



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

Anunci d'aprovació inicial del Conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al carrer Palauet de la bordeta. PGU25-13

ANUNCI

Es fa públic per a general coneixement que l'Excm. Ajuntament Ple, en data 25 de juliol de 2025, va adoptar l'acord següent:

“16bis.- L'APROVACIÓ INICIAL DEL CONVENI URBANÍSTIC RELATIU AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC D'UNS SÒLS SITUATS AL CARRER PALAUET DE LA BORDETA (EXP. PGU 25-13).

El senyor alcalde dona compte al Ple de la proposta emesa per la cap de servei d'Urbanisme i la regidora d'Agenda Urbana i Espai Agrari, de data 24 de juliol de 2025, que es transcriu literalment a continuació:

““1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Planejament i gestió urbanística
- 1.2 Expedient: X020301/2025/0068 - PGU 25-13
- 1.3 Assumpte: aprovació inicial del Conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al carrer Palauet de la Bordeta.

2. Antecedents

2.1 El senyor Betriu és propietari de les parcel·les cadastrals 4089202CG0048G0001DG i 4089215CG0048G0001AG, situades en el municipi de Lleida, al c/Palauet de la Bordeta.

Integren la finca registral nº 27949, inscrita en el Registre de la Propietat de Lleida, foli 48 del Llibre 544, Tom. 2775.

2.2 Que les esmentades finques cadastrals, amb una superfície total de 38.598,00 m² (segons cadastre) i 40.704 m² segons amidament sobre plànol topogràfic ICC, es troben actualment regulades de la següent forma:

- Una superfície de 12.111 m² es va incloure dins el PAU UA-96 i una superfície de 2.017 m² dins la UA-51 bis d'acord amb la “Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'Avinguda Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (afecta els articles 181, 182 i 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA-51, UA-51 BIS i UA-73 i es crea el PAU UA 96)”, aprovada per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 5 de juny de 2018.
- Una superfície de 10.073 m² està qualificada pel PGOU vigent com a sistema de zona verda

(Clau VJ) i sistema de xarxa viària urbana (Clau VB) en sòl urbà no inclòs en cap polígon.

- Una superfície de 16.503 m² està qualificada pel PGOU vigent com sistema d'equipament comunitari (Clau EC) en sòl urbà no inclòs en cap polígon.

2.3 Que cap de les dues Unitats UA-96 i UA-51 bis s'han executat.

No obstant, l'Ajuntament ha incoat el procediment per a l'ocupació directa dels terrenys propietat del Sr. Betriu inclosos en la UA-96 que estan afectats a l'execució del Carrer Victor Torres per a connectar amb el SUR-42.

2.4 Que en data 23 d'agost de 2021 el Sr. Betriu va presentar a l'ajuntament escrit d'avertiment d'inici del procediment d'expropiació per ministeri de la Llei d'una part de les parcel·les cadastrals esmentades, amb una superfície de 10.073m², no incloses en cap polígon i que estan qualificades pel PGOU com a sistema de xarxa viària urbana (clau VB) i zona verda (clau VJ), de conformitat amb allò que disposa l'article 114 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

2.5 Així mateix, en data 15 de març de 2022, el Sr. Betriu va presentar un nou escrit a l'Ajuntament d'avertiment d'inici del procediment d'expropiació per ministeri de la Llei d'una part de les parcel·les cadastrals esmentades, amb una superfície de 16.503 m², qualificada pel PGOU com sistema d'equipament comunitari (clau EC) no inclosa en cap polígon.

2.6 En data 15 de març de 2024 el Sr. Betriu va presentar a l'Ajuntament full d'apreuament relatiu als terrenys destinats a espais lliures i equipament no inclosos en cap polígon, per un import de 39.868.499,31€, inclòs el premi d'afecció, al qual caldrà afegir els corresponents interessos de demora.

2.7 En data 13 de juny de 2024, els tècnics de l'Ajuntament de Lleida van emetre taxació de les citades finques per import de 1.212.668,31€, la qual va ser aprovada per decret d'alcaldia (DEC-05953-2024) de 14 de juny de 2024.

2.8 Transcorreguts tres mesos des de la presentació del full d'apreuament a l'Ajuntament, en data 17 de juny de 2024 el Sr. Betriu va presentar el full d'apreuament davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya.

2.9 En data 26 de juny de 2024 amb número de Registre d'Entrada E/32052-2024, l'Ajuntament de Lleida, va rebre comunicat del Jurat d'Expropiació de Catalunya on s'atorgava un mes a l'ajuntament perquè formulés la seva valoració.

