



ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 17 de setembre de 2026, va aprovar definitivament el text del conveni urbanístic amb Reverté New Projects, S.L. vinculat a la modificació puntual 1/2025 de les NNSS de planejament de l'Aldea, en l'àmbit de la Illa formada pels carrers Sant Ramon, Sindicat, Sant Genís i l'Avinguda PN Delta de l'Ebre (antiga Ctra. Tortosa).

Es procedeix a la publicació del text íntegre d'aquest, per al seu general coneixement, d'acord amb el que disposa l'article 26.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la publicació del present anunci o bé directament es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la publicació del present anunci.

"CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE L'ALDEA I LA MERCANTIL REVERTÉ NEW PROJECTS S.L.

A l'Aldea, el dia de la última signatura electrònica realitzada.

REUNITS

D'una banda el Sr. Xavier Royo Franch, Alcalde - President, que actua en representació de l'AJUNTAMENT DE L'ALDEA, assistit per la Secretària acctidental de la Corporació local, en virtut de l'acord del Ple de la Corporació de data 17 de setembre de 2026.

D'altra banda, el Sr. Manel Reverté Margalef, amb DNI xxx, en representació de la mercantil REVERTÉ NEW PROJECTS S.L., tal i com ho disposa l'escriptura pública d'elevació d'acords socials on se l'anomena com administrador únic, de data 13 de febrer de 2014, atorgada per la notària que fou de Móra la Nova, la Sra. Silvia Maria Garcia Vázquez, amb núm. 116 del seu Protocol, com a promotora de l'illa conformada pels carrers Sant Ramon, Sindicat, Sant Genís i Carretera a Tortosa del municipi de l'Aldea.

Les parts es reconeixen la capacitat jurídica necessària i la legitimitat per a l'atorgament del present conveni, per la qual cosa

EXPOSEN

I.- Que la mercantil Reverté New Projects S.L. ha presentat a l'Ajuntament de l'Aldea el projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del municipi de l'Aldea, de data 16 de gener de 2024.



II.- Que el projecte està redactat pels arquitectes, Sr. Enric Casanovas Ripoll i Sr. Carles Penalba Sedó.

III.- Que els compareixent, en ares de donar compliment a una millor solució, de la illa situada a l'emplaçament del carrer Sant Ramón núm. 1 i Carrer Sant Ramón núm. 5 del municipi de l'Aldea, ha acordat formalitzar aquest CONVENI URBANÍSTIC, per la qual cosa hauran de tenir en compte les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- ANTECEDENTS I OBJECTE DEL CONVENI.

Les Normes Subsidiàries (NNSS) del municipi de l'Aldea foren aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre (Exp.: 2005/017006/E) en data 9 de maig de 2005. Aquestes NNSS han estat durant anys supeditades al fort caràcter lineal del municipi i a la força que representava la N340 que la travessava. **La zona detallada entre els carrers Sant Ramon, Sindicat, Sant Genís i Carretera a Tortosa és un interessant enclavament que connecta l'antiga N340 amb la carretera de Tortosa.**

Aquesta antiga N340 s'ha de reorganitzar per adaptar-la a les necessitats del municipi i ha d'integrar els edificis existents per tal d'incloure-la, progressivament, com a teixit urbà, de manera que hem de fer compatible el planejament amb la realitat física que persisteix sobre el terreny. D'aquí que l'objecte d'aquest conveni és la Modificació Puntual de les NNSS del municipi de l'Aldea.

Les finques privades afectades per aquest Conveni Urbanístic tenen les següents referències cadastrals: 9338802BF9193G0001DS i 9338801BF9193G0001RS. Ambdues parcel·les cadastrals pertanyen al mateix propietari i formen part d'una única registral (núm. 1213) del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 1.

Aquesta finca registral, per la seva situació i per la necessitat de donar compliment al planejament vigent, presenta una execució complicada, la qual ve donada per dos motius fonamentals: primer, trobar-se tot just a prop de l'antiga N340, front a l'inici de la carretera de Tortosa i segon, patir la manca de resposta per part del planejament, el qual no resol respecte de la zona verda lineal paral·lela al carrer Sindicat i que es veu trucada en arribar a la illa, objecte d'aquest conveni urbanístic, de manera que impossibilita la seva connexió amb la carretera de Tortosa.

