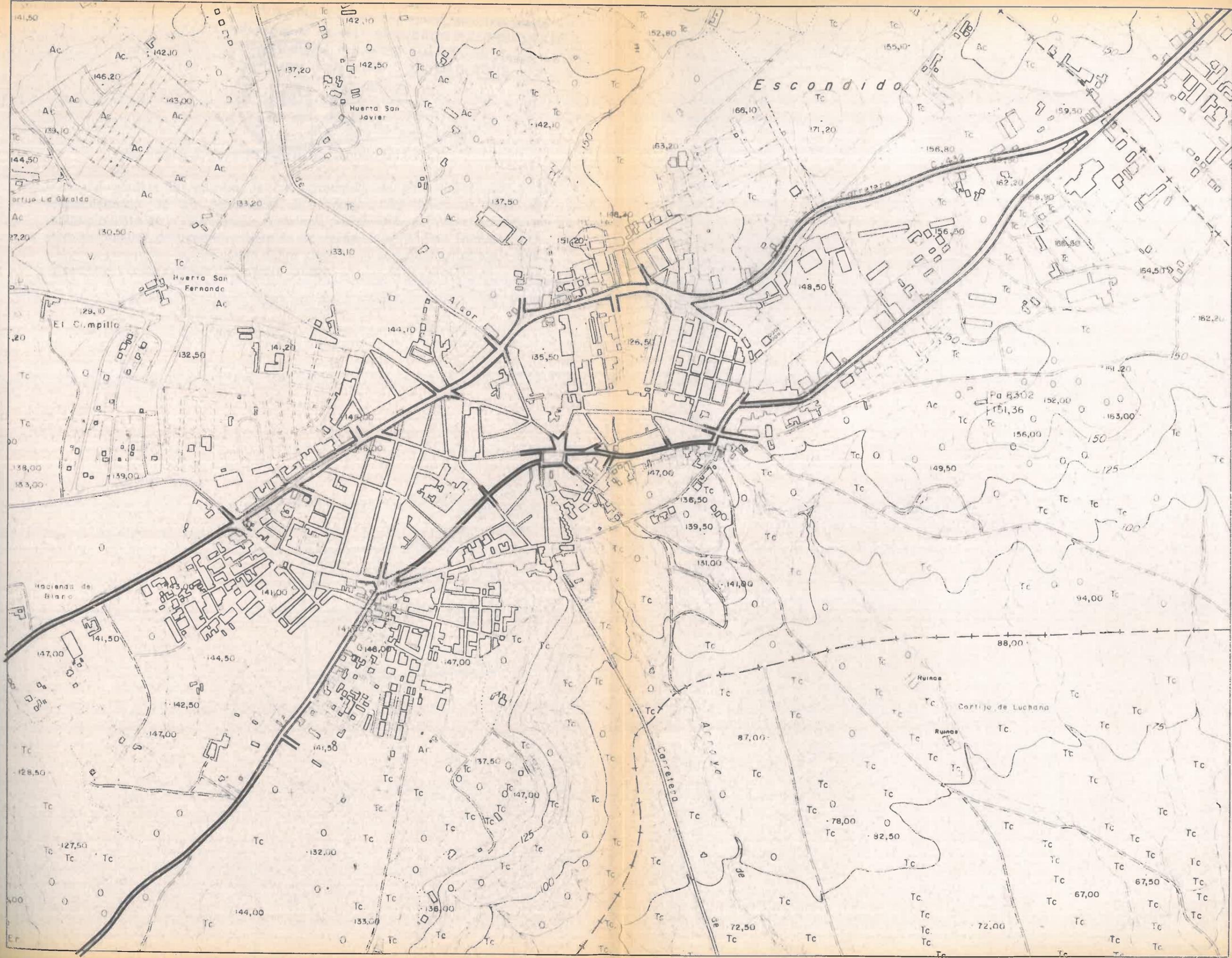
1.3. Las estructuras urbanas.

- La estructura viaria.

El hecho de que sobre el solar de Mairena se hayan simultaneado funciones de conexión de borde del Alcor y funciones de paso del puerto, hace que se hayan generado dos claras y diferentes estructuras viarias:

- Las ligadas a funciones de conexión del Alcor en sentido N.E.-S.O.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e  
documento ha sido APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en  
sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

- Y las ligadas al paso del puerto, de sentido N.O.-S.E.

La pérdida de función de las estructuras de paso del puerto y la preponderancia de las estructuras de conexión del Alcor a partir del establecimiento de la Carretera de Andalucía por el borde del Alcor, provoca un claro predominio del progresivo sentido de crecimiento N.E.-S.O. frente al N.O.-S.E. y un progresivo taponamiento de los pasos a la Campiña, fosilizándose como estructuras viarias radiales de carácter urbano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON  
SUIJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA  
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE FECHA **26 OCT. 1994**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS  
PÚBLICAS Y TRANSPORTES



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

Los tejidos urbanos

Los progresivos procesos de crecimiento urbano, es decir, los fenómenos de extensión y de densificación de la ciudad, han generado sucesivos modelos morfológicos de tejidos urbanos claramente identificables; así, son distinguibles:

———— El área inicial de poblamiento de características orgánicas, aunque ligado a una estructura lineal (calle Real) en el que es claramente distinguible el elemento compactador de la cerca medieval y su posterior transformación en calle de Ronda (calle Nueva).

----- Los crecimientos lineales a lo largo de los caminos de conexión (Camino de Gandul y Camino de El Viso) y de los caminos de paso (Camino de Sevilla y Camino de San Agustín).