2.10 En data 25 de juliol de 2024 l'ajuntament va remetre l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, juntament amb el seu full d'apreuament per un import de 1.212.668,31€, inclòs el premi d'afecció.

2.11 En data 30 d'agost de 2024 en el Registre General núm. E/41393-2024, l'Ajuntament de Lleida, va rebre notificació del Jurat d'Expropiació de Catalunya en el que es comunica l'obertura de la peça separada del preu just núm. d'expedient 0002-24 i la designació de vocal tècnic.

2.12 En data 17 de setembre de 2024, l'Ajuntament de Lleida i el Sr. Josep Betriu Aldomà van acordar de mutu acord sol·licitar al Jurat d'Expropiació de Catalunya la suspensió del procediment de fixació del preu just per dos mesos i, posteriorment, van demanar diverses pròrrogues, l'última de les quals venç el proper 23 de setembre.

2.13 L'Ajuntament està actualment redactant el POUM, en el marc del qual pretén incorporar una

proposta que permeti obtenir terrenys de cessió obligatòria i gratuïta per integrar-los en el sistema d'espais lliures del Parc del Bosquet de Palauet de la Bordeta al qual ja s'han integrat terrenys expropiats anteriorment per l'Ajuntament, donar resposta a les necessitats d'habitatge i a la demanda concreta d'habitatges de protecció, amb uns paràmetres que permetin un model urbanístic sostenible, viable econòmicament i de qualitat.

2.14 És voluntat de les parts arribar a un acord per tal de possibilitar que l'Ajuntament pugui adquirir en execució del planejament i com cessió obligatòria i gratuïta terrenys destinats a sistemes, evitar haver de satisfer un preu just, tot establint una ordenació de l'àmbit a contemplar pel futur POUM que permeti assumir aquesta actuació, considerant que el mecanisme més adequat per fer-ho és l'aprovació i signatura d'un conveni de planejament.

2.15 En data 23/07/2025 l'arquitecta municipal i la cap del servei d'urbanisme han emès informe tècnic, on conclouen:

““Per tot l'exposat s'informa en el sentit que els àmbits proposats són viables econòmicament i l'aprofitament resultant és coherent i proporcionat amb el de l'entorn immediat, dins del barri de la Bordeta.””

2.16 En data 24/07/2025 l'arquitecta municipal i la llicenciada en dret de la Regidoria d'agenda urbana i espai agrari han redactat la memòria justificativa en compliment de l'article 50.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, en els termes que consta en l'expedient.

2.17 Vist l'informe jurídic favorable de data 24/07/2025 de la Llicenciada en dret adscrita al departament de Planejament i gestió urbanística, amb nota de conformitat del Vicesecretari, en virtut del qual s'efectuen les següents consideracions jurídiques i es conclou:

“”[..]4.Consideracions jurídiques sobre el fons

4.1 La naturalesa jurídica del Conveni:

En l'àmbit urbanístic els convenis poden ser de planejament o de gestió urbanística. En el cas que ens ocupa, estem davant d'un conveni de planejament. Doncs bé, la naturalesa jurídica dels convenis de planejament urbanístic és la d'un contracte-convenció.

La convenció no conté únicament un conjunt d'obligacions recíproques (contraprestacions) entre els signants del conveni, sinó també un compromís de l'Administració dirigit a una finalitat coincident i comuna, que tendeix a l'assegurament futur de l'execució de la modificació del planejament. Aquests compromisos, convencionals, tracten de fixar el règim d'una situació futura mitjançant el conveni de planejament que no és una altra cosa que un acord preparatori de la modificació del planejament, si bé per via convencional no pot limitar-se ni coartar-se la potestat de planejament que s'ha d'exercir sempre en defensa de l'interès general. En aquest sentit, sobre la impossibilitat que el conveni urbanístic condicioni l'exercici de les potestats urbanístiques, atès que l'urbanisme és una funció pública indisponible i irrenunciable, la STS de 29 de febrer de 2000 (ECLI:ES:TS:2000:1606) preveu el següent:

[...] Los convenios urbanísticos constituyen una manifestación de la participación de los administrados en el ejercicio de las potestades urbanísticas que corresponden a la Administración. El carácter jurídico-público de estas potestades no excluye, en una concepción avanzada de las relaciones entre los ciudadanos y la Administración, la intervención de aquéllos en aspectos de la actuación administrativa susceptibles de compromiso. La finalidad de los convenios es servir como

instrumento de acción concertada para asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general.