La illa que ens ocupa gaudeix d'una clau 2A i d'una clau 6. La clau 6 està destinada a zona verda i tot just es troba alineada a la Carretera de Tortosa, disseny totalment contrari al que històricament es determinava al municipi de l'Aldea, donat que la proposta del planejament és col·locar illes en clau 1B en les alineacions a grans vials, com són la carretera de Tortosa i l'antiga N340.

El projectista, en superposar el planejament a la realitat física, constata que hi ha quatre incompatibilitats amb la clau ressenyada de 2A, les quals passen a detallar-se: **a)** una edificació en volumetria disconforme per la seva alçada (planta baixa més tres pisos); **b)** edificació en volumetria disconforme per superar les alineacions de la illa edificable; **c)**



edificació d'ús magatzem dintre de l'espai afectat per la zona verda amb la clau 6; i d) edificació d'ús magatzem afectat pel vial, tal i com s'exposa al paràgraf anterior.

Per altra banda, en tenim constància que l'Ajuntament del municipi està desenvolupant un projecte de transformació urbà, identificat com un passeig arbrat, en el tram de la carretera de Tortosa que queda entre l'avinguda de Catalunya, el carrer Sant Genís i el carrer Sant Edmund. Aquesta actuació municipal genera un punt de trobada d'espais verds (clau 6b)

Per cohesionar aquesta expectativa municipal amb la realitat de l'illa, objecte d'aquest Conveni, la Modificació Puntual de les NNSS que planteja el promotor pretén ordenar la volumetria futura que cal edificar y així resoldre la distorsió entre edificacions preexistents (PB+3) i el que el planejament en vigor permet (PB+2PP) I la manera de fer-ho és canviar puntualment les NNSS i permetre que la illa gaudeixi d'una situació uniforme amb edificis de planta baixa i 3 plantes pis.

SEGONA.- NORMATIVA APLICABLE.

Les parts d'aquest conveni emparen la necessitat de dur-lo a terme per la necessitat de tramitar una modificació puntual de les Normes Subsidiàries ateses les disfuncions existents entre aquestes Normes, tal i com exposa la clàusula anterior, que comprenen el planejament del municipi, i les necessitats reals del sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques i, molt específicament, cohesionar la illa. Fonamenten aquesta pretensió amb l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)

Tal i com ho prescriu l'article 97 del TRLUC, la proposta de modificació enraona suficientment la seva necessitat, de manera que no hi ha cap incompatibilitat entre els interessos públics afectats i els interessos privats pretesos.

En la mesura de donar compliment al que disposa l'article 97 del TRLUC, el promotor y propietari de l'illa afectada determina un lleuger increment dels sostre edificable, totalment coherent i estratègic, sense que pugui ésser desestimada la seva pretensió, donat que, tot i que es tracta de sòl de titularitat privada, en els cinc anys anterior a la presentació d'aquesta modificació puntual, mai ha estat patrimoni públic.

La proposta s'adequa als interessos de caràcter públic, ja que es compleixen les exigències de l'article 98.1 del TRLUC (manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures i les zones verdes); no es redueix la superfície del sòl destinat a espais lliures públics o sistemes d'equipament públic; ni s'empitjora les condicions de qualitat ni de funcionalitat quan es proposa un canvi de localització de l'esmentat equipament. Tan mateix, no hi ha cap mena de modificació de la zonificació de l'espai lliure o zona verda, si més no, es garanteix la seva permanència, la qual és compatible amb l'interès públic de la Corporació Local, la qual està en procés de redacció del projecte de la zona vial de la Carretera de Tortosa i el seu entorn.

Tenim en compte el que disposa l'article 99 TRLAU, en tant que hi ha un augment de sostre edificable. Com bé ja s'ha exposat, l'illa, en la seva totalitat, pertany al propietari per un període superior als cinc anys en anterioritat a la pretesa Modificació Puntual.

