



Ayuntamiento de Arahal

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

EDICTO

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

HAGO SABER: Que en el punto 5 del Orden del Día de la sesión ordinaria del Junta de Gobierno Local de esta Corporación celebrada el día 25 de junio de 2026, se adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobación definitiva, si procede, de la declaración del incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas Sector S-10 (La Cantarería II) y la sustitución del sistema de actuación por compensación por el sistema de cooperación. Expediente 1551/2025.

En Arahal, a fecha de firma electrónica.

El Alcalde-Presidente

Francisco Brenes Gamboa

5. Asunto urgente: Aprobación definitiva, si procede, de la declaración del incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas Sector S-10 (La Cantarería II) y la sustitución del sistema de actuación por compensación por el sistema de cooperación. Expediente 1551/2025	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad de los presentes
Resolución: EXPEDIENTE NÚM.: 1551/2025 Propuesta de Alcaldía Procedimiento: Aprobación definitiva de la declaración del incumplimiento de los Deberes y Obligaciones Urbanísticas y la sustitución del sistema de Actuación por Compensación por el sistema de Cooperación. Ámbito: PLAN PARCIAL SECTOR S-10 (LA CANTARERÍA II)	

Cód. Validación: 4J93P5T5F7R4THRZENR52GE6T
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5





Ayuntamiento de Arahal

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

PROPUESTA DEL ALCALDE-PRESIDENTE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SECTOR S-10 (LA CANTARERÍA II) Y LA SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Visto el informe 2026-0158 del servicio técnico, de fecha 19 de febrero de 2026 (Cód. Validación: N765H6Q9L4PMCJ4HQB7ME67S6 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>), en el cual se determina y fundamenta el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa.

Visto informe jurídico 2026-0238, de fecha 12 de marzo de 2026 (Cód. Validación: A4FK6LGS95D7L9CENQT7M34K7 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>), que sirvió de base para el inicio del procedimiento.

Visto Decreto de Alcaldía 2026-0984, de fecha de 27/03/2026, (cód. validación: 7MDNYZ2QP7FFZSAJK2WNHMMFX verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>), por el que se acuerda la iniciación del procedimiento para la declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución de la modificación I del Plan Parcial del Sector 10 "LA CANTARERÍA II" y para la sustitución del sistema de actuación de compensación por el sistema de actuación de cooperación.

Vista la publicación en el BOP Nº71, de fecha 15 de abril de 2026, y el certificado 2026- 0009 de la Secretaría General sobre las alegaciones presentadas, constatando la inexistencia de las mismas.

Visto informe jurídico 2026-0640 (Cód. Validación: 5ZQ6HLFJZHFNCSXXJD5FYCT4 Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>) con fecha de 24/06/2026, para la aprobación definitiva.

Conforme a cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, siendo el órgano competente para la aprobación definitiva la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, este Alcalde-Presidente propone a la Junta de Gobierno Local adoptar los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente la declaración de incumplimiento de los plazos de la modificación I del Plan Parcial del S-10 "La Cantarería II" y la sustitución del sistema de compensación por el de cooperación en la modalidad de gestión indirecta recogida en el artículo 229 del RLSTA. Se deja constancia de las determinaciones del artículo 224.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en los siguientes términos:

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

Resulta acreditado el incumplimiento de los requerimientos del Plan Parcial del S-10 "La Cantarería II" conforme a los fundamentos expuestos en el informe técnico 2026- 0158, de 19

Cód. Validación: 4193P5T5F7R4THREN52GE6T
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5





Ayuntamiento de Arahal

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

de febrero de 2026 y en el informe jurídico emitidos 2026-0238 de fecha 12/03/2026 emitidos para el acuerdo de aprobación inicial que consta en el expediente n.º 1551/2025, dándose por reproducido su contenido en el presente informe.

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

Se sustituye el sistema de compensación por el de cooperación en la modalidad de gestión indirecta recogida en el artículo 229 del RLSTA.

c) 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.

d) 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.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el informe técnico anteriormente citado, 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	CABALLERO BRENES	1.783	10,06%	9,06%	641,88	641,88	106.980,00	144.423,00
P4	LUQUE LUQUE	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

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

Atendiendo a lo dispuesto en el informe técnico anteriormente citado, se han tomado como referencia tasaciones recientes sobre suelos próximos de similares características se puede

Cód. Validación: 4193P5T5F7R4THRZENR52GE6T
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5





Ayuntamiento de Arahal

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

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	CABALLERO BRENES	641,88	3,21	475,47	2,38	166,41	0,83
P4	LUQUE LUQUE	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 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.

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

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.

g) *Los plazos de ejecución.*

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.

SEGUNDO. - Proceder a la iniciación del procedimiento de adjudicación para seleccionar al agente urbanizador, conforme a lo dispuesto en artículo 225.1 del Reglamento LISTA.

TERCERO. - Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

SECRETARIA

Página 4 / 5



Cód. Validación: 4193P5T5F7R4THRZENR52GE6T
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Ayuntamiento de **Arahal**

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

CUARTO. - **Notificar este acuerdo a los interesados que consten en el expediente, con indicación de los recursos pertinentes.**

QUINTO. - **Proceder a los demás trámites que en relación con la propuesta sean procedentes.**



Cód. Validación: 4193P5T5F7R4THRZENR52GE6T
Verificación: <https://arahal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5



SECRETARIA

Página 5 / 5