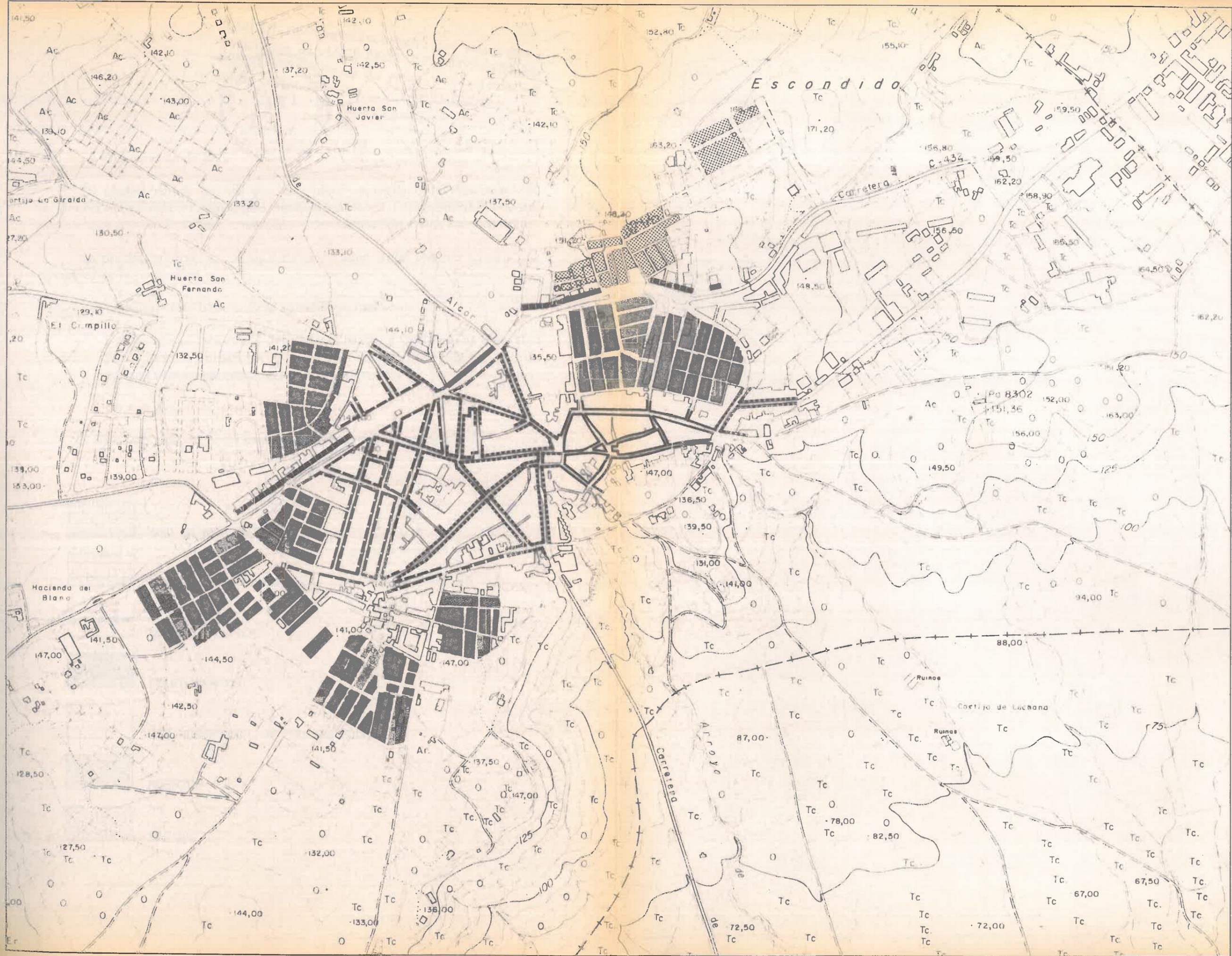
----- Los procesos de densificación entre los crecimientos lineales anteriores y la Carretera de Madrid.

———— Los crecimientos discontinuos de colonización de Red Viaria.

■ Los crecimientos continuos planificados.

■ Los crecimientos discontinuos irregulares de salto de barrera.

APROBADO DEBIDAMENTE CON  
SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA  
COMISIÓN MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
DE URBANISMO  
DE FECHA 26 OCT. 1994  
CONSEJO MUNICIPAL DE  
MUNICIPALIDAD Y TRANSPORTES



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **14 MAR. 1994**  
**SECRETARIO,**



**1.4. La Componente de Uso.**

La ciudad actual ha ido por una parte segregando las funciones no residenciales (actividades industriales, equipamientos, etc.) a la periferia y, por otra parte, concentrando funciones comerciales y representativas en las áreas centrales.

La presión edificatoria de las últimas décadas acabó con los huertos que circundaban la población.

Las características básicas de la situación actual son:

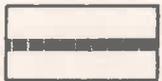
- Un uso global residencial de las áreas centro y Oeste en las que están prácticamente desaparecidas las actividades económicas y los equipamientos que precisan amplias superficies.
- Un uso global industrial en el área Este.
- Un uso residencial de baja densidad adosado al extremo N.O.



USO GLOBAL RESIDENCIAL



USO GLOBAL INDUSTRIAL



USOS TERCARIOS



EQUIPAMIENTOS



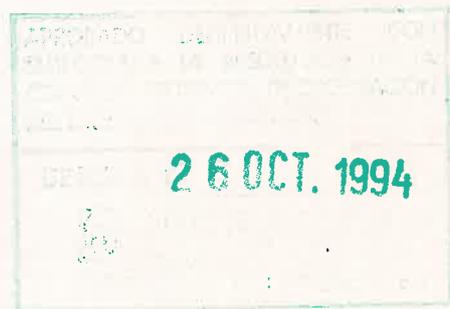
USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD



HUERTOS



SIN USO





DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



SECRETARIO,

## 2. LA SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO.

### 2.1. Introducción.

El Planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Alcor-El Viso del Alcor, Plan iniciado en 1.970 y aprobado definitivamente en 1.977 con la obligación de adaptarse a la Reforma de la Ley del Suelo en el plazo de un año.

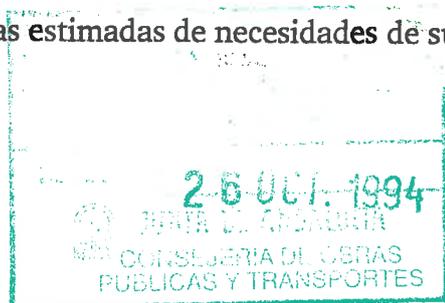
La referida Adaptación nunca se abordó y, en 1.980, constituídas las Corporaciones democráticas, se inician los trabajos de Revisión, primero y hasta la fase de Avance como P.G. y posteriormente a raíz de la publicación del R.D.L. 16/1.981 como N.S., una de cada municipio.

El 18 de Julio de 1.983 se aprobaron definitivamente las N.S. de El Viso del Alcor, y el 24 de Octubre de 1.985 se suspendió la Aprobación Definitiva de las N.S. de Mairena del Alcor, manteniéndose por consiguiente, la vigencia del P.G. en el territorio municipal de Mairena del Alcor.