És d'aplicació l'article 100.4 del TRLUC donat que la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable, per la qual cosa implica l'increment de reserves de sòl per a zones verdes, espais lliures i equipaments. Aleshores, com hi ha impossibilitat d'ubicar



aquestes cessions, és necessari substituir (article 100.4 lletra c punt 2n) per l'equivalent en sostre edificat o pel seu valor econòmic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Tot i així, el que es preveu en l'apartat anterior (article 100.4 lletra c punt 2n) es pot substituir per un equivalent dinerari.

S'adjunta el projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de data 16 de gener de 2024, redactat pels arquitectes, Enric Casanova i Carles Penalba, on s'incorpora la nota simple del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 1, la qual acredita la compra de la finca registral 1213, que s'identifica cadastralment amb les referències detallades en aquest conveni.

TERCERA.- PLANEJAMENT ACTUAL I PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

El planejament en vigor al municipi de l'Aldea s'incorpora dintre del Text Refós de les Normes Subsidiàries (DOGC4405 de 14 de juny de 2005)

La zona propera a la illa, objecte d'aquest conveni, segons el planejament en vigor, conviu amb la clau 1B, com a subzona semi-intensiva per donar front edificat als grans vials, com l'antiga N340. Però la illa analitzada es defineix com una finca en clau 2A.

La proposta del redactor del projecte de Modificació Puntual, que ens ocupa, es basa en generar una única sub-clau denominada 2A1 que manté tots els paràmetres de la clau 2, regulada pel planejament actual, a excepció que aquesta sub-clau permet una planta de més i un ús residencial col·lectiu, de manera que pren determinats paràmetres de la clau 1.

En conclusió, es pretén regularitzar la volumetria de la illa amb PB+3PP per resoldre la integració dels volums disconformes, tal i com disposa la clàusula següent, i en base als raonaments ja exposats en anterioritat.

Es puntualitzar amb rigor que, en cap cas, es pretén proposar un model que no sigui coherent amb el model d'ordenació establert.

*No ens trobem davant de cap actuació o proposta excepcional respecte del planejament vigent, ja que hi ha raons d'interès municipal, i per tant públic, per endreçar espais lliures, vialitat i regularitzar situacions de disconformitat al planejament actual o edificacions fora d'ordenació. **Els interessos públics estan degudament salvaguardats.***

QUARTA.- VOLUMETRIA DE LA ILLA.

Les parts acorden regularitzar la volumetria de la illa, objecte d'aquest conveni, amb Planta baixa i tres plantes pisos (PB+3PP) per resoldre la integració dels volums disconformes, i quedar més ben ordenada la illa, de manera que hi ha una disminució de 110,95 m²st de planta baixa, assimilable a ús comercial, i un increment de 911,25 m²st de planta pis, assimilable a l'ús d'habitatge, que en total suposa un augment de sostre en VUIT-CENTS AMB TRENTA METRES QUADRATS (800'30m2), respecte del que en l'actualitat permet el planejament vigent.



És per aquest motiu que es genera una única Sub-clau denominada 2A1, la qual manté tots els paràmetres de la clau 2, a excepció que permet una planta de més, tal i com s'especifica a la clàusula tercera d'aquest conveni. Les particularitats proposades es troben al projecte que s'adjunta i del qual les parts estan d'acord.

Les edificabilitats concretes es determinaran en els corresponents projectes d'edificació, que hauran d'ajustar-se estrictament als paràmetres urbanístics establerts per aquesta modificació puntual i per les claus definides al planejament vigent.

CINQUENA.- CESSIONS DE LA ZONA VERDA I EL VIAL

L'espai destinat a zona verda i vial, ocupat en part per les naus existents, que recull el que determinen actualment les Normes Subsidiàries, seran objecte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament una vegada s'aprovi definitivament la modificació de les NNSS.

SISENA.- ENDERROC DE LES NAUS

L'enderroc parcial de les naus anirà a càrrec del promotor de la modificació puntual de les NNSS, que disposarà, des del moment que sigui efectiva la modificació proposada, d'un termini d'un any i mig per executar aquest enderrocament parcial.

