



Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

FRANCISCO BRENES GAMBOA (1 de 1)
Alcalde Pro Interino
Fecha Firma: 10/04/2026
HASH: 9e2c8a825786e5718d4784419d0bba8c2



EDICTO

DON FRANCISCO BRENES GAMBOA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL (SEVILLA)

HACE SABER: Para general conocimiento que con fecha 27 de Marzo de 2026, esta Alcaldía ha dictado el **Decreto nº 2026-0986**, (Cód. Validación: 3E73STK3XDNCRKKSSXQ26T777 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>) de Procedimiento: Declaración del incumplimiento de los Deberes y Obligaciones Urbanísticas y la sustitución del sistema de Actuación por Compensación por el sistema de Cooperación, que literalmente se transcribe a continuación.

En Arahal, a fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Francisco Brenes Gamboa

EXPEDIENTE NÚM.: 1566/2025

Decreto/Resolución de inicio

Procedimiento: Declaración del incumplimiento de los Deberes y Obligaciones Urbanísticas y la sustitución del sistema de Actuación por Compensación por el sistema de Cooperación

Asunto: Plan Parcial Sector S-6. UE nº6 "MORENO" de Arahal (Sevilla)

Nota de conformidad: SI

FIRMANTE: El Alcalde-Presidente

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Visto el informe del servicio técnico municipal 2026-0247 (Cód. Validación: 5Y3L46RY64DN9L4WDMEHF5N5J Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>) de fecha 13 de marzo de 2026, proponiendo inicio de expediente de incumplimiento de deberes urbanísticos y sustitución del sistema de actuación, que se transcribe literalmente:

"Para proceder al acuerdo de inicio del procedimiento de declaración de incumplimiento de plazos según el artículo 224 del RGLISTA se recoge en el presente informe:

- La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance. Habrá de determinar los deberes u obligaciones legales incumplidos, así como las obras de urbanización y edificación**





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

que restase por ejecutar.

El Excmo. Ayuntamiento de Arahal en Pleno con fecha de 30 de noviembre de 2017, aprobó definitivamente la Modificación nº3 del Plan Parcial del Sector S-6 "Los Pozos" del PGOU de Arahal. Por medio de esa modificación puntual, entre otras cuestiones, se redelimitó la Unidad de Ejecución nº 6 del Sector 6 "Los Pozos".

En dicho documento se establecía a los efectos de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación establecido para poder aplicar un cambio de sistema, la no presentación de los estatutos y bases de actuación de la unidad si procediera o del proyecto de reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios incluidos en la misma, en un plazo máximo de dos años desde la publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva de dicho documento (BOP nº 41 del 19 de febrero de 2018).

Al no haberse dado cumplimiento a los referidos requerimientos en los plazos establecidos, procede en consecuencia iniciar los trámites administrativos oportunos para efectuar el cambio del sistema de actuación de la unidad de ejecución de referencia.

Las unidades de zona según la modificación nº3 son las siguientes con sus edificabilidades

Denominación	Superficie	Usos y edificabilidades
M05 (b)	5.715 m ²	Dotacional comercial
M06	9.556 m ²	Industrial adosado (7.167 m ²)
M07	4.070 m ²	Industrial adosado (3.053 m ²)
M22	1.655 m ²	Espacio libre computable
M26	5.664 m ²	Viarío
TOTAL	26.660 m²	

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

Para un aprovechamiento objetivo de la unidad de 10.220 m²t, un aprovechamiento medio del sector S-6 del plan parcial de 0,40 m²/m² y una edificabilidad unitaria de 0,75 m²/m² obtendremos que la cesión obligatoria al Ayuntamiento en esta unidad será del 6,09% libre de cargas menor del 10% ya que el aprovechamiento medio de la unidad es de 0,38333 m²/m² < 0,40 m²/m².

A falta de disponer de un proyecto de urbanización para ajustar los gastos, estos se pueden estimar en base a actuaciones similares en 51,00 €/m² brutos BI, GG incluidos e IVA no incluido por lo que los gastos totales estimados de urbanización con IVA serían 1.359.660,00 € todos pendientes de ejecutar. Esto supone una repercusión de 141,67 € por m² neto asignado a los propietarios que asuman los gastos de urbanización.





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

REF.	PROPIETARIO	m ² Aportados	% Cargas	% Derechos	m ² techo	m ² s. neto	Cargas	Derechos
P1	MORENO ARIAS DE REINA C.B.	19.601	73,52%	69,04%	7.056,36	9.408,48	999.651,00	1.881.696,00
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	1.209	4,53%	4,26%	435,24	580,32	61.659,00	116.064,00
P3	J. M. F. O.	447	1,68%	1,57%	160,92	214,56	22.797,00	42.912,00
P4	A. M. V.	4.226	15,85%	14,89%	1.521,36	2.028,48	215.526,00	405.696,00
P5	HUERTORDONEZ S.L	197	0,74%	0,69%	70,92	94,56	10.047,00	18.912,00
P6	HUERTORDONEZ S.L	980	3,68%	3,45%	352,80	470,40	49.980,00	94.080,00
ADMON				6,09%	622,40	829,87		165.973,33
TOTAL		26.660	100,00%	100,00%	10.220,00	13.626,67	1.359.660,00	2.725.333,33

c) Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir.

