



Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

ANUNCIO

SUMARIO

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

Con fecha 8 de julio de 2026 se emitió en Decreto de Alcaldía 2026-0578 por la Sra. Alcaldesa accidental cuyo tenor literal es el siguiente:

RESOLUCIÓN

ALCALDÍA-PRESIDENCIA

Expediente: 508/2026

Asunto: Aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión para la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico municipal por su equivalente económico en la Unidad de Ejecución UE-PU-1.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 21 de abril de 2026 se inició expediente para la aprobación de un convenio urbanístico de gestión entre el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal y la mercantil RADIGAL PROMOCIONES, S.L., cuyo objeto es instrumentar la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico municipal por su equivalente económico, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Segundo. El texto del convenio fue negociado entre las partes e incorporado al expediente junto con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 8 de mayo de 2026, sobre la determinación del aprovechamiento urbanístico y la valoración económica de su sustitución.

Tercero. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 17 del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el texto del convenio fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla n.º 97, de fecha 22 de mayo de 2026 así como en la sede electrónica municipal, por plazo de veinte días.

Cuarto. Finalizado el período de información pública, consta en el expediente certificación acreditativa de que no se han presentado alegaciones al contenido del convenio, sin perjuicio de las solicitudes de acceso al expediente formuladas durante dicho trámite.

Quinto. Constan incorporados al expediente los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa de 8 de mayo de 2026.
- Informe técnico municipal de fecha 8 de mayo de 2026.
- Informe del Interventor de 11 de mayo de 2026.

Cód. Validación: 3F3DF9CKESJE57ZA53D3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevaclarscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6





Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

- Informe jurídico emitido por la Técnica de Administración General de 12 de mayo de 2026.
- Anuncio a BOP N° 97 de 22 de mayo de 2026.
- Informe de la encargada del Registro General de 2 de julio de 2026.
- Informe jurídico tras periodo de información pública de 2 de julio e 2026.
- Informe favorable de la Tesorería Municipal de 6 de julio de 2026.
- Informe del a Secretaria General de 8 de julio de 2026.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Los artículos 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 17 y concordantes de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, regulan los convenios urbanísticos de gestión y el procedimiento para su aprobación.

Segundo. Los artículos 49.3 y 152 del Reglamento General de la LISTA permiten sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente económico, previa valoración conforme a la legislación estatal de valoraciones.

Tercero. El convenio tiene naturaleza de convenio urbanístico de gestión y no implica modificación del planeamiento urbanístico vigente.

Cuarto. Corresponde a la Alcaldía la aprobación del presente convenio, de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A tenor de lo dispuesto y de las competencias que la legislación me atribuye, **RESUELVO:**

PRIMERO. Aprobar definitivamente el **Convenio Urbanístico de Gestión** suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal y la mercantil **RADIGAL PROMOCIONES, S.L.**, para la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico municipal correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-PU-1 por su equivalente económico, en los términos obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Autorizar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del citado convenio y para la realización de cuantos actos sean necesarios para su ejecución.

TERCERO. Hacer constar expresamente que la eficacia del convenio queda condicionada al cumplimiento de las condiciones establecidas en su clausulado, y en particular a:

- la aprobación del correspondiente instrumento de ejecución urbanística;
 - la constitución y aceptación del aval bancario previsto;
- y el abono integro de la compensación económica pactada.

CUARTO. Requerir a la mercantil RADIGAL PROMOCIONES, S.L. para que, una vez formalizado el convenio, constituya el aval bancario previsto en la cláusula cuarta del mismo, con carácter previo a su eficacia.

Cód. Validación: 3F9DF9CKESJE57ZASD3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevadelariscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6





Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

QUINTO. Disponer la publicación del presente acuerdo y del texto íntegro del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, con indicación de su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

SEXTO. Notificar la presente resolución a la mercantil interesada, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Tesorería Municipal, a la Intervención y a la Secretaría General, a los efectos oportunos.

Alcaldesa Accidental,

Dña. Ángela María López Vargas

Cód. Validación: 3F3DF9CKESJE57ZASD3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevadelariscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6





Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

(Monetización del aprovechamiento municipal)

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 m²t**, 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.

Cód. Validación: 3F3DF9CKESJE57ZASD3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevadelariscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6





Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

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.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación municipal queda fijado en **775,73 m²t.**, 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.

Cód. Validación: 3F3DF9CKESJE57ZASD3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevadeariscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6





Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal

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.

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.

Cód. Validación: 3F3DF9CKESJE57ZASD3H4Z3K
Verificación: <https://villanuevadelariscal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6