### 2.2. La suspensión de las N.S.

Aunque técnicamente la suspensión se remitía a subsanar deficiencias de detalle puestas de manifiesto en la resolución y que básicamente se referían a:

- El injustificable mantenimiento de la variante de la carretera Comarcal Llerena-Utrera.
- El no recogerse adecuadamente las afecciones territoriales previstas en el P.E.P.M.F. de la Provincia de Sevilla.
- La inadecuación de las determinaciones de la denominada Zona de Tolerancia Ganadera con la normativa de suelo no urbanizable, además de invadir terrenos de protección de yacimientos arqueológicos.
- La clasificación como urbanos de terrenos en el entorno del núcleo y de actuaciones diseminadas por el territorio que no se atienen a las condiciones exigidas en el artículo 78 de la L.S.
- La incongruencia entre las demandas estimadas de necesidades de suelo con la propuesta de ordenación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE el Plano de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
AYUNTAMIENTO DE MAREN DEL ALCOR  
SECRETARÍA  
EL SECRETARIO,

En realidad, se cuestionaba en su integridad el Documento planteado, y ello unido a que la información urbanística y estudios complementarios se referían a datos de 1.980, las bases cartográficas de la ordenación se habían quedado muy anticuadas, y a que las características del Documento, adecuado a la situación de 1.981 cuando se redactó, estaba superado por la realidad actual, hizo que cuando en 1.988 se reanudan los trabajos por un nuevo Técnico Redactor, se decida comenzar de nuevo, desechando en su aspecto material el Documento anterior, recogiendo sus criterios básicos de ordenación aunque de una manera más reflexionada, e incorporando nuevos criterios de carácter de "largo plazo", pretendiendo en definitiva plantear un Documento más de futuro e ilusionante, capaz de orientar de una manera positiva el desarrollo y transformación del Municipio en la entrada del segundo milenio.

### 2.3. La situación en el Territorio.

Como es sabido, las condiciones ambientales de El Aljarafe y El Alcor, por su mayor altitud y existencia de acuíferos, son las más favorables para acoger las implantaciones tipo ciudad-jardín, que se demandan por la aglomeración urbana de Sevilla a partir de la década de los 60.

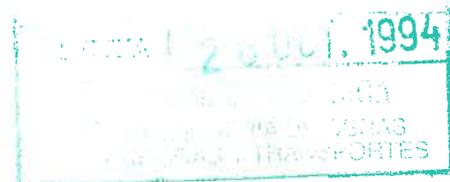
Esta tendencia, consagrada por las directrices oficiales de la época (Avance del Plan Comarcal de la Provincia de Sevilla) precipita en el territorio de Mairena del Alcor en las actuaciones denominadas:

- Los Claveles (1.965).
- Fuenteluz (1.968) \*.
- El Torreón (1.971).
- El Campillo (1.972).
- Ntra. Sra. de la Salud (1.973).

Planes Parciales redactados al amparo de la L.S. del 56, que no precisaban la existencia de un P.G. previo. Se ubican en las carreteras de acceso a Mairena (Local Torreblanca-Mairena y Comarcal Llerena-Utrera) y están dotadas de las infraestructuras básicas.

La Reforma de la Ley del Suelo de 1.975 impedía la realización de P.P. sin la existencia de P.G. previo, por lo que las actuaciones sucesivas se amparan en las Normas Subsidiarias de Suelo No Urbanizable de la Provincia de Sevilla. Comienzan a proliferar las denominadas "Parcelaciones Rústicas" bajo la artificiosa figura de planeamiento del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras. Son las denominadas:

\*: No se desarrolló.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO.



- El Rosal (1.976).
- Vistasevilla (1.976).
- Molino Romano (1.977).
- Cerro de los Camellos (1.978).
- La Hijuelilla (1.978).

Se ubican, primero en la Carretera Local Mairena a Brenes y posteriormente en caminos rurales; carecen de infraestructura de saneamiento y la red viaria es terriza.

Declaradas nulas las N.S. de Suelo No Urbanizable de la Provincia de Sevilla, se denegó la aprobación de los P.E.D.I. de las actuaciones denominadas:

- Los Chopos.
- Los Olivos.
- El Toril \*.
- Pinos Altos.
- El Altozano.
- Cerro Trujillo \*.

A partir de este momento, las actuaciones adoptan un carácter clandestino, ubicándose en caminos de difícil acceso y sin ningún tipo de infraestructura, siendo difícil precisar sus límites. De éstas se han reconocido las denominadas:

- Huerta Pablillo.
- San Blas.
- Cerro La Salve.
- Calera Marín.

Las características de las actuaciones ha ido variando sucesivamente, acomodándose al tipo de demanda, cada vez de menor poder adquisitivo.

El agotamiento de los tipos de demanda posible, unido a la gran oferta existente, ha hecho prácticamente desaparecer la presión de nuevas actuaciones de este tipo, centrándose la presión en la regularización de la cobertura jurídica de las existentes.

El resultado final del proceso ha sido un salpicado de parcelaciones urbanísticas, cubriendo el territorio municipal del Alcor, ocupaciones de Vías Pecuarias, degradación del paisaje rural, acumulación de residuos urbanos en bordes de caminos y riesgo de contaminación del acuífero por proliferación de pozos negros.

\*: No se desarrollaron.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de Octubre de 1994



EL SECRETARIO,

#### 2.4. La Situación en el entorno del núcleo.

Nos encontramos ante una serie de actuaciones urbanísticas muy importantes al Norte del núcleo y en el entorno de los depósitos reguladores de abastecimiento de agua:

- . Inconexas.
- . Faltas del más mínimo orden urbanístico.
- . Desconectadas de la población.
- . En contradicción flagrante con el P.G. vigente.

Promovidas y aprobadas directamente por la municipalidad, que encontrarían cobertura legal con la aprobación de las N.S. y que, a pesar de la suspensión, han seguido desarrollándose tanto en actuaciones públicas, como en actuaciones privadas.

Ésta será, sin duda, la mayor hipoteca para una propuesta urbanísticamente coherente.

Hasta este momento, el importante desarrollo urbano de Mairena había sido globalmente estructurado por los condicionantes naturales del solar, encajadas las actuaciones residenciales, de una parte, en la estructura radial de caminos existentes al Oeste y Suroeste de la población (Vereda de San Agustín, Cordel de Sevilla, antigua Carretera de Madrid, Camino de Gandul y Camino del Escarpe) y, de otra, entre los límites de la antigua Carretera de Madrid y el límite Norte del casco histórico (calle Nueva), y especializándose el área Este, estructurada por la vereda a El Viso, progresivamente en una zona industrial y ganadera.

Aún sin agotar las posibilidades de desarrollo de este modelo de crecimiento, se generan los desarrollos a los que se ha hecho referencia al comienzo del epígrafe, provocándose la pérdida del sentido del orden urbanístico existente hasta ese momento.

Es destacable que mientras estos desarrollos encajados, a los que se ha hecho referencia, se producen con la cobertura de los P.P. correspondientes:

- Huerta del Retiro (1.975).
- Granja San Nicolás (1.973).
- Huerta Ntra. Sra. de los Milagros (1.974).
- Huerta Nueva (1.977).

