



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 17/11/2025
HASH: d1651c3dd9b0a8e7ad18874c52e03



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 2025/3472**, de 3 de noviembre de 2025, sobre Resolución de recurso de reposición interpuesto contra el Decreto 2025/0888 de Aprobación del proyecto de delimitación de unidad de ejecución u.a.a3 “Los Claveles” de Mairena del Alcor.

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.

En la tramitación del correspondiente expediente, se presentaron alegaciones por D. Antonio José de los Santos Jiménez. Mediante Decreto 2025/0888 de 28/03/2025, se desestimaron las alegaciones referidas y se procedió a la Aprobación del Proyecto de Delimitación de unidad de ejecución U.a.a3 “Los Claveles”.

Contra el citado Decreto, se ha presentado el día 27/04/2025 (2025-E-RE-3301) por parte de D. Antonio José de los Santos Jiménez recurso de reposición, habiéndose dado trámite de audiencia a los propietarios afectados, tal y como determina el artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), sin que conste que se haya presentado alegación alguna relativa al recurso interpuesto entre el 27/04/2025 y el 26/09/2025.

Los días 27/10/2025 y 31/10/2025 se emiten, respectivamente, informes técnico y jurídico sobre el contenido del recurso de reposición interpuesto.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/3708 de 3 de noviembre 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, vengo a RESOLVER:

Primera.- Admitir el recurso de reposición interpuesto el día 27/04/2025 (2025-E-RE-3301) por parte de D. Antonio José de los Santos Jiménez contra el Decreto 2025/0888 de 28/03/2025, por el que se desestimaron las alegaciones referidas y se procedió a la Aprobación del Proyecto de Delimitación de la unidad de ejecución U.a.a3 “Los Claveles”

Segunda. Estimar parcialmente el recurso de reposición en la forma que se expone a continuación, procediéndose a la resolución respecto de los dos motivos sobre los que se sustenta el recurso interpuesto:

1. Oposición a la desestimación por parte del Ayuntamiento de su alegación relativa a su ne

Cod. Validación: 6WXXW9YJHFF5GPN7ZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenaelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

adhesión a la iniciativa. Manifiesta no estarlo formalmente, supeditando la decisión a la aceptación de las alegaciones del recurso.

Sobre este aspecto, como se indicó en la respuesta a las alegaciones presentadas, hay que decir que consta un documento suscrito por el recurrente y presentado por el representante acreditado del interesado el día 08/06/2023 (2023-E-RE-146) junto a otra documentación, en el que expresamente se manifiesta que *“Solicité mi incorporación a la iniciativa para la creación de la Junta de Compensación Los Claveles al objeto de finalizar el proceso de ejecución urbanística de la unidad de ejecución Uaa-3 Los Claveles. Los terrenos de mi propiedad (Finca registral 12120) que se encuentran totalmente incluidos en la fase 2 se muestran en el siguiente dibujo (Croquis inserto en el documento)”* A continuación se describen y se asumen las dos fases de ejecución de la urbanización recogidas en el Proyecto de Delimitación que se recurre, manifestando expresamente que *“En la fase segunda se realizan obras de urbanización correspondientes y delimitadas en el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución de Los Claveles”*, por lo que se asume el contenido del mismo. Asimismo, el propietario en este documento adquiere el compromiso de regularizar edificaciones de su propiedad mediante la figura del AFO (vivienda, naves e instalaciones para caballos y oficinas), así como de solicitar el uso provisional de las instalaciones de la almazara. Estas obligaciones suscritas en el documento aportado, son las mismas que se recogen en el Proyecto de Delimitación que se impugna. Por último, el referido escrito suscrito por el Sr. De los Santos el 05/06/2023 solicita la incorporación de esta documentación en el expediente de Delimitación de la Unidad de Ejecución de la Uaa-3 Los Claveles.

Por tanto, puede afirmarse que el interesado manifestó de forma expresa la conformidad al contenido del Proyecto de Delimitación, con asunción de los compromisos que en el mismo se le asignaban.

Además de lo anterior, cabe recordar que el Proyecto de Delimitación que se ha aprobado reproduce el mismo ámbito de actuación que ya se delimitó en el planeamiento general, por lo que, aun sin que aquel proyecto hubiera sido aprobado, el Sr. De los Santos seguiría incluido como propietario en el ámbito de la Uaa-3 Los Claveles. Tal como expresa el Proyecto de Delimitación que se recurre, la delimitación ya se recogía en el Plan Parcial y en las Normas Subsidiarias, si bien con el nuevo documento aprobado se pretende *“delimitar a mayor escala al objeto de evitar incertidumbres”*.

