



Ajuntament de l'Arboç

Expedient núm.: 588/2026
DEP. SERVEIS TÈCNICS I URBANISME

AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ
Dep. Serveis Tècnics i Urbanisme

EDICTE

Informació pública del text inicial del conveni urbanístic per la cessió de sòl destinat a sistemes públics i d'aprofitament privat PA19 Polígon de la Cooperativa.

Negociat i subscrit amb ROMA HABITAT SL el text inicial del Conveni urbanístic:

«CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ I LA MERCANTIL ROMA HABITAT, S.L.

A l'Arboç, a _____ de _____ de 2026

REUNITS

D'una part, el Sr. _____, amb DNI _____, el qual intervé en la seva condició d'Alcalde-President de l'Ajuntament de l'Arboç, degudament facultat per a la signatura del present conveni en virtut de l'acord del Decret d'Alcaldia núm. _____ de data _____, assistit per la Sra. _____ Secretària acctal. de la Corporació a l'empara del que estableix l'article 2 del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

De l'altra,
_____ amb DNI _____, en representació de de la mercantil _____, domiciliada a _____, amb NIF _____.

Les parts reunides, en la representació que ostenten, es reconeixen capacitat legal suficient i interès legítim per atorgar el present document, en base als següents

ANTECEDENTS

I.- En data 29 de novembre de 2024, la societat ROMA HABITAT SL, propietària de terrenys en l'àmbit del Polígon d'Actuació 19 previst en el POUM del municipi de l'Arboç, presentà un document de modificació puntual del POUM (MP), en relació a l'àmbit d'aquest polígon d'actuació PA-19, anomenat també polígon de LA COOPERATIVA.

L'objecte de la modificació presentada és redefinir l'ordenació del PAU19 per a possibilitar-hi una activitat comercial, protegir l'edifici de l'antiga Cooperativa Agrícola i les caves subterrànies i reduir el sostre total tot mantenint el sostre destinat a habitatge de protecció pública

II.- De conformitat amb allò disposat en l'article 101.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, (TRLUC), el Plenari de l'Ajuntament de l'Arboç, en sessió de 30 de maig de 2024, aprovà inicialment la modificació puntual presentada, sotmetent-la a informació pública i donant-la a conèixer als diferents organismes i entitats competents. En data 26 de setembre de 2024, el Plenari de

JOAN SANS FREIXAS (1 de 1)
L'Alcalde
Data Signatura: 15/04/2026
HASH: 02e119ef42ce0103cc906436994c3b



Codi Validació: 93SQLQAHWFLJLK7G65XHSWROJ
Verificació: https://arboce.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6





Ajuntament de l'Arboç

l'Ajuntament de l'Arboç, aprova provisionalment aquesta MP.

III.- En data 11 de juliol de 2025, la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès va emetre informe favorable i va trametre el document de modificació de POUM, a la Comissió de Territori de Catalunya, que ho aprovà definitivament en data de 22 de juliol de 2025.

IV.- És voluntat de **L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ** i de la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, en la seva condició de propietaris únics d'aquest Polígon d'Actuació (PAU-19), fixar les cessions a favor de l'Ajuntament i les condicions d'urbanització, que agilitzi el tràmit de gestió i execució urbanística d'aquest sector, amb la finalitat d'acollir-se a la innecessarietat de constituir la Junta de Compensació de conformitat amb allò que preveu l'article 130.2.b del TRLUC

V.- Per tant l'objecte d'aquest conveni és fixar les cessions i aprofitaments a favor de l'Ajuntament i les condicions d'urbanització en execució urbanística d'aquest PAU-19, que permeti a la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, la formulació del projecte de reparcel·lació voluntària de conformitat amb allò disposat en els articles 164 i següents del RLUC.

Per tot això, ambdues parts, i a l'empara d'allò disposat en els articles 101.3, 8 i 104 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), i els articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC),

PACTEN, CONVENEN I ATORGUEN

PRIMER.- OBJECTE DEL PRESENT CONVENI

És intenció de **L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ** i la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, fixar les cessions públiques i d'aprofitament privat a favor de l'Ajuntament, així com les condicions d'urbanització i obligacions que ha d'assumir aquesta mercantil, en execució urbanística d'aquest PAU-19, que permeti a la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, la formulació del projecte de reparcel·lació voluntària, de conformitat amb allò disposat en els articles 164 i següents del RLUC, el que ha de permetre la innecessarietat de constituir la Junta de Compensació en execució d'aquest polígon. .