Los desarrollos de esta década se hacen sin planeamiento urbanístico legitimante de las actuaciones.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



3. **FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA SUBSIDIARIA.**

La presente Norma Subsidiaria se redacta para constituir el ordenamiento urbanístico del término municipal de Mairena del Alcor, sustituyendo al Plan General de 1.977 vigente.

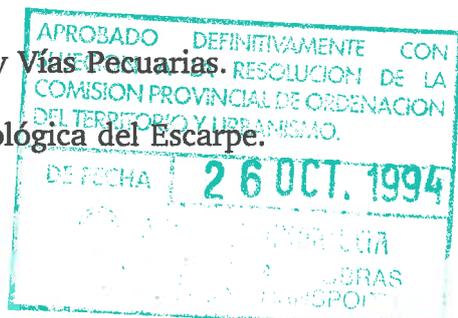
Las bases, criterios y objetivos generales de la ordenación propuesta son:

- **Respecto al Núcleo Urbano:**

- . Mantenimiento del paisaje urbano tradicional y del carácter propio de la ciudad.
- . Estructuración morfológica y recomposición de las partes desagregadas.
- . Planteamiento de fachada al Escarpe y potenciación del carácter de Puerto.
- . Prever que las áreas de crecimiento se desarrollen con tipologías y aprovechamientos similares a los existentes en el núcleo.
- . Recuperación de elementos simbólicos de la cultura de la ciudad (El Castillo, la Zona Arqueológica de Los Molinos, la Fuente de Alconchel y la Casa Palacio).

- **Respecto al Medio Ambiente y Territorio:** El Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla constituirá el marco general, desarrollándose y profundizándose de acuerdo con la escala municipal, especialmente en los aspectos de:

- . Protección del territorio de ocupaciones urbanísticas incontroladas y regulación de los asentamientos existentes.
- . Protección de los recursos hídricos y los sistemas hidrográficos (redes de drenaje y recursos subálveos).
- . Conservación de las manchas forestales existentes.
- . Protección de la red de Caminos y **Vías Pecuarias**.
- . Protección paisajística y geomorfológica del Escarpe.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el plano de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

4. LA ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA.

El presente Plan renuncia a proyectar la variante exterior-Norte para la Carretera C-342, que se contenía en el P.G. vigente y en la propuesta de Norma Subsidiaria suspendida en 1.985, y ello, ante su imposibilidad al no estar contemplada en el Plan de El Viso del Alcor, ni en una programación a medio plazo por la Administración competente.

Por ello, el tratamiento de la travesía de la C-342 se dota de vías de servicio en todas las nuevas expansiones, y en las áreas ya existentes en que ello es posible.

La estructura general viaria que se ha propuesto en el Plan para la ordenación de la expansión urbana se plantea, no sólo como un sistema circulatorio y estructura básica para las infraestructuras, sino como el elemento principal de definición morfológica de la ciudad y sus partes. En este sentido debe entenderse la propuesta de Red Viaria Básica, en donde debe señalarse:

- El mantenimiento y reforzamiento del esquema radial de crecimiento al Oeste.
- La compleción de los crecimientos Este entre la C-432, el Camino de El Viso, Camino de Zapata y los elementos transversales.
- El esfuerzo por reorganizar la desestructuración morfológica de los crecimientos Norte e integrarlos en un esquema general de ciudad.
- Potenciación de las conexiones existentes de las partes separadas por la C-432, estableciendo nuevas y conectando los desarrollos Noreste y Noroeste.

En el eje central de la ordenación se proyectan grandes parques que adoptan un papel singular en la consecución de objetivos generales del Plan:

- Potenciación de la Fachada del Escarpe.
- Recuperación y Protección de elementos simbólicos de la cultura de la ciudad: El Castillo de Luna, la Zona Arqueológica de Los Molinos, la Fuente de Alconchel y la Casa Palacio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.  
DE FECHA 26 JUN. 1994  
SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 de Julio, 1994



## 5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.

### 5.1. Justificación de la Clasificación del Suelo.

La delimitación de los terrenos comprendidos en suelo urbano se ha realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 10 de la L.S.

La delimitación de los terrenos comprendidos en suelo urbanizable, se ha realizado evaluando las zonas más aptas en función de su articulación con el tejido urbano existente, las condiciones de saneamiento del solar, y recogiendo el crecimiento tendencial de la ciudad. Todo ello dimensionado según el desarrollo estimado.

### 5.2. Justificación de la Calificación del Suelo.

Para la calificación del suelo, se ha dividido éste en zonas y sistemas según su destino público o privado en la ordenación.

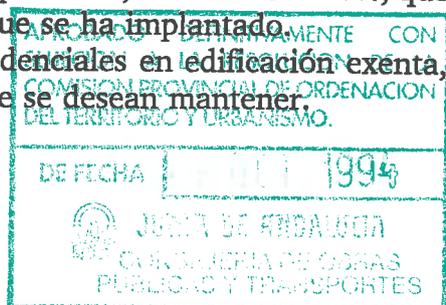
- **Zonas en suelo urbano.** En el suelo urbano se distinguen claramente dos áreas: el casco tradicional y las zonas de extensión.

Del casco tradicional se han segregado dos zonas. La primera (R1) corresponde con el recinto medieval y la segunda (R2) a las extensiones del XVI al XVIII. Mediante la correspondiente normativa, se prevé el mantenimiento de los elementos básicos de su configuración:

- . La alineación histórica.
- . El parcelario.
- . La tipología edificatoria.
- . Las características básicas del paisaje urbano tradicional.

De la zona de extensión se han segregado, la R3, que corresponde a un tipo de transición, y la R4, que corresponde al tipo de parcelación que se practica en nuestros días.

Los Planes Parciales que se han ejecutado y edificado conforme a su normativa, se les respeta ésta. En los que no ha sido así, y no se han respetado los usos y tipos edificatorios previstos, se califican de R4, que absorbe el tipo de edificación y usos que se ha implantado. La R5 corresponde a edificaciones residenciales en edificación exenta, pequeñas manchas salpicadas, pero que se desean mantener.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR, 1994



SECRETARIO,

Respecto a los usos industriales, se prevé la siguiente graduación:

- . Grandes industrias, I1.
- . Industrias de tipo medio, I2.
- . Actividades industriales con residencia del titular compartiendo la parcela y/o la edificación, I3.

- **Zonas en suelo urbanizable.** En el suelo urbanizable se preven tipos edificatorios y aprovechamientos urbanísticos similares a los existentes.
- **Zonas en suelo no urbanizable.** El territorio del municipio de Mairena del Alcor está formado por dos sistemas de tierras claramente diferenciados, el Alcor y la Vega de Carmona.

Sobre ellos se segregan diferentes áreas para constituir zonas específicas, en función de su problemática y valores específicos que se pretenden proteger.