Las exigencias del interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico, manifestada mediante la promulgación de los planes como normas reglamentarias de general y obligado acatamiento, impiden, sin embargo, que aquella potestad pueda considerarse limitada por los convenios que la Administración concierte con los administrados. La Administración no puede disponer de dicha potestad. La potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible. La falta de cumplimiento por el poder público comprometido de convenios urbanísticos previos o preparatorios de un cambio de planeamiento sólo podrá tener consecuencias indemnizatorias o de otra índole si concurren los requisitos para ello (sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1997, que cita las de 23 de junio de 1994, 18 de marzo de 1992, 13 de febrero de 1992 y 21 de septiembre de 1991).

La distinción expresada aparece en la primera de las sentencias citadas, de 15 de marzo de 1997, en la que se declara que «A diferencia de los Convenios de gestión urbanística, para la gestión o ejecución de un Planeamiento ya aprobado, los convenios de Planeamiento [...] constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas, que tiene por objeto a la preparación de una modificación o revisión del Planeamiento en vigor». Los convenios de planeamiento, pues, tienen como objeto dar curso al procedimiento encaminado a una alteración del planeamiento [...].

En el present cas, el compromís convencional que recull el Conveni és incorporar al POUM, actualment en tramitació, les següents necessitats d'interès públic:

- Establir una ordenació coherent amb l'entorn, establint uns índex d'edificabilitat bruta que com a resultat donin índexs nets similars, tot i que inferior, als de la Zona urbana residencial, clau 3A, qualificació majoritària dins del barri de la Bordeta.
- Obtindre al servei de la ciutadania de forma gratuïta terrenys destinats a sistemes per ampliar els terrenys ja ocupats pel Parc del Bosquet de Palauet de la Bordeta, mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació, als quals es contempli un aprofitament urbanístic amb destí residencial que permeti fer efectiu en cada polígon d'actuació l'equilibri de beneficis i càrregues.
- Evitar el pagament del preu just que es fixi per a les finques objecte d'expropiació, en la mesura que amb la nova ordenació es preveu la cessió obligatòria i gratuïta en l'àmbit del polígon dels terrenys destinats a sistemes.
- Fer efectiu el principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, establint una ordenació urbanística que asseguri que els propietaris implicats participin en proporció justa tant en les contribucions exigides (cessions, urbanització, etc.) com en els aprofitaments urbanístics que es derivin del desenvolupament de l'àmbit.
- Establir una ordenació residencial de qualitat.
- Donar resposta a les necessitats d'habitatge de protecció.

4.2 Termini de vigència dels convenis urbanístics:

El termini de vigència màxim dels convenis es de quatre anys, en aquest sentit s'ha pronunciat el Tribunal Suprem en la STS núm. 720/2025, de 9 de juny de 2025 (ECLI: ES:TS:2025:2764), que literalment diu:

“SEXTO. La interpretació que fixa esta sentencia.

En virtud de las consideraciones anteriores, la respuesta a la cuestión que nos ha planteado el auto de

admisión por apreciar en ella interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia es:

-que las previsiones de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, referidas a los convenios resultan de aplicación, como legislación básica, a los convenios urbanísticos, y

-que el plazo de duración de los convenios urbanísticos que no contengan disposición al respecto es el determinado en la normativa urbanística de la comunidad autónoma o, en su caso, de la entidad local, y, en defecto de previsión por éstas, el de cuatro años establecido en el artículo 49.h) de la Ley del Sector Público.”

4.3 Procediment i òrgan competent:

4.3.1 De conformitat amb allò previst a l'article 22.2 c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, l'article 52.2 c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, correspon al Ple l'aprovació inicial i definitiva d'aquest expedient, al ser el conveni un instrument de planejament urbanístic.

4.3.2 En aquest sentit, cal tenir present que l'article 22.2 c) de la LRBRL indica que:

2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos

..//..

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, **así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos**

En el mateix sentit ho assenyala l'article 52 c) del TRLMC on assenyala:

52.2 Corresponden al ple les atribucions següents:

..//..

c) L'aprovació inicial del planejament general del municipi i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació urbanístics.

4.3.3 Un cop aprovat inicialment, aquest conveni haurà de ser objecte d'un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, mitjançant anunci inserit, de conformitat amb el previst a l'article 23 del Decret 305/2006 al BOP de Lleida, a dos dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, en la web municipal i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

4.3.4 En cas que es presentin al·legacions aquestes s'hauran de resoldre pel Ple abans de l'aprovació definitiva del conveni.