En cas que, transcorregut aquest termini, no s'hagi procedit a l'enderrocament parcial, l'Ajuntament podrà executar subsidiàriament les obres amb càrrec al promotor.

Si fora el cas que es sol·licités la llicència d'obra nova amb anterioritat a l'enderrocament parcial de les naus, l'atorgament d'aquesta llicència quedarà condicionada a que aquest enderrocament es dugui a terme.

En cas de transmissió de la propietat a un tercer, serà obligatori que aquest enderrocament parcial de les naus sigui efectiu i s'executi amb caràcter previ a la transmissió, encara que no hagin transcorregut el termini d'un any i mig.

Per determinar la part que s'ha d'enderrocar de les naus, les parts acorden que la part afectada fa referència a la superfície que envaeix els futurs vials públics, sense perjudici que els tècnics de les respectives parts assenyalin qualsevol altre element que es trobi a la zona projectada com a zona verda.

SETENA.- SISTEMES URBANÍSTICS.

El planejament actual de les NNSS preveu un vial de 5m d'amplada entre la zona verda i el solar edificable. En ares a donar continuïtat a la zona verda lineal i paral·lela al carrer Sindicat (parc lineal), el qual es veu tallat en arribar a la illa, tot just al carrer Sant Genís, el projectista veu la necessitat de crear un espai sense edificació i així assolir la fita d'una correcta connexió amb la carretera de Tortosa.

Aquest espai privat lliure d'edificació té una superfície de 110'95m² i possibilita mantenir la façana de l'edificació PB+3PP que existeix en l'actualitat. D'aquesta manera es resol la situació de disconformitat d'aquest edifici amb el planejament actual.



VUITENA.- COMPENSACIÓ ECONÒMICA PER L'INCREMENT DE SOSTRE EDIFICAT

Les parts acorden, a tenor del que disposa l'article 100.4 lletra c punt 2n, que en cas d'impossibilitat d'ubicar les cessions a zones verdes i espais lliures i equipament, necessàries per l'increment de sostre edificable, se substituirà aquestes esmentades cessions pel seu valor econòmic monetari amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni del sòl públic.

El projecte que s'adjunta exposa la següent manifestació: "En el cas que ens ocupa, no és possible ni situar en altre lloc les reserves de sòl i resulta recomanable substituir-lo pel valor equivalent monetari del diferencial d'aprofitament de sostre"

Segons la Disposició Addicional Segona del TRLUC, aquest equivalent dinerari ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i el propietari gaudeix de la facultat de complir el seu deure de pagar de manera substitutòria les cessions a que està obligat en el moment en que se li atorgui la llicència de l'obra nova o de rehabilitació de qualsevol dels seus edificis.

En el quadre següent s'indiquen els canvis en els aprofitaments que comporta la MPNNSS aprovada inicialment.

Planejament Actual	Sup. sòl m²s	Nombre plantes	Sostre m²st	Ús
Clau 6	626,05			
Clau 2a	1.749,35	PB	1.749,35	Comercial
		2PP	3.215,70	Habitatge
Sistema viari	205,10			
Total	2.580,50		4.965,05	

Planejament Proposat	Sup. sòl m²s	Nombre plantes	Sostre m²st	Ús
Clau 6	626,05			
Clau 2a1	1.638,40	PB	1.638,40	Comercial
		3PP	4.126,95	Habitatge
	110,95	No edificable		Espai lliure
Sistema viari	205,10			
Total	2.580,50		5.765,35	

Diferències aprofitament	-110,95	Comercial
	911,25	Habitatge

S'observa que la MPNNSS comporta:

- una disminució de 110,95 m²st de planta baixa, assimilable a ús comercial, i
- un increment de 911,25 m²st de plants pis, assimilable a l'ús d'habitatge.