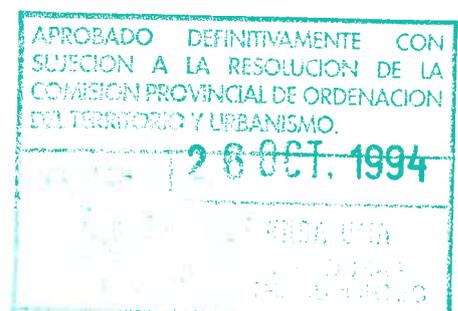
Así, de la Vega de Carmona se segrega el Escarpe por su susceptibilidad a la erosión y definición paisajística que representa.

Del Alcor, se segregan los bosquetes existentes para dotarlos de una protección específica y las áreas con P.E.D.I. aprobadas, ejecutadas y edificadas a las que se les mantiene las condiciones de la normativa en su día aprobada.

### 5.3. Justificación del dimensionado y localización de las nuevas áreas de desarrollo de la ciudad.

En el Anexo 6 se ha planteado el estudio de Necesidades de Suelo para los diferentes usos, y se ha establecido metodológicamente una referencia en la estimación de necesidades al año 1.996. El presente Plan se plantea con un alcance superior, sirviendo la referencia de 1.996 como una primera fase o etapa del mismo.

En esta primera etapa se consolidarían los desarrollos ya iniciados, y en la segunda etapa, prevista para el inicio del segundo milenio, se cerraría y completaría la estructura proyectada.



DILIGENTE para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE con el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

- Capacidad residencial de la ordenación,

a) Viviendas existentes en buen estado y con condiciones adecuadas de habitabilidad: 3.767 viviendas.

b) Incremento por construcción de solares en el casco: 100 "

c) Capacidad Residencial de las Unidades de Actuación Previstas:

|              |     |
|--------------|-----|
| U.A.1 .....  | 35  |
| U.A.2 .....  | 24  |
| U.A.3 .....  | 11  |
| U.A.4 .....  | 31  |
| U.A.5 .....  | 60  |
| U.A.6 .....  | 29  |
| U.A.7 .....  | 50  |
| U.A.8 .....  | 31  |
| U.A.9 .....  | 48  |
| U.A.10 ..... | 44  |
| U.A.11 ..... | 28  |
| U.A.12 ..... | 81  |
| U.A.13 ..... | 132 |

Total ..... 604 "

d) Capacidad Residencial de las zonas aptas para urbanizar:

|           |       |
|-----------|-------|
| S.1 ..... | 1.760 |
| S.2 ..... | 345   |
| S.3. .... | 286   |
| S.4. .... | 240   |
| S.6. .... | 589   |
| S.7. .... | 322   |
| S.8. .... | 441   |
| S.9. .... | 442   |

Total ..... 4.425 "

**TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA ORDENACION PROYECTADA ..... 8.896 viviendas.**

- Capacidad de Suelo Industrial de la Ordenación:

a) Existente .....

PROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO 18'48 Has. 1994

DE FECHA

JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Plano de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



SECRETARIO,

- b) Previsto en U.A.:  
U.A.14 ..... 4'77 Has.
  - c) Previsto en Suelo Apto para Urbanizar:  
S.10. .... 14'55  
S.11. .... 19'45  
S.12. .... 12'99  
  
Total ..... 46'99 Has.
- TOTAL CAPACIDAD DE SUELO INDUSTRIAL ..... 70'24 Has.**

Como se expuso en los "Objetivos del Plan", los nuevos crecimientos se proyectan con tipologías y aprovechamientos similares a los ya existentes.

La localización de estos desarrollos es una decisión adaptada a las condiciones de partida, por un lado, y por otro, a los condicionantes del solar de la ciudad.

Los desarrollos Sur-Oeste serán dotados de un claro y apetecible esquema ordenatorio radial. No obstante, las condiciones de saneamiento del solar son desfavorables y dependen del desarrollo del colector Oeste.

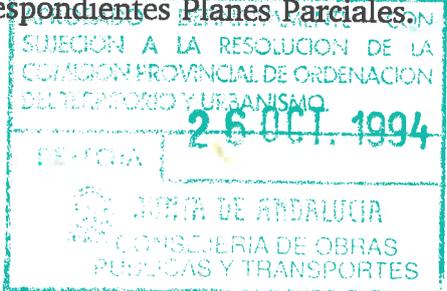
Los crecimientos Este están claramente especializados en usos industriales por debajo de la C-342 y dependen asimismo del desarrollo del colector Este.

Los desarrollos Norte no plantean problemas graves de saneamiento, aunque se parte de una gran desestructuración morfológica y desconexión con la ciudad por la falta de criterio urbanístico de las actuaciones habidas.

Los desarrollos Nor-Oeste separan la línea de cuenca del escarpe, deslizándose hacia la cuenca de las terrazas.

Y los crecimientos en todo el arco Sur-Este los constriñe el Escarpe del Alcor.

Como vemos, es el acondicionamiento del saneamiento del solar el elemento clave del desarrollo urbano previsto. Por ello, el desarrollo de los nuevos colectores Este y Oeste se hará mediante Proyectos Municipales, repercutiendo su costo global sobre las áreas afectas proporcionalmente a su superficie. Repercusión que se hará efectiva en cada caso en la Aprobación de los correspondientes Planes Parciales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Consejo de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 14 MAR 1994  
SECRETARIO.

Ello libera el desarrollo urbano de la rígida programación que derivaría de la ejecución por los sucesivos agentes privados de la correspondiente urbanización, con el consiguiente riesgo al depender unas áreas de la ejecución de otras, y además asegura una ejecución unitaria de unas infraestructuras básicas.

#### 5.4. Justificación de la proyección y localización de las Areas Libres y Equipamiento Comunitario.

##### - Zonas Verdes y Equipamientos:

El estudio de necesidades de suelo (Anexo 6) constata unos fuertes déficits de zonas verdes y equipamiento social, por lo que consecuentemente, sobre ellos se plantea incidir el Plan.

Las zonas verdes y equipamientos, adoptan en su localización un papel singular en la consecución de objetivos generales del Plan:

- Potenciación de la Fachada del Escarpe.
- Recuperación de elementos simbólicos de la cultura de la ciudad. El Castillo de Luna, la zona arqueológica de Los Molinos y la Casa Palacio.

La gestión en todos los casos será por expropiación, y a esos efectos, se delimitan los polígonos de expropiación correspondientes.