SEGON.- PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I CESSIÓ DE SÒL DESTINAT A SISTEMES PÚBLIQUES I D'APROFITAMENT PRIVAT EN FAVOR DE L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ.

Amb la voluntat de que la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, pugui formular i presentar davant l'Ajuntament de l'Arboç el projecte de reparcel·lació voluntària, declarant-se la innecessarietat de constituir la Junta de Compensació, ambdues parts acorden:

2.1.- El projecte de reparcel·lació establirà a favor de L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ les següents adjudicacions de finques com sistemes públics:

i.-Finca FR-5, del plànol de reparcel·lació amb la següent descripció i qualificació:

URBANA,- Finca de superfície 3.469,09 m2.

Limita:

Al nord est,	amb línia de 53,65 m. amb l'Avinguda de Jacint Verdaguer.
Al sud est,	amb línia de 64,45 m. amb la zona lliure del PAU19.
Al sud oest,	amb línia de 53,65 m. amb la zona lliure del PAU19.
Al nord oest,	amb línia de 64,87 m. amb la zona lliure del PAU19.





Ajuntament de l'Arboç

Finca que **s'adjudica en la seva totalitat a L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ** en virtut del planejament aprovat en la modificació de l'àmbit del PAU 19 del POUM de L'Arboç, per a ésser destinada a **sistema públic d'Equipament**. No te cap tipus d'afecció ni càrrega urbanística

ii.- Finca FR-6, del plànol de reparcel·lació amb la següent descripció i qualificació:

URBANA, Finca de superfície 6.526,49 m2.

Limita:

Al nord est,	amb línia de 21,29 m. amb l'Avinguda de Jacint Verdaguer.
	amb línia de 13,59 m. amb l'Avinguda de Jacint Verdaguer.
A l'est,	amb línia de 78,74 m. amb les finques de referència cadastrals 2998902CF8639G0001LQ 2998907CF8639G0001KQ 2998908CF8639G0001RQ 2998903CF8639G0001TQ
Al sud,	amb línia de 33,64 m. amb la Finca Resultant 2 del PAU19. amb línia de 37,43 m. amb la Finca Resultant 3 del PAU19. amb línia de 29,52 m. amb la Finca Resultant 4 del PAU19.
Al nord	amb línia de 30,00 m. amb la Finca Resultant 1 del PAU19.
A l'oest	amb línia de 70,49 m. amb la Finca Resultant 1 del PAU19.
Al nord oest	amb línia de 69,54 m. amb la Finca Resultant 1 del PAU19.
Al nord oest	amb línia de 64,87 m. amb la Finca Resultant 5 del PAU19.
Al sud oest	amb línia de 53,65 m. amb la Finca Resultant 5 del PAU19.
Al sud est	amb línia de 64,45 m. amb la Finca Resultant 5 del PAU19.

Finca que **s'adjudica en la seva totalitat a L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ**, en virtut del planejament aprovat en la modificació de l'àmbit del PAU 19 del POUM de L'Arboç, per a ésser destinada a **sistema públic d'Espais Lliures**. No te cap tipus d'afecció ni càrrega urbanística

iii.- Finca FR-7, del plànol de reparcel·lació amb la següent descripció i qualificació

URBANA, Finca de superfície 1.592,60 m2.

Limita:

Al nord,	amb línia de 77,23 m. amb la Finca Resultant 8 del PAU19
A l'est,	amb línia de 25,96 m. amb les finca de referència cadastral 2998905CF8629H0001MY
Al sud,	amb línia quebrada de 37,86 m. amb el Carrer Nord.
A l'oest	amb línia de 27,07 m. amb les finca de referència cadastral 2998906CF8629H0001OY
Al sud	amb línia de 21,68 m. amb les finca de referència cadastral 2998906CF8629H0001OY
A l'oest	amb línia de 8,25 m. amb el Carrer Santiago Rusiñol.

Finca que **s'adjudica en la seva totalitat a L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ**, en virtut del planejament aprovat en la modificació de l'àmbit del PAU 19 del POUM de L'Arboç, per a ésser destinada a **sistema públic d'Espais Lliures**. No te cap tipus d'afecció ni càrrega urbanística

iv.- Finca FR-8, del plànol de reparcel·lació amb la següent descripció i qualificació

Codi Validació: 93SQLQAHWFLJLK7G65XHSWROJ
Verificació: <https://arboce.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6





Ajuntament de l'Arboç

URBANA, Finca de superfície 655,16 m².