La MPNNSS aprovada inicialment és una actuació de transformació urbanística de dotació en la que es modifica l'instrument de planejament general comportant un increment del sostre edificable. Atenent a les següents disposicions i articles de la Llei d'Urbanisme de Catalunya,



la propietat haurà de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

NOVENA.- QUANTIFICACIÓ CESSIÓ MÍNIMA OBLIGATÒRIA ZONA VERDA URBANITZADA

La MPNNSS aprovada inicialment és una actuació de transformació urbanística de dotació en la que es modifica l'instrument de planejament general comportant un increment del sostre edificable. Atinent a les següents disposicions i articles de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la propietat haurà de cedir el sòl per a reserves de sistemes urbanístics a l'Ajuntament en les proporcions que indica la Llei d'Urbanisme de Catalunya d'acord amb els articles 100 i 65.5 del TRLUC.

Tenint en compte les consideracions anteriors, la cessió mínima obligatòria de zona verda urbanitzada que es deriva de l'increment d'aprofitament de la MPNNSS aprovada inicialment es calcula a continuació atenent a l'increment d'aprofitament previst.

La diferència d'aprofitament que comporta la MPNNSS comporta el següent increment de zones verdes:

- Per la disminució de sostre comercial = $- 110,95 \text{ m}^2\text{st} \times 5 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{st} = - 5,55 \text{ m}^2\text{s}$

- Per l'increment de sostre d'habitatge = $911,25 \text{ m}^2\text{st} \times 20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{st} = 182,25 \text{ m}^2\text{s}$

Reserva mínima zones verdes per increment d'aprofitament MPNNSS: $176,70 \text{ m}^2\text{s}$

La reserva mínima de zones verdes que comporta l'increment d'aprofitament previst a la MPNNSS aprovada inicialment resulta de $176,70 \text{ m}^2\text{s}$.

Per a calcular l'equivalent econòmic de la reserva de sòl per a zones verdes es calcula a continuació tenint en compte:

- el VRS de l'ús d'habitatge és $62,69 \text{ €/m}^2$

- l'edificabilitat calculada dels sòls sense atribució d'edificabilitat és $1,8848 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

Valor reserva ZV = $176,70 \text{ m}^2\text{s} \times 1,8848 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 62,69 \text{ €/m}^2 = 20.879 \text{ €}$

DESENA.- COSTOS URBANÍSTICS PER AL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

El projecte que s'adjunta per justificar la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries analitza els costos d'urbanització, els quals s'identifiquen com a despeses de l'enderroc de les edificacions que afecten a la zona verda, així com a les despeses d'urbanització del vial.

L'enderroc parcial de les edificacions té un cost de QUARANTA-UN MIL QUATRE-CENTS CINQUANTA-SET EUROS (41.457,00€)

La urbanització del vial és una càrrega vinculada a la llicència d'obres, que ha estat descomptada del valor dels terrenys a cedir a l'Ajuntament.

La urbanització de la plaça a ubicar a la zona verda té un cost de DOTZE MIL SET-CENTS CINT-I-DOS EUROS (12.722'00€)



Ajuntament de l'Aldea

L'únic obligat a sufragar aquests costos és el promotor del projecte que és l'únic propietari, el qual té totes les propietats de l'illa afectada.

ONZENA.- MANTENIMENT DE L'EDIFICI DISCONFORME

L'edifici situat al carrer Sant Genís cantonada carrer Sindicat, que es troba dintre de la parcel·la cadastral 9338801BF9193G0001RS i que és part de la registral 1213, es un edifici amb volum disconforme en l'extensió que sobreix per aquest carrer Sindicat. L'edifici té una antiguitat de més de 55 anys.

Les parts acorden que aquest edifici no sofrirà cap alteració i es queda tal i com està, en base als raonaments presentats en la clàusula primera i segona d'aquest conveni i que es manifesten de manera detallada al projecte que s'adjunta com a document núm. 1.

DOTZENA.- URBANITZACIÓ DEL VIAL DE CINQ METRES D'AMPLADA CONFIGURAT AL PLANEJAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

La urbanització del vial, d'acord amb la normativa vigent, podrà ser simultània a les obres d'edificació i haurà d'estar finalitzada per tal d'obtenir la primera ocupació.

TRETZENA.- URBANITZACIÓ DE LA ZONA VERDA

La urbanització de la zona verda s'acorda que serà podrà simultània a les obres d'edificació i haurà d'estar finalitzada per tal d'obtenir la primera ocupació. S'estableix que el cost màxim de la urbanització de la zona verda serà de 12.722,00 € (IVA inclòs).

