



## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

### ANUNCIO

#### SUMARIO

Información pública del texto del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal y RADIGAL PROMOCIONES, S.L.

### INFORME TÉCNICO

#### Expte. 508/2026-1028/2025

El Arquitecto Municipal que suscribe, examinada la propuesta presentada por D. MANUEL ÁNGEL CLEMENTE PASCUAL VACA, en representación de RADIGAL PROMOCIONES, S.L.; redactado por D. DANIEL DOMÍNGUEZ SEGURA, Arquitecto Colegiado Nº 643, del COAH;

Consistente en: Monetización del Aprovechamiento municipal correspondiente al **Reformado** de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-PU-1 del P.G.O.U. Solicitud Nº 2026-E-RE-1136, de fecha 15/4/2026.

Localización: Finca en Calle Manuel Castaño Silva, nº 30, con referencia catastral 3132023QB5433S0001QD y Parcela M205, Polígono 3, con referencia catastral 41098A003002050000MY, ambas incluidas y conformando la Unidad de Ejecución UE-PU-1 (Área de Reparto nº 1) del suelo urbanizable no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana, con acceso desde la calle Manuel Castaño Silva.

Planeamiento Urbanístico vigente: Será de aplicación el PGOU aprobado Definitivamente de forma parcial en Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 20 de Abril de 2.007; así como del Documento Complementario del P.G.O.U. aprobado de forma parcial en Resoluciones de la Sección de Urbanismo de la C.P.O.T.U. de Sevilla de fecha 23 de Julio de 2010 y 5 de Noviembre de 2010.

instando licencia urbanística, formula el siguiente

### INFORME

**PRIMERO.** Que el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal es titular de los derechos derivados de la imposición del PGOU con objeto de participación en el Aprovechamiento de la Administración en la referida UE, consistentes en 991 m2. (s/Cuadro 5.4.bis del PGOU). Conforme a la edificabilidad residencial máxima permitida en la totalidad del suelo proyectado, corresponde lo siguiente:

Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal  
Plaza de España, 1, Villanueva del Ariscal. 41808 (Sevilla). Tfno. 954113035. Fax: 954113961



Cód. Verificación: ATN09N0F7F4S0G3T1H4Y0MP  
Verificación: <https://villanuevadelariscal.es/electronicas/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9

Franisco García González (1 de 1)  
Alcalde  
Fecha Firma: 12/05/2026  
HASH: e9c8b925475b5b2a2428a23baee7797b15







## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

En nuestro caso, existe un solo uso, el residencial, y una edificabilidad de 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s. Con lo que

**VS = 1,4 . VRS**

Los valores de repercusión del suelo del uso considerado, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

- $VRS = (1.417,53 \text{ €/m}^2 / 1,40) - Vc = (1.417,53 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 1.229,20 \text{ €/m}^2 = 216,68$

**€/m<sup>2</sup>.**

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Vv = Precio de venta vivienda: **1.417,53 €/m<sup>2</sup> construido.** (\*)

(\*) Obtenido según la media de tres portales de venta (Engels&Volkers, Real Advisor y Indomio), a fecha 9/3/2026: 1.709,60 €/m<sup>2</sup>-1.275 €/m<sup>2</sup>-1268,00 €/m<sup>2</sup> = **1.417,53 €/m<sup>2</sup>.**

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

$Vc = Kc + GG + BI + Ht + Com = 884 + 13\%*884 + 6\%*884 + 5,05\%*884 + 12\%*884 + 3\%*884 = 884*1,3905\% = 1.229,20 \text{ €/m}^2$

Siendo:

Vc = Valor de la construcción

Kc = Coste de construcción (vivienda): 884,00 €/m<sup>2</sup>. (COAS VI02/CM) GG = 13%

BI = 6%

Tasa e ICIO = 5,05%

Ht = Honorarios Técnicos = 12% Com (Comercialización) = 3%

Cód. Validación: ATN6RNBF74S99SCTT4LY5MP  
Verificación: [https://sedelectronica.es/](https://sedelectronica.es/Documentos/Boletines/BoletinElectronica.es/)  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 9







## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

**QUINTO.** En la propuesta complementaria realizada por Radigal Promociones, S.L., con fecha de firma 14 de abril de 2026, se plantea como posible destino, conforme a lo establecido en el Artículo 129 de la LISTA, que el destino de la monetización obtenida sea para "Actuaciones de regeneración o renovación urbana". Esta propuesta se concreta en las siguientes obras de regeneración urbana:

Reforma y mejora del colector general de saneamiento que atraviesa el fondo del CEIP Manuel Castro Orellana.

Adecuación de la esquina del CEIP Manuel Castro Orellana lindante con la UE-PU-1 de forma que se mejoren las condiciones de visibilidad de dicho encuentro.

