



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-Procurador
Fecha Firma: 10/04/2026
HASH: 9ec58825788e5718d4784419d0ba8c2



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 2026-0984**, (Cód. Validación: 7MDNY22QP7FFZSAJK2WNHMMFX 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. Asunto: Plan Parcial Sector S-10 "La Cantarería II" de Arahal (Sevilla), que literalmente se transcribe a continuación.

En Arahal, a fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Francisco Brenes Gamboa

EXPEDIENTE NÚM.: 1551/2025

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-10 "La Cantarería II" de Arahal (Sevilla)

FIRMANTE: El Alcalde-Presidente

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Visto el informe del servicio técnico municipal 2026-0158 (Cód. Validación: N765H6Q9L4PMCJ4HQH7ME67S6 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>) de fecha 19 de febrero 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 que restase por ejecutar.**

El Excmo. Ayuntamiento de Arahal en Pleno con fecha de 1 de abril de 2008, aprobó



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: EFEGNEFGC95F43LECO4XMSNM
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8



Ayuntamiento de Arahal

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

definitivamente el Plan Parcial del Sector S-10 "La Cantareria II" del PGOU de Arahal donde se ordenaba detalladamente el sector.

El Excmo. Ayuntamiento de Arahal en Pleno con fecha de 29 de febrero de 2012, aprobó definitivamente la Modificación nº1 del Plan Parcial del Sector S-10 "La Cantareria II" del PGOU de Arahal donde se modificaba la ordenación previa. Asimismo se establecía un plazo de 4 años para la terminación de la urbanización del sector.

El Excmo. Ayuntamiento de Arahal en Junta de Gobierno con fecha 15 de noviembre de 2012, aprobó definitivamente un proyecto de reparcelación voluntaria suscrito por todos los propietarios del sector. Habiendo transcurrido más de 12 años desde esa aprobación, aún no se ha procedido a la inscripción registral de dicho documento ni se ha tramitado el proyecto de urbanización correspondiente.

Al no haberse dado cumplimiento a los requerimientos del plan parcial 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 nº1 del plan parcial son las siguientes con sus edificabilidades

Denominación	Superficie	Usos y edificabilidades
Manzana 1	5.203,16 m ²	Industrial adosada (5.203,16 m ² t)
Manzana 2	1.884,04 m ²	Industrial adosada (1.884,04 m ² t)
Espacio libre M2	2.893,37 m ²	Espacio libre
SIPS M2	2.450,00 m ²	Dotacional público
Viarío	5.287,43 m ²	Viarío
TOTAL	17.718,00 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 7.087,20 m²t, obtendremos que la cesión obligatoria al Ayuntamiento en esta unidad será del 10,00% libre de carga.

A falta de disponer de un proyecto de urbanización para ajustar los gastos, estos se pueden estimar en base a actuaciones similares en 60,00 €/m² brutos BI y GG incluidos e IVA no incluido por lo que los gastos totales estimados de urbanización serían 1.063.080,00 € todos pendientes de ejecutar. Esto supone una repercusión de 30.000,00 € por parcela de 200 m².





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	PROMOCIONES SANMIGUEL	11.575	65,33%	58,80%	4.167,00	4.167,00	694.500,00	937.575,00
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	641	3,62%	3,26%	230,76	230,76	38.460,00	51.921,00
P3	C. B.	1.783	10,06%	9,06%	641,88	641,88	106.980,00	144.423,00
P4	L. L.	3.719	20,99%	18,89%	1.338,84	1.338,84	223.140,00	301.239,00
ADMON				10,00%	708,72	708,72		159.462,00
TOTAL		17.718	100,00%	100,00%	7.087,20	7.087,20	1.063.080,00	1.594.620,00

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 229 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

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.





Ayuntamiento de Arahal

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

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 así como actualizar las cargas del proyecto de reparcelación dado el tiempo transcurrido desde su aprobación.

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 225,00 €/m² suelo neto urbanizado para una edificabilidad de 1,00 m²/m² y parcela mínima de 200 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.

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	PROMOCIONES SAN MIGUEL	4.167,00	20,84	3.086,67	15,43	1.080,33	5,40
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	230,76	1,15	170,93	0,85	59,83	0,30
P3	C.B.	641,88	3,21	475,47	2,38	166,41	0,83
P4	L.L.	1.338,84	6,69	991,73	4,96	347,11	1,74
ADMON		708,72	3,54	0,00	0,00	708,72	3,54
TOTAL		7.087,20	35,44	4.724,80	23,62	2.362,40	11,81

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





Ayuntamiento de Arahal

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

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 parcelación.

$$100 \times [1.063.080,00 / (1.594.620,00 - 159.462,00)] = 74,07\%$$

En el caso de que el propietario del suelo asuma los gastos de urbanización, obtendrá el 36,00% de suelo neto sin urbanizar respecto al suelo bruto aportado.