CATORZENA.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ PER A DONAR COMPLIMENT A L'EXECUCIÓ.

El full de ruta a seguir per dur a terme l'objectiu de la Modificació Puntual de les NNSS s'inicia amb la signatura d'aquest conveni.

Un cop signat el conveni s'ha de procedir a tramitar la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, en virtut de la qual és necessari la formalització d'aquest document.

Amb l'aprovació de la Modificació Puntual es procedirà a formalitzar l'escriptura pública de cessió de de l'espai destinat a zona verda i lliure i vial, amb l'emissió del certificat d'innecessarietat de demanar la llicència de segregació de la finca registral en base a l'actuació urbanística que ens ocupa i donant compliment al TRLUC. Aquesta cessió haurà d'ésser degudament inscrita al Registre de la Propietat de Tortosa 1.

El projecte d'enderroc, d'urbanització del vial i de la zona verda, es presentarà en el termini de tres mesos després de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual de la Normes Subsidiàries.

La presentació del projecte bàsic i executiu de l'obra nova o rehabilitació es podran presentar en el termini de sis mesos a comptar des de l'aprovació del projecte d'enderroc i urbanització del vial.



Un cop aprovats aquests projectes bàsics i executius començaran les obres i es preveu que la seva durada sigui de dos anys.

Un cop finalitzades les obres d'edificació d'obra nova i de rehabilitació, si s'escau, el promotor executarà el projecte d'urbanització del vial i de la zona verda. De manera excepcional, es pren aquesta mesura per evitar incidents a l'hora de fer les obres privades, gaudir d'un espai per posar maquinaria per a la construcció i no fer econòmicament inviable la urbanització d'un vial que pot sofrir un ràpid deteriorament i la necessitat d'assolir reparacions que incrementin innecessàriament despeses que s'haguessin pogut evitar.

Durant l'execució de les obres d'urbanització que es definiran en el projecte d'urbanització, el promotor haurà de convocar els tècnics municipals per realitzar les visites d'obra (setmanalment/quinzenalment), perquè hi puguin assistir i fer el seu seguiment.

Un cop acabades les obres aquestes hauran d'ésser recepcionades per part de l'Ajuntament, un cop presentat per la promotora el corresponent certificat final d'obra d'urbanització i el control de qualitat corresponent.

Serà obligatori que les obres d'enderroc, urbanització de vial i zona verda estiguin finalitzades per a obtenir la primera ocupació de l'edificació.

QUINZENA.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA CESSIÓ GRATUÏTA A FAVOR L'AJUNTAMENT.

Aquesta avaluació econòmica està degudament plantejada a l'Informe de valoració relatiu a la transformació urbanística que es deriva de la Modificació Puntual 1/2025 de les NNSS emès per l'Arquitecte municipal i que s'adjunta al present conveni, segons el qual:

La part de l'àmbit que serà objecte de cessió està en situació bàsica de sòl urbanitzat atès que compleix les condicions necessàries definides en l'article 21.3 del RDL 7/2015 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Per tant, per a calcular el valor, es considera d'aplicació l'Article 37 apartat 2 del RDL 7/2015, tenint en compte les característiques i la situació urbanística de l'àmbit que serà objecte de cessió, el seu valor serà el mes gran entre els dos càlculs següents:

- *El valor conjunt sòl + construcció per comparació, d'acord amb els criteris establerts a l'article 37 apartat 2 del RDL 7/2015 i l'article 24 del RD 1492/2011, o*
- *El valor del sòl mitjançant el mètode residual tenint en compte els criteris establerts a l'article 37 apartat 1 del RDL 7/2015 i l'article 22.2 del RD 1492/2011.*

*El valor de la part a cedir a l'Ajuntament obtingut mitjançant el mètode de comparació es calcula en **DOS-CENTS UN MIL NOU-CENTS DOS EUROS (201.902 €)**.*

Per a poder destinar els sòls a l'ús de zona verda clau 6 i de viari es considera que els deures i càrregues pendents són:

- *l'enderroc de les naus existents, i (34.500,00 €)*
- *la urbanització de la part qualificada de vial (45.071,00 €)*



De l'anterior es desprèn que els deures i càrregues pendents sumen un total de 79.571,00 €.