Por todo ello, procede **desestimar el recurso en este punto**, adjuntando el escrito presentado por el interesado el día 08/06/2023 (2023-E-RE-146), tal como se ha solicitado.

2. Oposición a la motivación del acuerdo municipal de desestimación de sus alegaciones anteriores, considerando el recurrente que las mismas no han sido valoradas de forma pormenorizada

El interesado manifiesta una falta de congruencia entre las alegaciones presentadas y la resolución de las mismas por la Administración, al haberse desestimado mediante la única motivación de consideraciones genéricas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Por este motivo, se califica el acuerdo de desestimación de alegaciones y aprobación del expediente de delimitación de vicio de incongruencia omisiva que genera al interesado inseguridad jurídica e indefensión.

En este sentido, puede admitirse que la resolución de las alegaciones contenía argumentaciones

Cód. Validación: 6VXV9VJHFE5GP7NYZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

conforme a los principios generales de la legislación urbanística, y se debe **estimar parcialmente el recurso en cuanto a la necesidad de una mayor motivación sobre las concretas alegaciones presentadas por el interesado**. En virtud de lo anterior, se procede a la resolución de aquellas alegaciones con una mayor motivación sobre el supuesto concreto planteado en cada una de ellas:

a) Respecto de la alegación que insta al Ayuntamiento a valorar otra alternativa para el desarrollo de la unidad de ejecución ya delimitada a fin de diferenciar la ejecución de los vecinos de la urbanización residencial del resto del ámbito, proponiendo la ejecución asistemática de la zona residencial a la vista del grado de consolidación de la edificación, cabe argumentar, en primer lugar, que la propuesta de delimitación tramitada no ha sido una iniciativa municipal, sino particular conforme a la posibilidad reconocida en el art. 99 de la LISTA.

Además, debe recordarse que una unidad de ejecución es el ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, y para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas. Por ello, la delimitación de la unidad debe *“asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística”*.

Por tanto, estando la unidad previamente delimitada en las NNSS, cualquier alteración como la propuesta por el recurrente, habría de venir justificada conforme a los requisitos legales expuestos, es decir, cualquier propuesta de redelimitación, modificación o reducción de la unidad de ejecución, debe estar acompañada de los documentos que justifiquen la idoneidad técnica y viabilidad económica de la propuesta, así como la garantía del cumplimiento de los deberes pendientes por parte de los propietarios. Careciendo la propuesta presentada por el recurrente de esta justificación en los términos legales exigidos, **se acuerda rechazar la alegación y desestimar el recurso en este punto**.

b) Se alega por el interesado que, de mantenerse la propuesta de delimitación presentada, debe 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 de obras ejecutadas en la urbanización sean exclusivamente sufragados por los propietarios de parcelas de su ámbito.

Sobre esta alegación, debe recordarse que la unidad de ejecución opera como ámbito para la justa distribución de beneficios y cargas entre la totalidad de los propietarios en función de los respectivos aprovechamientos, repercusión que se ejecuta con la aprobación del proyecto de reparcelación. En efecto, la Base décima apartado 3 de las bases de actuación aprobadas, se remiten al proyecto de reparcelación como documento que determinará tal repercusión.

Cód. Validación: 6WXXV8YJHFE5GP7N7ZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenaelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Cabe señalar que, conforme al art. 153 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre de desarrollo de la citada Ley 7/2021 (RLISTA), se permite que el proyecto de reparcelación y el de urbanización puedan corregir el criterio general de distribución de costes de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas fincas o parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Esta posibilidad también puede recogerse en las bases de actuación, si bien, en todo caso, se requiere que dicha situación diferencial se justifique adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.

Por tanto, al no justificarse motivadamente la excepción del criterio general de distribución de costes, **se acuerda rechazar la alegación y desestimar el recurso en este punto**, pudiendo, no obstante, quedar reflejada esta diferenciación en la distribución de cargas de urbanización en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación de la unidad.

c) Se alega por el recurrente en cuanto a la programación de las fases de urbanización que, de mantenerse la delimitación del ámbito, los plazos establecidos de 4 y 8 años se computen desde la aprobación de las separatas del proyecto de urbanización correspondientes a cada fase.

Se advierte que el proyecto de delimitación aprobado inicia el cómputo del primer plazo tras la aprobación del proyecto que habilite el inicio de las obras, conforme al art 124 de las NNSS, finalizando en el momento de recepción de las mismas. En precedentes recientes de aprobación municipal de de fases de urbanización a iniciativa particular, se ha fijado el criterio de que el inicio del cómputo de la fase 2 debe coincidir con la recepción de la fase 1, al objeto de garantizar la continuidad en el desarrollo de la urbanización.