4.3.5 En el supòsit que no hi hagi al·legacions l'aprovació inicial esdevindrà definitiva sense necessitat de cap altre acord posterior.

4.3.6 L'acord d'aprovació definitiva i el text íntegre del conveni urbanístic ha de ser publicat al BOP de Lleida dins del mes següent a l'aprovació.

4.3.7 El conveni s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat, que és accessible des del Portal de la Transparència.

4.3.8 Un cop aprovat definitivament el conveni, s'haurà de trametre una còpia d'aquest al Departament que sigui competent de la Generalitat de Catalunya en matèria d'urbanisme en el termini d'un mes des de llur aprovació.

4.3.9 Dins dels tres mesos següents a la subscripció del conveni, aquests s'haurà de remetre's a la sindicatura de comptes de la Generalitat de Catalunya.

4.3.10 Així mateix, d'acord l'assenyalat en l'article 26.3 RLUC que indica:

26.3 Els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb l'article 112 d'aquest Reglament procedeix subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

Aquest conveni és un instrument de planejament i per tant formarà part integrant del POUM, actualment en tràmit.

4.4 Interès públic de la modificació

4.4.1 Amb la signatura del present conveni es pretén, entre altres, garantir la participació de la comunitat en les plusvàlues que genera l'acció pública dels ens públics, d'acord a l'assenyalat en l'article 47 de la Constitució Espanyola, atès que amb la regulació urbanística actualment vigent, els terrenys que no estan inclosos en la UA96, aquesta participació es inexistente. I aquesta participació de la comunitat s'aconsegueix amb la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística, que comportaran entre altres:

- o L'obtenció per part de l'ajuntament de forma gratuïta, i al servei de la ciutadania dels terrenys destinats a sistemes, i especialment els terrenys per ampliar els terrenys ja ocupats pel Parc del Bosquet de Palauet de la Bordeta.

- o Amb el deure per part dels propietaris de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació.

- o Amb el deure per part dels propietaris de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent del percentatge de sol amb aprofitament urbanístic dels polígons d'actuació urbanística a que es refereix l'article 43 del TRLUC.

4.4.2 I tot sense oblidar que amb la materialització de l'objecte del conveni també s'aconseguirà l'establiment d'una ordenació coherent amb l'entorn, i s'evitarà el pagament del preu just que es fixi per a les finques objecte d'expropiació, en la mesura que amb la nova ordenació es preveu, com s'ha indicat, la cessió obligatòria i gratuïta en l'àmbit dels polígons dels terrenys destinats a sistemes. Afegint a la seva vegada que amb la signatura del conveni el Sr. Betriu es compromet a NO reclamar a l'Ajuntament i renunciar a l'abonament del preu just fixat per l'Ajuntament, o si escau, el que pugui determinar el Jurat d'Expropiació de Catalunya o, el fixat definitivament en via contenciosa-administrativa, així com els interessos corresponents, en el cas que el POUM s'aproves definitivament en el termini de 36 mesos des de la signatura d'aquest Conveni, tot incorporant la

proposta objecte d'aquest Conveni. El que permetrà la satisfacció de l'interès públic abans esmentat, el qual, amb la resolució de l'expedient d'expropiació per Ministeri de la Llei no es produiria.

En aquest sentit, l'article 114.5 TRLUC Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei, assenyala:

“5. El còmput dels terminis per a advertir l'administració que pertorqui, per a presentar el full d'apreuament corresponent i per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts pels apartats 1 i 2 resta suspès si els òrgans competents per a l'aprovació inicial d'una figura de planejament urbanístic adopten l'acord pertinent de conformitat amb els articles 73 i 74. En els àmbits afectats per aquest acord, la suspensió també comporta la dels procediments d'apreuament instats davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la condició segona de l'apartat 2. El còmput dels terminis i la tramitació dels expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats es reprenen si transcorre el termini de suspensió acordat sense que s'hagi produït la publicació a efectes de l'executivitat de la figura de planejament urbanístic tramitada. Si la publicació es fa abans que el Jurat d'Expropiació de Catalunya fixi el preu just dels béns i la nova figura de planejament no en determina l'expropiació, els expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats resten sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment corresponent ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxivament de les actuacions, sense que es produeixi l'expropiació dels béns.”

4.5 Altres consideracions jurídiques al contingut del conveni

4.5.1 El conveni preveu una ordenació coherent amb l'entorn, establint uns índexs d'edificabilitat bruta que com a resultats donin índexs nets similars, tot i que inferior, als de la Zona urbana residencial, clau 3A, qualificació majoritària dins del barri de la Bordeta.