A la propuesta se adjunta medición y valoración de ambas actuaciones.

En cuanto a la obra propuesta A), por importe total de **39.195,54.-€.**, considero que para su evaluación se requeriría de informe previo de la compañía suministradora ALJARAFESA, que acredite su viabilidad y que no son obras de obligada ejecución por parte del promotor. (Contactar con Antonio Beas Berjano, Jefe del Área de Redes de Saneamiento).

En cuanto a la obra propuesta B), por importe total de **19.875,30.-€.**, considero que, observadas las mediciones y presupuestos aportados, no es posible valorar su idoneidad, por lo que se requeriría para que se concrete en una memoria técnica gráfica descriptiva, que defina las características técnicas y formales de las partidas propuestas, aportando un listado de precios unitarios y resumen de presupuesto de contrata, que debe incluir gastos generales, beneficio industrial e IVA.

**SEXTO.** En conclusión a lo expresado, considero que si bien, en principio, las propuestas podrían ser identificadas como actuaciones de regeneración o renovación urbana, al no haberse completado conforme a lo expresado en el apartado Quinto, se debe proceder al abono al Ayuntamiento de la compensación económica sustitutiva del deber de cesión correspondiente al aprovechamiento urbanístico, debiéndose ser ingresado y afectado a los fines del Patrimonio Municipal de Suelo.

Siempre teniendo en cuenta el carácter potestativo de la monetización, no obligatoria y dependiente de la libre voluntad o potestad de la administración. Es opcional y queda a discreción del órgano responsable.

### CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

(Monetización del aprovechamiento municipal)

Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal  
Plaza de España, 1, Villanueva del Ariscal. 41808 (Sevilla). Tfno. 954113035. Fax: 954113961



Cód. Validación: ATNCRNBF74S99SCTT4LY0WV  
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9



## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

### REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal, representado por su Alcalde-Presidente, en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación vigente.

Y de otra, D. MANUEL ÁNGEL CLEMENTE PASCUAL VACA, en representación de la mercantil RADIGAL PROMOCIONES, S.L., con CIF B-31 880 356, en su condición de titular/promotor de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-PU-1 del PGOU.

Ambas partes se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente convenio.

### EXPONEN

• Que los terrenos objeto del presente convenio se encuentran incluidos en la Unidad de Ejecución UE-PU-1 (Área de Reparto nº 1) del PGOU de Villanueva del Ariscal.

II. Que, conforme al planeamiento urbanístico vigente, corresponde al Ayuntamiento la participación en las plusvalías urbanísticas generadas por la actuación mediante la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

III. Que, conforme al informe emitido por los servicios técnicos municipales en fecha 16 de marzo de 2026, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración queda fijado en **775,73 m<sup>2</sup>**, calculado sobre la edificabilidad máxima real materializable en la actuación.

IV. Que, siendo la monetización una facultad discrecional de la Administración municipal, considerando la reducida entidad del aprovechamiento resultante y su limitada funcionalidad para su materialización autónoma, así como la imposibilidad o ineficiencia técnica de su gestión directa por la Administración, al no permitir la configuración de una parcela edificable independiente ni resultar adecuada su integración en promociones municipales, se estima más conveniente para el interés público su sustitución por compensación económica. Ello favorecerá el incremento de la oferta de viviendas en el municipio a corto plazo. El dinero recibido deberá destinarse obligatoriamente a la ampliación o conservación del Patrimonio Municipal de Suelo. Esto incluye financiar otras actuaciones dotacionales o renovación urbana.

V. Que la sustitución del deber de cesión por su equivalente económico se ampara en lo dispuesto en los artículos 49.3 y 152 del Reglamento General de la LISTA (*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*) y en la legislación estatal de valoraciones (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana y RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo).

VI. Que el valor de la compensación, equivalente al valor real del suelo, ha sido determinado mediante informe de los servicios técnicos municipales conforme a la legislación estatal de valoraciones, incorporado al expediente administrativo.

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA. Objeto.

El presente convenio tiene por objeto instrumentar la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico municipal por su equivalente económico.

#### SEGUNDA. Aprovechamiento urbanístico.

Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal  
Plaza de España, 1, Villanueva del Ariscal. 41808 (Sevilla). Tfno. 954113035. Fax: 954113961



Cód. Validación: ATNERNBFF4S9SGTTLHYSMP  
Verificación: <https://sede.diputacionsevillades.es/verificadores/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9



## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación municipal queda fijado en **775,73 m<sup>2</sup>t.**, conforme a la edificabilidad máxima real materializable en la Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado informe técnico.

