



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ (1 de 1)

ALCALDE
Fecha Firma: 01/04/2025
HASH: 9b31d1993cd64b568b38ee5f03980



D. JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR,

HAGO SABER: Que esta Alcaldía ha dictado la siguiente resolución:

“Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 2025/0888 ,de 28 de marzo de 2025, sobre Aprobación del proyecto de delimitación de unidad de ejecución u.a.a3 “Los Claveles” de Mairena del Alcor.

El capítulo VII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor (NNSS) que fueron aprobadas definitivamente por la C.P.O.T y U de 26 de octubre y 29 de diciembre de 1994, entrando en vigor el 4 de marzo de 1995, contiene la regulación del suelo urbano, dentro del cual, en la Sección 3ª (art.48-52), se definen las unidades de actuación con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS. En este caso se encuentra la Urbanización Los Claveles, regulada en el art 51 de las NNSS que la define como U.A.a-3 indicando:

“1.- Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las definidas en las Ordenanzas del plan parcial Los Claveles.

2.- Deberá redactarse proyecto de parcelación y proyecto de urbanización de conexión con el Colector Oeste de la red municipal de saneamiento.

3.- Contribuirá al Colector Oeste.”

La Adaptación de las NNSS a la LOUA aprobada en 2013, otorgó a la U.A.a.- Los Claveles la clasificación de suelo urbano no consolidado en su artículo 6.4º.

El 15/05/2023 (RE 27) por la Comunidad de propietarios de la Urbanización Los Claveles, se presenta “Proyecto de Delimitación de la Unidad de ejecución Urbanización Los Claveles (art. 51 U.A.a-3 NNSS)”, redactado por el arquitecto colegiado n.º 3241 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. El proyecto se acompaña de solicitud para su tramitación y aprobación. Posteriormente, el 06/10/2023, se presenta Reformado del Proyecto de Delimitación, solicitándose su aprobación.

El 08/06/2023 (RE 146), el propietario de la finca 12.120, incluida en el referido ámbito de actuación pero ajena a la comunidad de propietarios de la urbanización residencial Los Claveles, presenta documentación a incorporar al expediente de Delimitación de la Unidad de Ejecución iniciado, manifestando voluntad de incorporarse a la iniciativa para la ejecución urbanística de la UA.a-3

Mediante acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la extinta Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor de 9 de noviembre de 2023, se procedió a la aprobación inicial del referido Proyecto de Delimitación, conforme al documento incorporado al expediente el 6 de octubre de 2023 (RE841)

Cód. Validación: 94DCXQ75P2ANZR3P6LCY72CSJ
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

El expediente ha sido sometido a información pública y se ha procedido a la notificación individualizada a los propietarios del ámbito. En plazo de presentación de alegaciones, se ha presentado la siguiente:

-Registro n.º 2024-E-RE-1231 presentada el 27/05/2024 por Rubén Mellado Troncoso, representante de Antonio José de los Santos Jiménez (Interesado).

Sobre la referida alegación, se han emitido informes técnico y jurídico, procediendo la resolución de la misma y del expediente de delimitación del ámbito.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/941 de 28 de marzo de 2025.

A la vista de todo lo expuesto, y en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Resolver la alegación presentada durante el período de exposición pública del expediente de aprobación del “Proyecto de Delimitación de la Unidad de ejecución Urbanización Los Claveles (art. 51 U.A.a-3 NNSS)”, conforme se indica a continuación:

Alegación

“PRIMERA.- En el documento del Proyecto de Delimitación de la unidad de ejecución Urbanización Los Claveles (art. 51 U.A. a-3 NNSS) consta que estoy adherido a la iniciativa. Sin embargo, aun no me he adherido formalmente, supeditando la misma a la aceptación de las alegaciones que se formulan en el presente escrito.

SEGUNDA.- Se insta a ese Ayuntamiento a que valore otra alternativa para el desarrollo de la unidad de ejecución ya delimitada, al objeto de diferenciar la ejecución de la misma conforme a los distintos intereses, por una parte, de los vecinos de la urbanización y, de otro, del resto del ámbito.

A tal efecto se propone valorar la posibilidad de excluir de la vigente unidad de ejecución el ámbito de la urbanización para su ejecución asistemática, a la vista del grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante (artículo 237.2.a del Reglamento de la LISTA). La propuesta de diferenciar el régimen de ejecución del ámbito de la urbanización Los Claveles y el resto del ámbito, se justifica en el hecho de que los costes a invertir en la Urbanización Los Claveles sean sufragados exclusivamente por los propietarios de las parcelas en ella incluidas, sin participación del resto de propietarios de la unidad.