De tal forma ha conclòs en el seu informe tècnic de data 23/07/2025 l'arquitecta municipal quan conclou:

“Per tot l'exposat s'informa en el sentit que els àmbits proposats són viables econòmicament i l'aprofitament resultant és coherent i proporcionat amb el de l'entorn immediat, dins del barri de la Bordeta.”

Aquest fet dona compliment al previst a l'article 118.3.c) del TRLUC, quan diu que els polígons d'actuació urbanística han de tenir entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació

4.5.2 Equivalència de valors entre les plusvàlues derivades de la nova ordenació urbanística que es proposa al POUM i l'apreuament dels terrenys destinats a espais lliures i equipament no inclosos en cap polígon.

Sobre aquest particular cal partir de la base del previst a l'informe tècnic de data 23/07/2025 de l'arquitecta municipal quan indica:

“En data 15 de març de 2024 el Sr. Betriu va presentar a l'Ajuntament full d'apreuament relatiu als terrenys destinats a espais lliures i equipament no inclosos en cap polígon, per un import de 39.868.499,31€, inclòs el premi d'afecció.

En data 13 de juny de 2024, els tècnics de l'Ajuntament de Lleida van emetre taxació de les citades finques, corresponents a 24.559 m² de superfície, per import de **1.212.668,31€**, la qual va ser aprovada per decret d'alcaldia de 14 de juny de 2024.”

..//..

En base a aquestes premisses i tal com es detalla en els càlculs annexos a aquest informe, es verifica la viabilitat econòmica dels àmbits analitzats, obtenint-se un valor residual positiu. En concret, el benefici estimat és de **2.677.051,79 €** per al polígon 1 i de **1.051.377,51 €** per al polígon 2.

Si tenim en compte que la superfície dels dos polígons d'actuació que es proposaran amb el nou POUM es en conjunt de 78.777m². I que els terrenys objecte d'expropiació tenen una superfície de 24.559 m², hom pot concloure que la ponderació dels beneficis obtinguts tenen un equilibri adequat amb la taxació del justí preu de l'expropiació.

4.5.3 El conveni també preveu que el POUM estableixi l'ordenació de detall del sòl, tot i podent contemplar ordenacions volumètriques alternatives, de tal forma que no serà necessari formular i aprovar planejament derivat.

4.5.4 En aquest sentit, l'article 58.3 del TRLUC assenyala:

“3.En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.”

4.5.5 Per tant, es considera adequada la proposta formulada.

[...] 6. **Conclusions**

6.1. L'instrument idoni que permet garantir l'interès general és el conveni de planejament urbanístic; atès que la finalitat d'aquest és servir com instrument d'acció concertada per assegurar una actuació urbanística eficaç, el compliment d'objectius concrets, com seria la participació del Sr. Betriu en les plusvàlues que genera l'acció pública dels ens públics, així com que l'Ajuntament pugui obtenir al servei de la ciutadania de forma gratuïta terrenys destinats a sistemes, i l'execució efectiva d'actuacions beneficioses per a l'interès general ja assenyalades en les consideracions jurídiques detallades en el present informe. I es que cal afegir que el Sr. Betriu es compromet a NO reclamar a l'Ajuntament i renunciar a l'abonament del preu just fixat per l'Ajuntament, o si escau, el que pugui determinar el Jurat d'Expropiació de Catalunya o, el fixat definitivament en via contenciosa-administrativa, així com els interessos corresponents, en el cas que el POUM s'aproves definitivament en el termini de 36 mesos des de la signatura d'aquest Conveni, tot incorporant la proposta objecte d'aquest Conveni. El que permetrà la satisfacció de l'interès públic abans transcrit en aquest informe, el qual, amb la resolució de l'expedient d'expropiació per Ministeri de la Llei no es produiria.

6.2 S'informa **favorablement** la present proposta de resolució, aprovació inicial del Conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al carrer Palauet de la Bordeta, condicionat a l'emissió de l'informe favorable per part d'intervenció en els termes descrits en el RD 424/2017.”

2.18 Vist l'informe favorable de la Intervenció municipal de data 24/07/2025, que conclou:

“”3. RESULTAT DE LA FISCALITZACIÓ DE L'EXPEDIENT.

S'informa favorablement amb observacions, de conformitat amb l'abast de l'article 84 i següents de les Bases d'Execució del Pressupost aprovades per Acord de Ple de 17 de febrer de 2025 que aprova

definitivament el pressupost general 2025.””