Cal tenir en compte com a despesa la taxa lliure de risc i la prima de risc.

$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR) = 201.902 \text{ €} - 79.571 \text{ €} (1+0,02397+0,08) = 114.058 \text{ €}$
El valor de la part de l'àmbit a cedir a l'Ajuntament en data de referència juny de 2.026 calculat mitjançant el mètode de comparació i aplicant la deducció dels deures i càrregues pendents resulta de **CENT CATORZE MIL CINQUANTA-VUIT EUROS (114.058 €)**.

SETZENA.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

La modificació puntual de les NNSS planteja una viabilitat econòmica amb un diferencial en positiu de DOS-CENTS DOS MIL SET-CENTS CINQUANTA-NOU EUROS AMB CINQUANTA-SET CÈNTIMS D'EURO (202.960,85€), que ve donada per les següents quantitats:

No enderroc 3 planta	54.500,00
Benefici promotor (15% del valor de venda)	148.460,85
	202.960,85

L'aportació que rep l'Ajuntament queda resumida al següent quadre:

Valor a cedir a l'ajuntament terrenys	114.058,00
Enderroc un i transpor runa + IVA PART NAUS	41.457,00
Urbanització de vial	a llicència l'obres
Valor del sòl Zona Verda cedir per increment	20.876,00
Cost urbanització ZV: 50,00 €/m² + 19% benefici * 21%IVA	12.722,00
15% de la diferència d'aprofitament que comporta la MPNNSS	7.586,00
	196.699,00

Aleshores, la diferència de valor entre el que es cedeix gratuïtament (196.699,00€) i el que s'obté de benefici (202.431'89€) és de 6.261,85 €, import que justifica la inexistència d'especulació de mercat.

DISSETENA.- COMPROMÍS AJUNTAMENT.

L'Ajuntament es compromet a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, així com del projecte d'urbanització, tot i que haurà de permetre la seva execució a la finalització de l'obra nova o de rehabilitació dels edificis privats pels motius ja exposats.

DIVUITENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC.

Aquest conveni podrà resoldre's per qualsevol de les parts en el cas que s'incompleixin les obligacions que cadascuna d'elles té el deure de complir.



Ajuntament de l'Aldea

DINOVENA.- TRAMITACIÓ I PUBLICITAT.

El conveni urbanístic que subscriuen les parts estan subjectes al que disposa l'article 104 del TRLUC, de manera que s'ha de garantir la seva consulta presencial i telemàtica. També s'ha de garantir l'enviament d'una còpia al departament legitimat de l'Administració amb competències urbanístiques amb el termini d'un mes a comptar des de la seva formalització, per tal de garantir la seva transparència i l'accessibilitat pública.

Si no hi ha al·legacions es considerarà aprovat definitivament; si n'hi ha, seran revoltes per la Junta de Govern Local.

Aquest conveni, segons el que disposa l'article 16.3 TRLS, no imposa al propietari promotor afectat obligacions més greus o addicionals que les que estan previstes legalment.

Ultimada la seva tramitació, serà remès al registre corresponent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per tal de ser inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament de l'Administració de la Generalitat.

Aquest conveni s'inscriurà al Registre de la Propietat.

VINTENA.- ENTRADA EN VIGOR I DURADA.

El conveni entrarà en vigor un cop esdevingui aprovat definitivament, sense perjudici de la tramitació simultània d'aquells actes de gestió urbanística que siguin compatibles.

La durada serà la necessària per a la consecució de les finalitats que es pretenen.

VINT-I-UNENA.- JURISDICCIO.

El conveni té naturalesa jurídic-administrativa, per la qual cosa les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de la Jurisdicció contenciós-administrativa.

I en prova de conformitat, els compareixents signen el document electrònic. L' Aldea."

L'Aldea, 21 de setembre de 2026.

**L'Alcalde,
Xavier Royo Franch**