Subsidiariamente, para el caso de que se mantenga la delimitación propuesta, deberá recogerse en las bases de actuación un mecanismo de diferenciación de las cuentas de liquidación de los costes de urbanización de la unidad, de modo que los costes correspondientes a las obras ejecutadas en la Urbanización los sufragan exclusivamente los propietarios de parcelas de su ámbito.

TERCERA.- En cuanto a la programación de las dos fases de ejecución de la urbanización, subsidiariamente para el caso de mantener la propuesta de delimitación de la unidad de ejecución,

Cód. Validación: 94DCXQ75P2ANZR3P6LCY72CSJ
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

se propone computar los plazos establecidos de 4 y 8 años, desde la aprobación de las separatas del proyecto de urbanización correspondientes a cada fase.

CUARTA.- En la página 17 del Proyecto de Delimitación, se propone suprimir el segundo párrafo del apartado correspondiente a la FASE 1 (desde “El propietario de las construcciones, instalaciones y usos implantados en la Fase 2...” hasta “... colindante a la fase 2ª”).

Dicho contenido no tiene relación con la delimitación de la unidad de ejecución y menos con el desarrollo de la Fase 1. Además, hace referencia a la regularización de actividades solo parcialmente incluidas en el ámbito de la unidad. Además, su redacción resulta ambigua (“... régimen legal que corresponda siempre que fuera posible ...”, siendo que el propietario de la fase 2 procederá actuar respecto de las construcciones, instalaciones y usos implantados en la Fase 2 conforme resulte de la normativa de aplicación.

Tampoco se considera necesario ni propio del contenido de un Proyecto de Delimitación de unidad de ejecución, adjuntar una hoja de encargo privada para dotar del régimen urbanístico que proceda a las construcciones, instalaciones y usos implantados en fase 2, cuando parte de la actividad se desarrolla fuera de la unidad. En todo caso, el documento del Proyecto de Delimitación señala que se adjunta la hoja de encargo como anexo 2 y no se ha publicado en el BOP. Se solicita, por tanto, su eliminación.

QUINTA.- En la página 18 del Proyecto de Delimitación y en el apartado de la FASE 2, se solicita la eliminación del párrafo correspondiente al desmantelamiento de las instalaciones sin derecho a indemnización, por cuanto dicha indemnización procederá conforme a la normativa de aplicación y en el momento que proceda; no constituye, por tanto, contenido propio del Proyecto de Delimitación.

Tampoco es propio del Proyecto de Delimitación la obligación impuesta al propietario de la Fase 2 sobre la regularización de las construcciones, instalaciones y usos fuera de la unidad de ejecución, proponiéndose que sobre dichos terrenos se estará a lo que resulte del nuevo plan general de ordenación municipal.

También se propone eliminar el último párrafo del apartado correspondiente a la FASE 2 (página 18 y 19) por exceder del contenido y cometido propio del Proyecto de Delimitación.

SEXTA.- Respecto al contenido de los estatutos y bases de actuación, se solicita su adecuación al contenido de las presentes alegaciones

SÉPTIMA.- En la base vigésimo tercera (no numerada) del apartado IX Entidad Urbanística de conservación, se debe prever que dicha entidad esté integrada solo y exclusivamente por los propietarios de la Urbanización Los Claveles.

OCTAVA.- Para el caso de que resulte necesario modificar la ordenación del ámbito, se propone que dicha innovación alcance a la recalificación de los terrenos de la fase 2 para sustituir el uso comercial inviable desde la aprobación del Plan Parcial, por uso residencial”

Cód. Validación: 94DCXQ75P2ANZR3P6LCY72CSJ
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Resolución: Se desestiman las alegaciones

Motivación:

En relación a la primera alegación, en la que se aduce no haberse adherido a la iniciativa como consta en el documento del Proyecto de Delimitación, debe tenerse en cuenta que el interesado en su escrito presentado por su representante ante esta administración el día 8 de junio de 2023 (2023-E-RE-146), manifiesta haber solicitado la incorporación a la iniciativa de constitución de la Junta de Compensación de la U.A.a-3 al objeto de finalizar el proceso de ejecución urbanística de la unidad, en la que los terrenos de su propiedad quedan incluidos en la fase 2 del Proyecto de Delimitación. En ese mismo documento suscrito por el propietario, se solicita la incorporación de la misma al expediente de Delimitación de la unidad de ejecución de la U.A.a-3 Los Claveles a efectos de su aprobación.