Limita:

Al nord, amb línia de 23,96 m. amb la Finca Resultant 2 del PAU19
amb línia de 27,94 m. amb la Finca Resultant 3 del PAU19
amb línia de 29,70 m. amb la Finca Resultant 4 del PAU19
A l'est amb línia de 8,25 m. amb les finca de referència cadastral
2998905CF8629H0001MY
Al sud, amb línia quebrada de 77,23 m. amb la Finca Resultant 7 del PAU19.
A l'oest amb línia de 8,25 m. amb el Carrer Santiago Rusiñol

Finca que **s'adjudica en la seva totalitat a L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ**, en virtut del planejament aprovat en la modificació de l'àmbit del PAU 19 del POUM de L'Arboç, per a esser **destinada a sistema viari públic**. No te cap tipus d'afecció ni càrrega urbanística

S'adjunta de document **Annex I**, plànol de reparcel·lació de les finques resultants que haurà de constar en el projecte de reparcel·lació.

2.2.- El projecte de reparcel·lació establirà a favor de L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ l'adjudicació de les següents finques d'aprofitament privat

v.- Finca FR-3, del plànol de reparcel·lació amb la següent participació i ús:

URBANA, Finca de superfície 1.123,50 m².

Limita:

A nord, amb línia de 37,43 m. amb la zona lliure del PAU19.
A l'est, amb línia de 35,70 m. amb la Finca Resultant 4 del PAU19.
Al sud, amb línia de 27,94 m. amb la Finca Resultant 8 del PAU19, vialitat.
A l'oest, amb línia de 32,69 m. amb la Finca Resultant 2 del PAU19.

Finca que s'adjudicarà en propietat indivisa, adjudicant-se a l'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ un 35,71%.

Per tal de definir la propietat indivisa es concreta que l'Ajuntament de l'Arboç serà titular de l'aprofitament que resulti de la meitat del sostre d'habitatge protegit en plantes pis, mentre que Habitat Romà SL serà propietària de la resta de l'aprofitament.

Usos.

Atenent a la normativa del POUM en l'àmbit del PAU19, i concretament de l'article 6, que té la qualificació de Subzona Clau 4a12, els usos en:

- a)** Planta baixa poden ser els següents: principalment habitatge, a més es permetrà l'ús hotel·ler, residencial especial, oficines i serveis, sociosanitari, docent, sociocultural, públic administratiu i restauració.
- b)** En plantes pis, l'únic ús permès és el d'habitatge protegit.

Afeccions i Càrregues urbanístiques.

Les càrregues urbanístiques corresponents al percentatge corresponent a l'aprofitament adjudicat a **L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ**, **seran assumides íntegrament per la mercantil HABITAT ROMA,S.L.**, motiu pel qual el percentatge de 35,71% que s'adjudica a **L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ serà lliure de càrregues urbanístiques.**

iv.- Finca FR-4, del plànol de reparcel·lació amb la següent participació i ús:

URBANA, Finca de superfície 1.017,96 m².

Codi Validació: 93SQLQAHWFLJLK7G65XHSWROJ
Verificació: <https://arboce.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 6





Ajuntament de l'Arboç

Limita:

A nord est, amb línia de 29,52 m. amb la zona lliure del PAU19.

A l'est, amb línia de 35,70 m. amb les Finques amb referencia cadastral:
2998903CF8639G0001TQ
2998904CF8639G0001FQ
2998905CF8629H0001MY

Al sud, amb línia de 29,70 m. amb la Finca Resultant 8 del PAU19, vialitat.

A l'oest, amb línia de 34.38 m. amb la Finca Resultant 3 del PAU19.

Aquesta finca s'adjudicarà en la seva totalitat a L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ, en virtut de la propietat de la finca inicial Finca 2, i de les cessions en concepte del 10% de l'aprofitament mig i de l'acord assolit entre l'Ajuntament i la societat **HABITAT ROMÀ SL**, promotora del desenvolupament del PAU19- Cooperativa.

Usos.

Segons es deriva de la normativa del detall de la modificació de POUM a l'àmbit PAU19, a l'article 6, Subzona Clau 4a12, els usos en:

a) Planta baixa poden ser els següents: principalment habitatge, a més es permetrà l'ús hotel·ler, residencial especial, oficines i serveis, sociosanitari, docent, sociocultural, públic administratiu i restauració.

b) En plantes pis, l'únic ús permès és el d'habitatge protegit.