Si el propietario del suelo no urbaniza obtendrá un 9,33% de suelo neto urbanizado respecto al suelo bruto aportado lo que supone un valor de 21,00 €/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:

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)

$$\text{m}^2 \text{ neto} / \text{m}^2 \text{ bruto} = 0,36$$

Visto el informe de los servicios jurídicos 2026-0238 (Cód. Validación: A4FK6LGS95D7L9CENQT7M34K7 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es>) de fecha 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 nº1 del Plan Parcial





Ayuntamiento de Arahál

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

del Sector S-10 "La Cantarería II" del PGOU de Arahál, y la sustitución del sistema de actuación de compensación por el sistema de actuación por cooperación para el Sector S-10 "La Cantarería II".

SEGUNDO. Determinar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 224.2 del Reglamento de la LISTA, y a la vista del informe técnico 2026-0158 de fecha 19 de febrero de 2026 (Cód. Validación: N765H6Q9L4PMCJ4HQH7ME67S6 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 incumplidas, así como las obras de urbanización y edificación que restasen por ejecutar.

"El Excmo. Ayuntamiento de Arahál en Pleno con fecha de 1 de abril de 2008, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector S-10 "La Cantarería II" del PGOU de Arahál donde se ordenaba detalladamente el sector.

El Excmo. Ayuntamiento de Arahál en Pleno con fecha de 29 de febrero de 2012, aprobó definitivamente la Modificación nº1 del Plan Parcial del Sector S-10 "La Cantarería II" del PGOU de Arahál donde se modificaba la ordenación previa. Asimismo se establecía un plazo de 4 años para la terminación de la urbanización del sector.

El Excmo. Ayuntamiento de Arahál en Junta de Gobierno con fecha 15 de noviembre de 2012, aprobó definitivamente un proyecto de reparcelación voluntaria suscrito por todos los propietarios del sector. Habiendo transcurrido más de 12 años desde esa aprobación, aún no se ha procedido a la inscripción registral de dicho documento ni se ha tramitado el proyecto de urbanización correspondiente.

Al no haberse dado cumplimiento a los requerimientos del plan parcial 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 nº1 del plan parcial son las siguientes con sus edificabilidades

Denominación	Superficie	Usos y edificabilidades
Manzana 1	5.203,16 m ²	Industrial adosada (5.203,16 m ²)
Manzana 2	1.884,04 m ²	Industrial adosada (1.884,04 m ²)
Espacio libre M2	2.893,37 m ²	Espacio libre
SIPS M2	2.450,00 m ²	Dotacional público
Viarío	5.287,43 m ²	Viarío
TOTAL	17.718,00 m²	





Ayuntamiento de Arahal

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

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 7.087,20 m²t, obtendremos que la cesión obligatoria al Ayuntamiento en esta unidad será del 10,00% libre de carga.

A falta de disponer de un proyecto de urbanización para ajustar los gastos, estos se pueden estimar en base a actuaciones similares en 60,00 €/m² brutos BI y GG incluidos e IVA no incluido por lo que los gastos totales estimados de urbanización serían 1.063.080,00 € todos pendientes de ejecutar. Esto supone una repercusión de 30.000,00 € por parcela de 200 m².

REF.	PROPIETARIO	m ² Aportados	% Cargas	% Derechos	m ² techo	m ² s. neto	Cargas	Derechos
P1	PROMOCIONES SAN MIGUEL	11.575	65,33%	58,80%	4.167,00	4.167,00	694.500,00	937.575,00
P2	AYUNTAMIENTO DE ARAHAL	641	3,62%	3,26%	230,76	230,76	38.460,00	51.921,00
P3	C. B.	1.783	10,06%	9,06%	641,88	641,88	106.980,00	144.423,00
P4	L. L.	3.719	20,99%	18,89%	1.338,84	1.338,84	223.140,00	301.239,00
ADMON				10,00%	708,72	708,72		159.462,00
TOTAL		17.718	100,00%	100,00%	7.087,20	7.087,20	1.063.080,00	1.594.620,00

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 229 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.





Ayuntamiento de Arahal

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

- Promociones San Miguel
- Ayuntamiento de Arahal
- C.B
- L.L.

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].