3. Fonaments de dret

3.1 Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

3.2 Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

3.3 Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.

3.4 Articles 47, 48, 49, 50, 53 de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.

3.5 Articles 108, 109, 110, 111, 112 de la Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya.

Article 110:

“”[...]. Els convenis i els protocols s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat, que és accessible des del Portal de la Transparència.””

3.6 Articles 2 i 6.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

3.7 Article 111 del RD Legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local.

3.8 Article 8, 44 i 104 Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

“”Article 104. Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

4. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.””

3.9 Articles 23, 25, 26 i 42 Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

“Article 25. Disposicions generals

25.1 Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

25.2 L'aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics se subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriguin.

25.3 Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen exclusivament a les parts, d'acord amb llur contingut, des de llur aprovació per l'òrgan competent de l'administració o entitat pública que els subscriu.

Article 26. Publicitat dels convenis urbanístics

26.1 L'acord d'aprovació dels convenis urbanístics ha de ser publicat al butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a llur aprovació.

26.2 Les entitats públiques que subscriguin convenis urbanístics han de garantir llur consulta pública i han de facilitar-ne còpies a qui les sol·liciti.

26.3 Els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb l'article 112 d'aquest Reglament procedeix subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.””

3.10 Article 16 del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel que es regula el règim jurídic del control intern, en les entitats del Sector Públic Local.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA,

Al **PLE MUNICIPAL** l'adopció, per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb l'establert d'acord l'article 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, del següent acord:

Primer. APROVAR inicialment el conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al carrer Palauet de la Bordeta que es transcriu adjunta a la proposta, així com els seus annexes:

- Annex 1 Fitxa cadastral i nota simple registral
- Annex 2 Plànol normatiu Pla General vigent
- Annex 3 Divisió polygonal

Segon. SOTMETRE el present acord a un tràmit d'informació pública mitjançant la inserció d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en dos dels diaris de premsa periòdica de més divulgació de la província, en la web municipal i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, per un

termini d'un mes, perquè s'hi puguin formular les al·legacions que s'estimin pertinents, així com concedir audiència durant el termini d'un mes a les persones interessades amb citació personal. La documentació integrant de l'expedient administratiu es podrà consultar de dilluns a divendres hàbils, en horari de 9:00 a 14:00 hores, a les dependències d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, a la Plaça Paeria, núm. 11, 25002, Lleida (edifici Pal·las). En el supòsit que no hi hagi al·legacions l'aprovació inicial esdevindrà definitiva sense necessitat de cap altre acord posterior.

Tercer. PUBLICAR l'acord d'aprovació definitiva i el text íntegre del conveni urbanístic al BOP de Lleida dins del mes següent a llur aprovació.

Quart. PUBLICAR el conveni aprovat definitivament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat.

Cinquè. TRAMETRE una còpia del conveni al Departament que sigui competent de la Generalitat de Catalunya en matèria d'urbanisme en el termini d'un mes des de la l'aprovació definitiva del conveni.

Sisè. TRAMETRE dins dels tres mesos següents a la subscripció del conveni a la sindicatura de comptes de la Generalitat de Catalunya.

Setè. NOTIFICAR individualment el present acord a les persones interessades, pel seu coneixement i efectes.

Vuitè. DIFONDRE el contingut d'aquest acord en compliment del principi de transparència, mitjançant la seva publicació actualitzada i permanent en la seu electrònica municipal, en compliment i amb l'abast del que disposen la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon Govern, i la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern de Catalunya.

Novè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirecta el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Desè. PEU DE RECURS. En el supòsit que no hi hagi al·legacions l'aprovació inicial esdevindrà definitiva sense necessitat de cap altre acord posterior. Contra l'aprovació definitiva del conveni, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar bé recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent a la recepció de la notificació. Contra la desestimació presumpta del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des de l'endemà a la seva interposició sense que se n'hagi notificat la resolució expressa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. Les persones interessades podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.

CONVENI URBANÍSTIC RELATIU AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC D'UNS SÒLS SITUATS AL CARRER PALAUET DE LA BORDETA

Lleida, a ***, de ****

REUNITES:

D'una banda, l'Il·lustríssim Sr. **FÈLIX LARROSA i PIQUÉ**, Alcalde de l'Ajuntament de Lleida, assistit pel Secretari, Sr. Antonio Ropero Vilaró, que actua com a fedatari públic d'aquest acte.

D'altra banda, el senyor **JOSEP BETRIU ALDOMÀ**, major d'edat, amb DNI [REDACTED] i domicili a [REDACTED].