Procede efectuar el cambio del sistema de actuación de la unidad de ejecución de referencia de compensación a cooperación, optándose por la modalidad de gestión indirecta recogida en el artículo 176 del RGLISTA.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

Se establece el plazo de 1 año, contado a partir de la publicación de la resolución por la que se declare el incumplimiento de plazos, para la aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización y de 3 años para la recepción de la urbanización.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. En caso de sustitución por el sistema de cooperación, la Administración actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización.

Salvo manifestación expresa de la propiedad de asumir sus costes de urbanización, se establece como forma de pago la aportación de suelo edificable.

La resolución del procedimiento, que deberá ser motivada, contendrá como mínimo el siguiente contenido:

1) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales que hayan sido acreditados en el expediente.

Queda recogido en el apartado a) anterior





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

- 2) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por modalidad de gestión directa o indirecta, o en su caso sustitución de agente urbanizador, o bien por un sistema de actuación público.**

Queda recogido en el apartado c) anterior.

- 3) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.**

Quedan pendientes obligaciones de gestión urbanística de la unidad de ejecución encaminadas a la terminación de la urbanización.

- 4) Los instrumentos de ejecución cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la actuación.**

Quedan por redactar y aprobar el proyecto de urbanización.

- 5) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y restantes gastos de urbanización.**

Queda recogido en el apartado b) anterior.

- 6) El suelo edificable cuya enajenación, en su caso, resulta necesaria para sufragar los gastos de urbanización.**

Tomando como referencia tasaciones recientes sobre suelos próximos de similares características se puede estimar un valor de mercado de 200,00 €/m² suelo neto urbanizado para una edificabilidad de 0,75 m²/m² y parcela mínima de 400 m². A continuación se recogen datos de los propietarios afectados sobre el suelo edificable cuya enajenación, en su caso, resulta necesaria para sufragar los gastos de urbanización.





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

REF.	PROPIETARIO	m ² s. neto	parcelas	m ² s. neto agente urbanizador	parcelas agente urbanizador	m ² s. neto propietario suelo	parcelas propietario suelo
P1	MORENO ARIAS DE REINA C.B.	9.408,48	23,52	4.998,26	12,50	4.410,23	11,03
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	580,32	1,45	308,30	0,77	272,03	0,68
P3	J. M. F. O.	214,56	0,54	113,99	0,28	100,58	0,25
P4	A. M. V.	2.028,48	5,07	1.077,63	2,69	950,85	2,38
P5	HUERTORDONEZ S.L	94,56	0,24	50,24	0,13	44,33	0,11
P6	HUERTORDONEZ S.L	470,40	1,18	249,90	0,62	220,50	0,55
ADMON		829,87	2,07	0,00	0,00	829,87	2,07
TOTAL		13.626,67	34,07	6.798,30	17,00	6.828,37	17,07

Según lo recogido en el artículo 233 del RGLISTA, en los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al agente urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al agente urbanizador y a la Administración actuante, en el plazo de información pública del proyecto de reparcelación.

$$100 \times [1.359.660,00 / (2.725.333,33 - 165.973,33)] = 53,125\%$$

En el caso de que el propietario del suelo asuma los gastos de urbanización, obtendrá el 48,00% de suelo neto sin urbanizar respecto al suelo bruto aportado.

Si el propietario del suelo no urbaniza obtendrá un 22,50% de suelo neto urbanizado respecto al suelo bruto aportado lo que supone un valor de 45,00 €/m² suelo bruto sin urbanizar.

7) Los plazos de ejecución.

Queda recogido en el apartado d) anterior.

La tabla resumen de valores quedaría de la siguiente manera:





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

TABLA RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL SUELO URBANIZADO	225,00 €/m ²	NETO (Valor de mercado)
COSTES DE LA URBANIZACIÓN	60,00 €/m ²	BRUTO (Valor de mercado)
VALOR DEL SUELO APORTADO	21,00 €/m ²	BRUTO (Valor residual)

m² neto / m² bruto = 0,36

Visto el informe 2026-0252 de los servicios jurídicos (Cód. Validación: 6CW937JFZHF9L9Y9WHSRE2W3G Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>), con de fecha de 19/03/2026.

Visto que la aprobación inicial corresponde a la Alcaldía conforme a lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local,

RESUELVO

PRIMERO. . Acordar el inicio del **procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas que se regularon en la Modificación nº3 del Plan Parcial del Sector S-6 "Los Pozos" del PGOU de Arahal, y la sustitución del sistema de actuación de compensación por el sistema de actuación por cooperación para el Sector S-6 "Los Pozos"**.