Afeccions i Càrregues urbanístiques.

Aquesta finca queda lliure de càrregues urbanístiques, les quals són assumides en la seva totalitat per la mercantil HABITAT ROMA,S.L..

TERCER.- Totes les càrregues i obligacions urbanístiques en execució d'aquest PAU-19, seran a càrrec de la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, la qual assumeix, i al seu càrrec, també, la redacció, presentació i tramitació del Projecte de Reparcel·lació fins a la inscripció registral del mateix, essent també i a càrrec d'aquesta mercantil, les despeses notaries, registrals, i altres que puguin derivar-se en execució d'aquest polígon d'actuació.

Conseqüentment amb el paràgraf anterior, **L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ**, i per acord exprés entre aquesta Administració i la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, queda alliberat de qualsevol càrrega urbanística que li pogués correspondre en execució d'aquest PAU-19, càrregues i obligacions que assumeix en exclusiva la societat **HABITAT ROMA,S.L.**

QUART.- L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ, i atenent a allò que prescriu l'article 130 del TRLUC, i atenent als pactes continguts en aquest conveni i la condició de propietari únic privat en l'àmbit d'aquest PAU-19 de la mercantil **HABITAT ROMA,S.L.**, eximeix a aquesta mercantil de la constitució de la Junta de Compensació, a l'ésser a càrrec d'aquesta mercantil, la totalitat de les càrregues i obligacions urbanístiques en execució d'aquest polígon d'actuació.

CINQUÈ.- PREVISIONS EN RELACIÓ ALS TERMINIS DE PRESENTACIÓ, TRAMITACIÓ I APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ..

L'AJUNTAMENT DE L'ARBOÇ, es compromet en el termini màxim de dos mesos de la presentació del projecte de reparcel·lació redactat per **HABITAT ROMA,S.L.**, a la seva aprovació inicial, conjuntament amb aquest conveni.

Codi Validació: 93SQLQAHWFLJLK7G65XHSWROJ
Verificació: <https://arboce.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 6





Ajuntament de l'Arboç

SISÈ.- EFICÀCIA DEL PRESENT CONVENI

L'efectivitat d'aquest conveni i els compromisos en ells adquirits ho serà en la forma i condicions que determina l'article 25 i 26 del Reglament de la Llei d'urbanisme, restant condicionat a l'aprovació definitiva d'aquest conveni per part de l'Ajuntament de l'Arboç.

SETÈ.- NATURALES JA JURÍDICA

La naturalesa jurídica del present conveni és administrativa i, per tant, la jurisdicció competent per resoldre qualsevol conflicte que es pugui derivar de la interpretació o compliment del mateix, serà la Contenciosa Administrativa.

VUITÈ.- PUBLICITAT I EFICÀCIA DEL PRESENT CONVENI

La publicitat, tramitació i efectivitat d'aquest conveni i els compromisos en ells adquirits ho serà en la forma i condicions que determinen l'article 104 del TRLUC i els articles 25 i 26 del RLUC, obligant als signants d'aquest document, havent-se de sotmetre a informació pública, garantint-se la consulta presencial i per mitjans telemàtics a través de la pàgina web de l'Ajuntament, i trametent-se, posteriorment, una còpia del mateix, al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en el termini d'un mes de llur aprovació definitiva per tal que sigui inserit en la secció de convenis urbanístics.

NOVÈ.- SUBROGACIÓ

Els propietaris signants del present Conveni, s'obliguen a fer constar en qualsevol document transmissiu de la seva propietat a favor de tercers, de manera explícita, el contingut dels drets i obligacions dimanants del present Conveni, així com la subrogació del nou titular en la posició de l'anterior propietari, pel que fa als seus drets i obligacions urbanístiques i als compromisos continguts en el mateix.

I en prova de la seva acceptació i conformitat, firmen el present document, amb l'assistència del Sr. Secretari-interventor de la Corporació, que en dona fe, en el lloc i data que figura en l'encapçalament.»

De conformitat amb l'article 25.1 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en relació amb l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, se sotmet a informació pública durant el termini de VINT DIES, a comptar des de l'endemà al de publicació del present edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona i al tauler d'edicte electrònic de l'Ajuntament, a efectes de poder presentar suggeriments o al·legacions.

L'Alcalde,
Joan Sans i Freixas

L'Arboç, document signat electrònicament

Codi Validació: 93SQLQAHWFLJLK7G65XHSWRQJ
Verificació: <https://arbocenc.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 6