ACTUEN:

El Sr. Félix Larrosa i Piqué, en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE LLEIDA**, amb CIF P2515100B i amb domicili a Pl. Paeria, 1, 25007 Lleida.

Actua fent ús de les atribucions que li han estat conferides per l'article 21.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMC), i en exercici de la potestat urbanística de l'Ajuntament d'acord amb l'article 25.2.a) de la LRBRL i a l'assignació de competències en matèria urbanística que realitza el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i degudament autoritzat per signar aquest conveni per Acord de Ple.

El Sr. Josep Betriu i Aldomà en seu propi nom i interès.

Es reconeixen mútuament capacitat per a aquest acte i,

MANIFESTEN:

I. El senyor Betriu és propietari de les parcel·les cadastrals 4089202CG0048G0001DG i 4089215CG0048G0001AG, situades en el municipi de Lleida, al c/Palauet de la Bordeta. Integren la finca registral nº 27949, inscrita en el Registre de la Propietat de Lleida núm. 3, foli 48 del Llibre 544, Tom. 2775

S'adjunta com **annex número 1** fitxa cadastral i nota simple registral de les esmentades finques.

II.- Que les esmentades finques cadastrals, amb una superfície total de 38.598,00 m² (segons cadastre) i 40.704 m² segons amidament sobre plànol topogràfic ICC, es troben actualment regulades de la següent forma:

- Una superfície de 12.111 m² es va incloure dins el PAU UA-96 i una superfície de 2.017 m² dins la UA-51 bis d'acord amb la "Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'Avinguda Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (afecta els articles 181, 182 i 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA-51, UA-51 BIS i UA-73 i es crea el PAU UA 96)", aprovada per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 5 de juny de 2018.
- Una superfície de 10.073 m² està qualificada pel PGOU vigent com a sistema de zona verda (Clau VJ) i sistema de xarxa viària urbana (Clau VB) en sòl urbà no inclòs en cap polígon.
- Una superfície de 16.503 m² està qualificada pel PGOU vigent com sistema d'equipament comunitari (Clau EC) en sòl urbà no inclòs en cap polígon.

S'adjunta com annex número 2 plànol el que es grafien les diverses superfícies segons la seva situació

urbanística vigent.

III.- Que cap de les dues Unitats UA-96 i UA-51 bis s'han executat.

No obstant, l'Ajuntament ha incoat el procediment per a l'ocupació directa dels terrenys propietat del Sr. Betriu inclosos en la UA-96 que estan afectats a l'execució del Carrer Victor Torres per a connectar amb el SUR-42.

IV.- Que en data 23 d'agost de 2021 el Sr. Betriu va presentar a l'ajuntament escrit d'avertiment d'inici del procediment d'expropiació per ministeri de la Llei d'una part de les parcel·les cadastrals esmentades, amb una superfície de 10.073m², no incloses en cap polígon i que estan qualificades pel PGOU com a sistema de xarxa viària urbana (clau VB) i zona verda (clau VJ), de conformitat amb allò que disposa l'article 114 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

V.- Així mateix, en data 15 de març de 2022, el Sr. Betriu va presentar un nou escrit a l'Ajuntament d'avertiment d'inici del procediment d'expropiació per ministeri de la Llei d'una part de les parcel·les cadastrals esmentades, amb una superfície de 16.503 m², qualificada pel PGOU com sistema d'equipament comunitari (clau EC) no inclosa en cap polígon.

VI.- Que, posteriorment, en data 15 de març de 2024 el Sr. Betriu va presentar a l'Ajuntament full d'apreuament relatiu als terrenys destinats a espais lliures i equipament no inclosos en cap polígon, per un import de 39.868.499,31€, inclòs el premi d'afecció, al qual caldrà afegir els corresponents interessos de demora.

VII. Que en data 13 de juny de 2024, els tècnics de l'Ajuntament de Lleida van emetre taxació de les citades finques per import de 1.212.668,31€, la qual va ser aprovada per decret d'alcaldia de 14 de juny de 2024.

VIII. Que transcorreguts tres mesos des de la presentació del full d'apreuament a l'Ajuntament, en data 17 de juny de 2024 el Sr. Betriu va presentar el full d'apreuament davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya.

IX.- Que en data 25 de juliol de 2024 l'ajuntament va remetre l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, juntament amb el seu full d'apreuament per un import de 1.212.668,31€, inclòs el premi d'afecció.