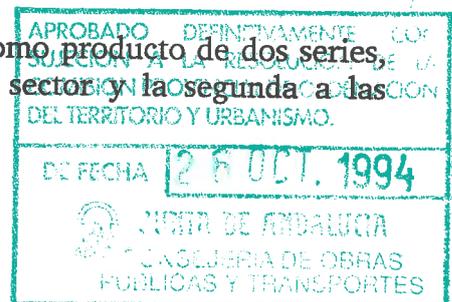
- . Casa de la Cultura.
- . Parque del Castillo.
- . Parque del Escarpe.
- . Parque Arqueológico de Los Molinos.

#### 5.5. Cálculo del aprovechamiento tipo y justificación de los coeficientes.

El cuadro adjunto contiene los datos precisos base del cálculo del aprovechamiento tipo. Señalar que ha sido excluído el Sector 5, que tiene Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente y en ejecución, de acuerdo a la legislación anterior, y en el que consecuentemente se procedió a la cesión del 10% del aprovechamiento de su sector.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 3 de Mayo de 1.993, se establecen tres áreas de reparto.

Los coeficientes de ponderación se obtienen como producto de dos series, la primera correspondiente a los usos globales del sector y la segunda a las tipologías edificatorias.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



SECRETARIO,

Cálculo Aprovechamiento Tipo

AREA DE REPARTO 1.

| SECTOR       | SUPERF. M <sup>2</sup> | EDIFICB. M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | APROV. M <sup>2</sup> CONSTR. | USO/TIPO    | COEF. HOMOGEN. | APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO |                   |                  |
|--------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------|----------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
|              |                        |   |                               |             |                | TOTAL                         | APROV.PAR         | DIF.APROV        |
| S1 - 1       | 151.625                | 0,50                                    | 75.812'50                     | RES 1 P y 2 | 0'85           | 64.440,63                     | 64.020,03         | 420,60           |
| S1 - 2       | 197.335                | 0,50                                    | 98.667,50                     | RES 1 +TER  | 1'10           | 108.534,25                    | 83.319,98         | 25.214,27        |
| S1 - 3       | 128.380                | 0,50                                    | 64.190,00                     | RES 1       | 1,00           | 64.190,00                     | 54.205,38         | 9.984,62         |
| S3           | 71.485                 | 0,40                                    | 28.594,00                     | RES 1 Y 2   | 1,24           | 35.456,56                     | 30.182,83         | 5.273,73         |
| <b>TOTAL</b> | <b>548.825</b>         |   |                               |             |                | <b>272.621,44</b>             | <b>231.728,22</b> | <b>40.893,22</b> |

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4967365
- APROVECHAMIENTO PARTICULARES: 231.728,22,93
- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION: 40.893,22

AREA DE REPARTO 2.

| SECTOR       | SUPERF. M <sup>2</sup> | EDIFICB. M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | APROV. M <sup>2</sup> CONSTR. | USO/TIPO | COEF. HOMOGEN. | APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO |                   |                  |
|--------------|------------------------|---|-------------------------------|----------|----------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
|              |                        |   |                               |          |                | TOTAL                         | APROV.PAR         | DIF.APROV        |
| S2           | 83.994                 | 0,50                                    | 41.997,00                     | RES 1    | 1,00           | 41.997,00                     | 35.697,45         | 6.299,55         |
| S4           | 65.397                 | 0,50                                    | 32.698,50                     | RES 1    | 1,00           | 32.698,50                     | 27.793,72         | 4.904,78         |
| S6           | 147.168                | 0,50                                    | 73.584,00                     | RES 1    | 1,00           | 73.584,00                     | 62.546,40         | 11.037,60        |
| S7           | 81.130                 | 0,50                                    | 40.565,00                     | RES 1    | 1,00           | 40.565,00                     | 34.480,25         | 6.084,75         |
| S8           | 110.950                | 0,50                                    | 55.475,00                     | RES 1    | 1,00           | 55.475,00                     | 47.153,75         | 8.321,25         |
| S9           | 111.432                | 0,50                                    | 55.716,00                     | RES 1    | 1,00           | 55.716,00                     | 47.358,60         | 8.357,40         |
| <b>TOTAL</b> | <b>600.071</b>         |   |                               |          |                | <b>300.035,50</b>             | <b>255.030,18</b> | <b>45.005,33</b> |

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5
- APROVECHAMIENTO PARTICULARES: 255030,17
- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION: 45005,32

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

FECHA: 14 MAR. 1994

SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

(10) 11 200 71 8 02 10

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

AREA DE REPARTO 3.

| SECTOR       | SUPERF.<br>M <sup>2</sup> | EDIFICB.<br>M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | APROV. M <sup>2</sup><br>CONSTR. | USO/TIPO  | COEF.<br>HOMOGEN. | APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO |                   |                  |
|--------------|---------------------------|--|----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
|              |                           |  |                                  |           |                   | TOTAL                         | APROV.PAR         | DIF.APROV        |
| S10          | 145.543                   | 0,48                                       | 69.860,64                        | IND 2     | 1,00              | 69.860,64                     | 59.381,54         | 10.479,10        |
| S11          | 194.562                   | 0,40                                       | 77.824,80                        | IND 1 Y 2 | 1,20              | 93.389,76                     | 79.381,30         | 14.008,46        |
| S12          | 129.971                   | 0,40                                       | 51.988,40                        | IND 1 Y 2 | 1,20              | 62.386,08                     | 53.028,17         | 9.357,91         |
| <b>TOTAL</b> | <b>340.105</b>            |  |                                  |           |                   | <b>163.250,40</b>             | <b>138.762,84</b> | <b>24.487,56</b> |

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,48
- APROVECHAMIENTO PARTICULARES: 138762,84
- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION: 24487,56

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

FECHA: 17-1994

SECRETARÍA

SECRETARÍA

SECRETARÍA

APROBADO POR ~~EL~~ PLENO

~~CON~~  
EN SESION DEL DIA 12/17/04

EL SECRETARIO,

ORDEN DE PRIORIDADES.

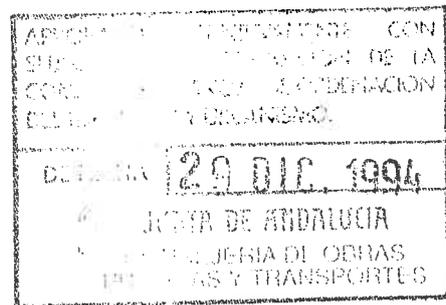
Se establece el siguiente orden de prioridades para la ejecución del suelo urbanizable:

Area de Reparto 1:

- . PRIORIDAD 1ª: SECTOR Nº 1 (S-1).
- . PRIORIDAD 2ª: SECTOR Nº 3 (S-3).