Por otro lado, se advierte que en expte 739/2025, ya se encuentra en tramitación el proyecto de urbanización, considerándose que debe tratarse el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución ya que el ámbito del proyecto de urbanización es la unidad completa y no solo una de las fases, sino las dos. El art. 54.3 de las Ordenanzas particulares de las unidades de actuación previstas en el suelo urbano recogen el plazo de 1 año. La Administración Local viene aplicando ese plazo para todos y cada uno de los ámbitos de planeamiento desarrollados y pendientes de desarrollo en aquellos terrenos con esa clasificación de suelo; y más aun en casos donde el correspondiente plan de etapas y plazos de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución han vencido o es materialmente imposible dar cumplimiento a los mismos.

Por ello, **se acuerda rechazar la alegación y desestimar el recurso en este punto**.



Cód. Validación: 6WXXW6YJHFE5GP7NZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

d) Se propone que en la pagina 17 del Proyecto de Delimitación se suprima el segundo párrafo del apartado de la fase 1, que se refiere a los compromisos de regularización de las edificaciones y usos de la fase 2 parcialmente incluidos en la unidad.

Se considera que puede admitirse esta alegación al no ser el párrafo indicado contenido propio de un proyecto de delimitación, además de que el propietario ha asumido estos compromisos de regularización en virtud del documento antes referido y suscrito el 08/06/2023. Por otro lado, debe recordarse que la Administración puede y tiene obligación de ejecutar en cualquier momento las potestades de disciplina urbanística que correspondan, a fin de garantizar el restablecimiento de la legalidad urbanística que se hubiera podido infringir.

La petición de supresión de la hoja de encargo como anexo al proyecto, se estima que puede admitirse por los mismos motivos expuestos en el párrafo anterior.

Por ello, **se acuerda aceptar la alegación y estimar el recurso en este punto.**

e) Se solicita la supresión en la página 18 de la obligación de regularización de construcciones, instalaciones y usos fuera del ámbito, entendiéndose que esta alegación puede admitirse al no ser contenido propio del Proyecto de Delimitación, exceder el ámbito definido y, como se ha dicho, debiendo el Ayuntamiento garantizar la adecuación a la legalidad urbanística vigente mediante el ejercicio de las potestades que se le atribuyen por la normativa en materia de disciplina urbanística.

Se acuerda aceptar la alegación y estimar el recurso en este punto

f) Por los mismos motivos del párrafo anterior, se considera que es posible estimar el recurso respecto de la alegación que solicita la eliminación de la página 18 del Proyecto de Delimitación de la obligación de desmantelamiento sin derecho a indemnización y la supresión del último párrafo del apartado correspondiente a la Fase 2 (páginas 18 y 19).

Se acuerda aceptar la alegación y estimar el recurso en este punto

No obstante, debe advertirse que a pesar de lo expuesto anteriormente los párrafos eliminados serán tenidos en cuenta, como medidas y condiciones de los acuerdos de aprobación de cuantos instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas se tramiten en este ámbito del suelo urbano, UAa-3 regulado en el art. 51 de las NN.SS, a fin de facilitar una adecuada resolución de los problemas observados en el borde de los suelos, urbano y rústico, sometidos a actuación de transformación urbanística (de conformidad con lo establecido en el artículo 205.4 del Reglamento General de la LISTA sobre los requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución).



Cód. Validación: 6WXXV9YJHFE5GP7N7ZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenaelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

3. Se solicita por el recurrente la adecuación de los Estatutos y Bases de actuación al contenido de las alegaciones presentadas.

Sobre este particular, hay que advertir que la estimación parcial del recurso y, en consecuencia, de parte de las alegaciones presentadas conforme a lo expuesto en el apartado anterior, no requieren ninguna variación en el contenido de los Estatutos y las Bases, documentos que no contemplaban las previsiones del proyecto de Delimitación que han sido recurridas y deben estimarse en la resolución del recurso.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón electrónico y portal de transparencia municipal, publicándose en el último de los medios citados, el texto definitivamente aprobado del Proyecto de Delimitación de la unidad de ejecución U.a.a3 “Los Claveles” con las correcciones que resultan de la estimación parcial del recurso de reposición acordadas en este Decreto.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, estando disponible el texto definitivo aprobado del 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.

El Alcalde,

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.

Cod. Validación: 6WXXW9YJHFE5GP7NYZSG7KXKR5
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6