### TERCERA. Valoración.

La determinación del valor de sustitución del aprovechamiento urbanístico se ha realizado conforme al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011 (Reglamento de Valoraciones), mediante método residual, según informe emitido por los servicios técnicos municipales.

En consecuencia, la compensación económica sustitutiva se fija en: **64.052,80 €.**

### CUARTA. Forma, plazo de pago y garantías.

El importe de la compensación económica, fijado en **64.052,80 €**, se abonará mediante **pago aplazado en un plazo máximo de tres meses** desde la firma del presente convenio.

El pago se realizará en un único plazo dentro del citado periodo, debiendo efectuarse en la Tesorería municipal.

No podrá entenderse cumplido el deber de cesión ni desplegar efectos la sustitución acordada en tanto no se produzca el abono íntegro de la cantidad fijada.

A fin de garantizar el cumplimiento de la obligación de pago aplazado, el obligado deberá constituir, con carácter previo a la eficacia del presente convenio, **aval bancario a favor del Ayuntamiento**, por importe equivalente al total de la cantidad aplazada.

Dicho aval deberá reunir las siguientes condiciones:

- Tener carácter solidario.
- Ser irrevocable.
- Ser a primer requerimiento del Ayuntamiento.
- Con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden.
- Mantener su vigencia hasta el completo cumplimiento de la obligación.

El aval deberá ser considerado suficiente por la Intervención Municipal con carácter previo a su aceptación.

La eficacia del presente convenio quedará condicionada a la previa constitución y aceptación expresa por el Ayuntamiento del aval aportado.

### QUINTA. Efectos del pago.

El abono íntegro de la compensación económica, junto con la aprobación del instrumento de ejecución urbanística, determinará la sustitución del deber de cesión material del aprovechamiento urbanístico por su equivalente económico.

### SEXTA. Destino del importe.

La cantidad abonada se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando afectada exclusivamente a los fines legalmente previstos conforme a la legislación urbanística y presupuestaria aplicable.

### SÉPTIMA. Condición de eficacia.





## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

La eficacia del presente convenio, y en particular la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico por su equivalente económico, quedará condicionada al cumplimiento conjunto de los siguientes requisitos:

- La aprobación del instrumento de ejecución urbanística.
- La emisión de los informes preceptivos.
- La previa constitución y aceptación por el Ayuntamiento de la garantía prevista en la cláusula cuarta.
- El abono íntegro de la compensación económica en los términos establecidos en el presente convenio.
- La emisión de los informes preceptivos, **incluyendo informe de la Intervención Municipal sobre la valoración económica y suficiencia de la garantía, así como informe de la Tesorería Municipal en relación con la viabilidad del pago aplazado y su aseguramiento.**

En tanto no se cumplan íntegramente dichas condiciones, no se entenderá producida la sustitución del deber de cesión ni desplegará efectos el presente convenio.

### **OCTAVA. Incumplimiento.**

En caso de incumplimiento de la obligación de pago, el Ayuntamiento procederá a la ejecución inmediata del aval bancario, pudiendo requerir directamente a la entidad avalista el abono de la cantidad pendiente, sin perjuicio de instar la revisión, modificación o declaración de ineficacia del instrumento de ejecución urbanística en lo necesario para restablecer el cumplimiento del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico en su forma originaria.

### **NOVENA. Naturaleza jurídica.**

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y carácter de **convenio urbanístico de gestión**, quedando excluido del ámbito de la contratación pública.

### **DÉCIMA. Subordinación al planeamiento.**

El presente convenio se entiende subordinado al planeamiento urbanístico vigente y al contenido del instrumento de ejecución urbanística sin que pueda modificar por sí mismo la ordenación urbanística aplicable.

### **UNDÉCIMA. Publicidad y aprobación.**

El presente convenio deberá ser aprobado por el órgano competente, correspondiendo dicha competencia a la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al tratarse de un convenio urbanístico de gestión que no implica modificación del planeamiento urbanístico.

Se incorporará al expediente urbanístico correspondiente, produciendo efectos en los términos establecidos en el mismo.

De conformidad con los artículos 9.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 17.5.d) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se somete

**Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal**

Plaza de España, 1, Villanueva del Ariscal. 41808 (Sevilla). Tfno. 954113035. Fax: 954113961



Cód. Validación: ATN6RN0FF4S99SGT4UY5MP  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9



## Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este *Boletín Oficial de la Provincia*.

Durante dicho plazo, el texto del Convenio urbanístico podrá ser examinado por cualquier persona interesada para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

El presente anuncio servirá de notificación a las personas interesadas, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

El Alcalde,

D. Francisco García González

Cód. Validación: ATNCRNBF74S99SCTT4LY5MP  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9