Area de Reparto 2:

- . PRIORIDAD 1ª: SECTOR Nº 4 (S-4).
- . PRIORIDAD 2ª: SECTOR Nº 2 (S-2).
- . PRIORIDAD 3ª: SECTOR Nº 6 (S-6) \*.
- . SECTOR Nº 7 (S-7) \*.
- . SECTOR Nº 9 (S-9) \*.
- . PRIORIDAD 4ª: SECTOR Nº 8.
- (\*) Indistintamente.



Area de Reparto 3:

- . PRIORIDAD 1ª: SECTOR Nº 10 (S-10).
- . PRIORIDAD 2ª: SECTOR Nº 11 (S-11) \*.
- . SECTOR Nº 12 (S-12) \*.
- (\*) Indistintamente.

Se establecen los siguientes plazos para la aprobación del planeamiento parcial:

- . PRIORIDAD 1ª: Hasta un año de la entrada en vigor de la Norma Subsidiaria.
- . PRIORIDAD 2ª: Desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de prioridad 1ª, hasta antes de que estén concedidas el 25% de las licencias de edificación de prioridad 1ª.
- . PRIORIDAD 3ª Y 4ª: Igual criterio que en prioridad 2ª.

El incumplimiento de los plazos señalados por motivos imputables al particular, será causa para su redacción por el Ayuntamiento con sustitución del Sistema de Actuación.

96 MOD. NSM. CPOTU 29.10.04

El nuevo sector (Sector 14) constituye en si mismo un Área de Reparto, que teniendo en cuenta la numeración existente en las NN.SS. se denomina Área de Reparto 5, formada por un sólo sector, S-14. El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5, siendo su uso característico el Industrial es de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ARTICULO 90.a . SECTOR 14. (S-14).

1.- Iniciativa de Redacción : Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor

2.- Sistema de Actuación : Cooperación

3.- Edificabilidad del Sector: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.- Número máximo de parcelas segregables: 268

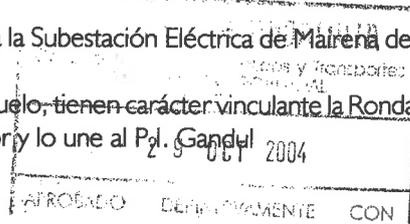
5.- Superficies:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| - Total Sector:           | 283.639 m <sup>2</sup> . |
| Dotaciones Públicas:      |                          |
| - Espacios Libres:        | 28.500 m <sup>2</sup> .  |
| - S.I.P.S.:               | 2.850 m <sup>2</sup> .   |
| - Deportivo:              | 5.700 m <sup>2</sup> .   |
| - Viales y aparcamientos: | 73.107 m <sup>2</sup> .  |
| - Comercial:              | 2.868 m <sup>2</sup> .   |

Parcelas Industriales: 170.614 m<sup>2</sup>.

6.- Otras Condiciones: Contribución al Colector Oeste, a la Subestación Eléctrica de Mairena del Alcor y a la conexión vial con la A-392.

7.- Del viario que aparece en el plano de Calificación del Suelo, tienen carácter vinculante la Ronda Sur-Oeste y el eje Este-Oeste que divide en dos el sector y lo une al P.l. Gándul



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO,



6. MEMORIA DE ORDENACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DE MAIRENA DEL ALCOR.

En el presente Estudio se cuantifican las necesidades futuras del núcleo urbano de Mairena del Alcor, relativas a infraestructura básica de los servicios públicos, y se completa con esquemas finalistas de las redes correspondientes a escala 1:5.000.

6.1. Abastecimiento de agua.

Las previsiones formuladas se hacen en la hipótesis de saturación de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable ordenadas en esta propuesta de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en lo que respecta a capacidad residencial.

Las determinaciones efectuadas son las que resumimos:

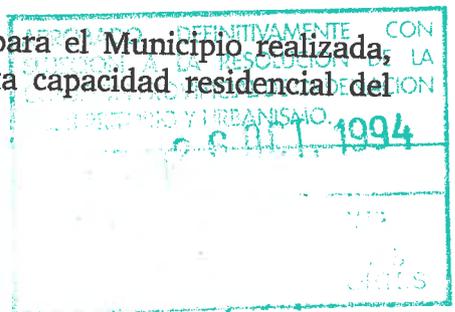
a) Capacidad residencial.

De acuerdo con la calificación propuesta y las intensidades asignadas a las distintas unidades de actuación, obtenemos la capacidad residencial del núcleo de Mairena del Alcor, que se resume en el cuadro siguiente:

|                         | <u>Nº de viviendas</u> |
|-------------------------|------------------------|
| - Casco tradicional     | 3.867                  |
| - Unidades de actuación | 604                    |
| - Suelo urbanizable     | <u>4.425</u>           |
| Total                   | 8.896 viv.             |

Teniendo en cuenta el índice de ocupación absoluto de 2'71, obtendremos la capacidad residencial de cálculo de 24.100 habitantes.

Ahora bien, según la previsión demográfica para el Municipio realizada, para el año 1.996 se habrá cubierto el 63% de esta capacidad residencial del



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
SECRETARIO,

núcleo; por lo que parece conveniente realizar las previsiones de infraestructura urbana en dos fases: una de ejecución a corto plazo para un grado de saturación del 65%; y la segunda, con horizonte al de la propia Norma de Planeamiento.

b) Dotación y demanda de agua

La dotación básica considerada es la prevista en el Plan Nacional de Abastecimiento y Saneamiento (MOP, 1.966), revisada en función del grado de crecimiento anual previsible, con un coeficiente de valor 1.7.

Consecuentemente, la dotación de cálculo y la demanda potencial en el año horizonte son:

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Dotación de cálculo            | 340 l/hab. y día           |
| - Capacidad residencial          | 24.100 habitantes          |
| - Demanda potencial media        | 8.200 m <sup>3</sup> /día  |
| - Demanda en día punta           | 12.300 m <sup>3</sup> /día |
| - Caudal continuo del suministro | 190 l/seg. (18 horas)      |
| - Caudal punta de distribución   | 230 l/seg. (10 horas)      |

c) Recursos hidráulicos.

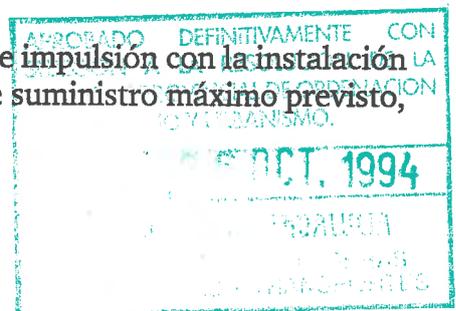
Se utilizan en el abastecimiento urbano los recursos superficiales procedentes de sistema de abastecimiento gestionado por la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Sevilla (EMASESA), bombeados hasta el núcleo de Mairena del Alcor a través de una conducción de  $\varnothing 250$ .