Por ello, se considera que el alegante, en virtud de dicho documento, se incorporaba al procedimiento de delimitación del ámbito, asumiendo las fases establecidas para su ejecución además del compromiso de tramitar expedientes de declaración de asimilado a fuera de ordenación y autorización de usos provisionales respecto de las edificaciones de su propiedad incluidas en la fase 2 del ámbito objeto de delimitación. Por ello, la alegación debe ser desestimada, sin perjuicio de que el interesado pudiera no otorgar la escritura de constitución de la entidad urbanizadora, con los efectos previstos en el artículo 219.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

El resto de alegaciones presentadas, contenidas en las propuestas 2 a 8, se desestiman por los siguientes motivos:

“De conformidad con lo establecido en los arts. 99 de la LISTA y 204 de su Reglamento General, la Unidad de Ejecución delimitada opera como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas con la suficiente autonomía técnica y económica, para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas. Además deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir (y no lo contrario) en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Por otra parte, es necesario señalar que de acuerdo a lo estipulado en los apartados 2.h y 4.b del artículo 3 la LISTA un fin de la ordenación urbanística es atender a los principios de accesibilidad universal y, además, es un contenido de la actividad urbanística la incorporación de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística. También es conveniente añadir que según el art. 4.2.a, b y f que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y, entre otros, a los siguientes principios generales de ordenación:





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

- Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

- Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual.

Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Incluso es importante, tras la lectura del artículo 205.4 del Reglamento General de la LISTA sobre los requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución, citar que excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos, urbano y rústico, sometidos a actuación de transformación urbanística exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

Sin embargo, sin tener la necesidad de llegar a ese extremo se pone de manifiesto la existencia de actividades, usos, instalaciones, construcciones y edificaciones incluidas en la unidad de ejecución y otras, a caballo entre el suelo urbano y rústico, que obligan a establecer una serie de condiciones urbanísticas conjuntas que implementen la Memoria Justificativa de conformidad con el art. 206 del Reglamento General de la LISTA y los plazos, la organización temporal de la ejecución, las fases de urbanización, la fijación del orden de las actuaciones (cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación) según el art. 123 del Reglamento General sobre el alcance de ejecución urbanística; y, en último término, garanticen el fin de la propuesta.

Por lo tanto, para finalizar, se concluye desestimando las alegaciones analizadas debido al reconocimiento (previamente motivado y justificado) de que la propuesta en tramitación reúne las condiciones de autonomía y viabilidad técnica y económica; da cumplimiento a los principios de accesibilidad universal y del desarrollo sostenible; está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible; da respuesta a la problemática observada en el interior y en el borde de la unidad de ejecución ocasionada por las actividades y edificaciones existentes; se justifica el respeto y protección al medio ambiente así como se vela igualmente por la preservación del paisaje en que la actuación se integra; se ajusta –y, en todo caso, deberá ajustarse llegado el momento– a lo establecido en el marco legal vigente en materia urbanística con arreglo a lo establecido en el art. 201 del Reglamento General de la LISTA sobre las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización, especialmente en aquello que se recoge en su apartado n.º 6 sobre la incorporación obligatoria de los propietarios; y, por último, es conveniente precisar que en

Cód. Validación: 94DCXQ75P2ANZR3P6LCY72CSJ
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

la propuesta que se tramita no se establecen casos o supuestos de futuras propuestas de innovación de la ordenación urbanística para la introducción de cambios de uso de terciario a residencial por ser objeto del planeamiento de desarrollo que llegase a iniciar su tramitación de conformidad con lo recogido en los arts. 78 y ss. del Reglamento General de la LISTA”

SEGUNDO.-- Aprobar definitivamente el “Proyecto de Delimitación de la Unidad de ejecución Urbanización Los Claveles (art. 51 U.A.a-3 NNSS)”, redactado por el arquitecto colegiado n.º 3241 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, conforme al documento incorporado al expediente el 6 de octubre de 2023 (RE841)

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón electrónico y portal de transparencia municipal y notificarlo a los afectados.”

Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, estando disponible el Proyecto aprobado a través del siguiente enlace:

<https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparency/4dc2c5fb-5c0c-4ada-ab65-64deae07b4de/>

En Mairena del Alcor a la fecha de la firma digital abajo indicada.

El Alcalde,

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.

Cód. Validación: 94DCXQ75P2ANZR3P6LCY72CSJ
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6