SEGUNDO. Determinar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 224.2 del Reglamento de la LISTA, y a la vista del informe técnico 2026-0247 de fecha 13 de marzo de 2026 (Cód. Validación: 5Y3L46RY64DN9L4WDMEHF5N5J Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>), los siguientes extremos:

- a) **La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance. Habrá de determinar los deberes u obligaciones legales incumplidos, así como las obras de urbanización y edificación que restase por ejecutar.**

El Excmo. Ayuntamiento de Arahal en Pleno con fecha de 30 de noviembre de 2017, aprobó definitivamente la Modificación nº3 del Plan Parcial del Sector S-6 "Los Pozos" del PGOU de Arahal. Por medio de esa modificación puntual, entre otras cuestiones, se redelimitó la Unidad de Ejecución nº 6 del Sector 6 "Los Pozos".

En dicho documento se establecía a los efectos de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación establecido para poder aplicar un cambio de sistema, la no presentación de los estatutos y bases de actuación de la unidad si procediera o del proyecto de reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios incluidos en la



Ayuntamiento de Arahal - Plaza de la Corredera,1 - C.P. 41.600 - Arahal (Sevilla)
Tfno. 955841033 - www.arahal.es - ayuntamiento@arahal.org - arahal.sedelectronica.es



Cód. Validación: 5Y3L46RY64DN9L4WDMEHF5N5J
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9



Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

misma, en un plazo máximo de dos años desde la publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva de dicho documento (BOP nº 41 del 19 de febrero de 2018).

Al no haberse dado cumplimiento a los referidos requerimientos en los plazos establecidos, procede en consecuencia iniciar los trámites administrativos oportunos para efectuar el cambio del sistema de actuación de la unidad de ejecución de referencia.

Las unidades de zona según la modificación nº3 son las siguientes con sus edificabilidades

Denominación	Superficie	Usos y edificabilidades
M05 (b)	5.715 m ²	Dotacional comercial
M06	9.556 m ²	Industrial adosado (7.167 m ²)
M07	4.070 m ²	Industrial adosado (3.053 m ²)
M22	1.655 m ²	Espacio libre computable
M26	5.664 m ²	Viarío
TOTAL	26.660 m²	

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

Para un aprovechamiento objetivo de la unidad de 10.220 m², un aprovechamiento medio del sector S-6 del plan parcial de 0,40 m²/m² y una edificabilidad unitaria de 0,75 m²/m² obtendremos que la cesión obligatoria al Ayuntamiento en esta unidad será del 6,09% libre de cargas menor del 10% ya que el aprovechamiento medio de la unidad es de 0,38333 m²/m² < 0,40 m²/m².

A falta de disponer de un proyecto de urbanización para ajustar los gastos, estos se pueden estimar en base a actuaciones similares en 51,00 €/m² brutos BI, GG incluidos e IVA no incluido por lo que los gastos totales estimados de urbanización con IVA serían 1.359.660,00 € todos pendientes de ejecutar.

Esto supone una repercusión de 141,67 € por m² neto asignado a los propietarios que asuman los gastos de urbanización.





Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

REF.	PROPIETARIO	m² Aportados	% Cargas	% Derechos	m² techo	m² s. neto	Cargas	Derechos
P1	MORENO ARIAS DE REINA C.B.	19.601	73,52%	69,04%	7.056,36	9.408,48	999.651,00	1.881.696,00
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	1.209	4,53%	4,26%	435,24	580,32	61.659,00	116.064,00
P3	J. M. F. O.	447	1,68%	1,57%	160,92	214,56	22.797,00	42.912,00
P4	A. M. V.	4.226	15,85%	14,89%	1.521,36	2.028,48	215.526,00	405.696,00
P5	HUERTORDONEZ S.L	197	0,74%	0,69%	70,92	94,56	10.047,00	18.912,00
P6	HUERTORDONEZ S.L	980	3,68%	3,45%	352,80	470,40	49.980,00	94.080,00
ADMON				6,09%	622,40	829,87		165.973,33
TOTAL		26.660	100,00%	100,00%	10.220,00	13.626,67	1.359.660,00	2.725.333,33

c) Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir.

Procede efectuar el cambio del sistema de actuación de la unidad de ejecución de referencia de compensación a cooperación, optándose por la modalidad de gestión indirecta recogida en el artículo 176 del RGLISTA.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

Se establece el plazo de 1 año, contado a partir de la publicación de la resolución por la que se declare el incumplimiento de plazos, para la aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización y de 3 años para la recepción de la urbanización.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. En caso de sustitución por el sistema de cooperación, la Administración actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización.

Salvo manifestación expresa de la propiedad de asumir sus costes de urbanización, se establece como forma de pago la aportación de suelo edificable.

f) Presuntos responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

- MORENO ARIAS DE REINA C.B.
- AYUNTAMIENTO DE ARAHAL
- J. M. F. O.
- A. M. V.
- HUERTORDOÑEZ S.L.



Ayuntamiento de Arahal - Plaza de la Corredera,1 - C.P. 41.600 - Arahal (Sevilla)
Tfno. 955841033 - www.arahal.es - ayuntamiento@arahal.org - arahal.sedelectronica.es



Cód. Verificación: 5YJ9K9K9BAMFE68C6A07MHNS
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9



Ayuntamiento de Arahal

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
secretaria@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

TERCERO. Someter la modificación propuesta a información pública y audiencia mediante notificación a los propietarios afectados, por un plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [www.arahal.es].