Tales infraestructuras son suficientes para garantizar el abastecimiento de Mairena del Alcor, si bien pueden verse sensiblemente mejoradas en cuanto a la garantía del servicio, una vez puesto en servicio el sistema hidráulico derivado del embalse del Huesna.

d) Suministro hasta los depósitos municipales.

Se considera conveniente disponer a corto plazo de un caudal de 125 l/seg. para hacer frente a la demanda máxima derivada del 65% de la colmatación del suelo urbano y urbanizable. Ello equivale a un bombeo de unas 18 horas durante el día de máximo consumo.

Para ello sería preciso ampliar la conducción de impulsión con la instalación de una segunda de  $\varnothing 350$  mm. capaz para el caudal de suministro máximo previsto,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



AL SECRETARIO

si bien los equipos electromecánicos de bombeo sólo habrían de ser ampliados hasta los 125 l/seg. citados.

e) Almacenamiento y distribución.

El crecimiento de la localidad hacia zonas de cota topográfica más bajas y, al mismo tiempo, el aumento previsible de la demanda de agua, obligan a proponer la ampliación de los actuales depósitos de regulación hasta una capacidad total de 12.300 m<sup>3</sup>., mediante la construcción de un nuevo depósito de unos 6.600 m<sup>3</sup>., faseado en dos módulos de 3.300 m<sup>3</sup>. cada uno.

La cota de implantación de los nuevos depósitos no debería ser inferior a la existente. No obstante, las dimensiones adecuadas deberán ser justificadas en el correspondiente Proyecto técnico.

La reserva de suelo necesario se estima en unos 3.000 m<sup>2</sup>.

La red de distribución existente se debe completar con nuevas mallas en varios diámetros, para atender la demanda de las áreas de expansión urbana, tal y como se indica en el correspondiente esquema indicativo al que asignamos un carácter finalista.

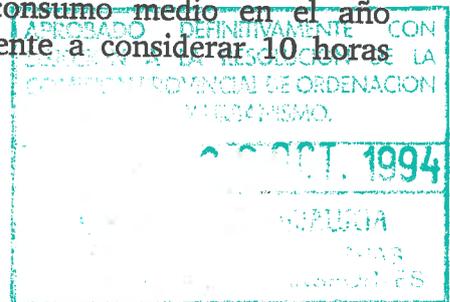
La ejecución de la misma podrá fasearse en el tiempo, en concordancia con el desarrollo de los nuevos suelos.

6.2. Saneamiento.

La propuesta de ordenación de la red urbana de alcantarillado se basa en una evaluación, necesariamente aproximada, de los caudales producidos en las distintas cuencas urbanas en función de los usos e intensidades propuestas en el planeamiento.

Dicha evaluación de los caudales de las aguas residuales o pluviales se hace en la hipótesis de saturación de las áreas y zonas ordenadas y a partir de los siguientes parámetros:

a) Para el caso de las aguas negras de origen doméstico o industrial, se considera una dotación equivalente al 75% del consumo medio en el año horizonte, con un coeficiente punta de 2'4 equivalente a considerar 10 horas "útiles" al día.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 MAR. 1994



De esta forma, el caudal específico medio para el suelo urbanizado, con una densidad media de 25 viviendas/Ha., resultó:

$$qr = \frac{25 \times 3'0 \times 340 \times 0'75}{10 \times 3.600} = 0'53 \text{ l/seg./Ha.}$$

b) Para las aguas pluviales se ha partido de una intensidad media horaria de 35 mm. para un período de retorno decenal; aplicando una intensidad de aguacero de 150 l/seg./Ha. con un coeficiente de escorrentía medio de 0'40, resultó un caudal específico de las cuencas urbanas de 60 l/seg. y Ha.

Se han diferenciado en el suelo urbano tres cuencas vertientes; la situada al Noreste del núcleo urbano abarca una superficie de unas 135 Has. y desaloja al Arroyo Alconchel; la cuenca central comprende unas 260 Has. y se halla drenada por dos grandes colectores que desaguan a cielo abierto en el Arroyo Los Molinos; existe una tercera subcuenca diferenciada al Oeste, de pequeña superficie (unas 40 Has.), que debe ser drenada a través del nuevo colector del Carrascal.

Los caudales máximos producidos por las cuencas urbanas, sin tener en cuenta aportaciones externas, son los que hemos evaluado aproximadamente:

**Cuenca Noreste (Arroyo Alconchel)**

|               |              |                     |
|---------------|--------------|---------------------|
| - Residuales: | 135 x 0'53 = | 72 l/seg.           |
| - Pluviales:  | 135 x 60 =   | <u>8.100 l/seg.</u> |
| Total         |              | 8.172 l/seg.        |

**Cuenca Central (Arroyo de los Molinos)**

|               |              |                      |
|---------------|--------------|----------------------|
| - Residuales: | 260 x 0'53 = | 138 l/seg.           |
| - Pluviales:  | 260 x 60 =   | <u>15.600 l/seg.</u> |
| Total         |              | 15.738 l/seg.        |

**Cuenca Oeste (Colector Carrascal)**

|               |             |                     |
|---------------|-------------|---------------------|
| - Residuales: | 40 x 0'53 = | 21 l/seg.           |
| - Pluviales:  | 40 x 60 =   | <u>2.400 l/seg.</u> |
| Total         |             | 2.421 l/seg.        |

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUjecION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.  
 FECHA: 14 MAR. 1994  
 JUNTA DE ARDALUCIA  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano e  
documento ha sido APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE en el Pleno de este Ayuntamiento, en  
su sesión celebrada el día 14 MAR. 1994  
EL SECRETARIO,



La propuesta de ordenación de la red de saneamiento se articula en dos objetivos básicos:

- 1) Extender la red hasta las nuevas áreas de desarrollo urbano.
- 2) Unificar los vertidos urbanos de cara a su posterior depuración.

Así se ha previsto un nuevo colector que recoge las escorrentías de la cuenca noreste, que discurre por el camino de Zapata; otro colector de cintura que recorre la vertiente suroeste recogiendo los nuevos desagües de la localidad y, finalmente, sendos emisarios para llevar las aguas residuales hasta la correspondiente EDAR (estación depuradora de aguas residuales), que debería tratar conjuntamente los vertidos tanto de Mairena del Alcor como de El Viso.

Los diámetros asignados son indicativos, debiendo ajustarse en los correspondientes proyectos de ejecución.

Sevilla, Mayo de 1.994.  
EL ARQUITECTO REDACTOR,

Fdo.: Rafael Salvago Andrés.