X.- Que és voluntat de les parts poder assolir un acord sobre l'ordenació urbanística de la totalitat dels terrenys afectats que satisfaci tant l'interès general com el particular, per la qual cosa van acordar en data 17 de setembre de 2024 sol·licitar al Jurat d'Expropiació de Catalunya (Secció Lleida) la suspensió del procediment de fixació del preu just per dos mesos i, posteriorment, van demanar diverses pròrrogues, l'última de les quals venç el proper 23 de setembre de 2025.

XI.-- Que l'Ajuntament està actualment redactant el POUM, en el marc del qual pretén incorporar una proposta que permeti obtenir terrenys de cessió obligatòria i gratuïta per integrar-los en el sistema d'espais lliures del Parc del Bosquet de Palauet de la Bordeta al qual ja s'han integrat terrenys expropiats anteriorment per l'Ajuntament, donar resposta a les necessitats d'habitatge i a la demanda concreta d'habitatges de protecció, amb uns paràmetres que permetin un model urbanístic sostenible, viable econòmicament i de qualitat.

XII.- Que, de conformitat amb l'anterior, és voluntat de les parts arribar a un acord per tal de possibilitar que l'Ajuntament pugui adquirir en execució del planejament i com cessió obligatòria i gratuïta terrenys destinats a sistemes i evitar haver de satisfer un preu just, tot establint una ordenació de l'àmbit a contemplar pel futur POUM que permeti assumir aquesta actuació.

Per tot això,

ACORDEN

Primer.- Objecte del Conveni

L'objecte del present Conveni és preveure les determinacions urbanístiques bàsiques a incorporar pel POUM, actualment en fase de redacció, per a l'àmbit que es grafia a l'annex número 3, al Carrer Palauet de la Bordeta, les quals han de permetre que l'ajuntament adquireixi de forma gratuïta i obligatòria terrenys destinats a sistemes i assolir un desenvolupament urbanístic residencial sostenible, viable econòmicament i de qualitat, que satisfaci els objectius d'habitatge protegit.

Segon.- Necessitat i interès públic de la proposta a incorporar al POUM

La proposta a incorporar al POUM per a aquest àmbit respon a diferents necessitats d'interès públic, tot garantint el respecte als interessos legítims de la propietat i el compliment dels principis de la legislació urbanística vigent, especialment el de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues:

- Establir una ordenació coherent amb l'entorn, establint uns índex d'edificabilitat bruta que com a resultat donin índexs nets similars, tot i que inferior, als de la Zona urbana residencial, clau 3A, qualificació majoritària dins del barri de la Bordeta.
- Obtenir al servei de la ciutadania de forma gratuïta terrenys destinats a sistemes per ampliar els terrenys ja ocupats pel Parc del Bosquet de Palauet de la Bordeta, mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació, als quals es contempli un aprofitament urbanístic amb destí residencial que permeti fer efectiu en cada polígon d'actuació l'equilibri de beneficis i càrregues.
- Evitar el pagament del preu just que es fixi per a les finques objecte d'expropiació, en la mesura que amb la nova ordenació es preveu la cessió obligatòria i gratuïta en l'àmbit del polígon dels terrenys destinats a sistemes.
- Fer efectiu el principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, establint una ordenació urbanística que asseguri que els propietaris implicats participin en proporció justa tant en les contribucions exigides (cessions, urbanització, etc.) com en els aprofitaments urbanístics que es derivin del desenvolupament del àmbit.
- Establir una ordenació residencial de qualitat.
- Donar resposta a les necessitats d'habitatge de protecció.

Tercer.- Determinacions de la proposta a incorporar al POUM

L'Ajuntament es compromet a incorporar al POUM, actualment en fase de redacció, una proposta d'ordenació per a la totalitat de l'àmbit grafiat en el plànol que s'adjunta com Annex 3 que respongui als següents criteris d'ordenació i gestió:

- a) Es delimitaran dos polígons d'actuació en sòl urbà, ambdós de caràcter continu, el primer de propietari únic, titularitat del Sr. Betriu (polígon 1) i l'altre polígon de dos propietaris, que integra terrenys de l'Ajuntament i del Sr. Betriu (polígon 2) segons es grafia en el plànol adjunt, amb els següents paràmetres urbanístics:

	PAU1	PAU2
Superfície	30.371,57m ²	48.406,43 m ²
Superfície mínima de Zones d'aprofitament	15.432 m ²	8.274 m ²

privat m2		
Sostre mínim m2	1 m2st/m2s	0,50 m2st/m2s
Us predominant-Residencial	30.371 m2st	24.203 m2st
Nombre mínim d'habitatges	305	180
Reserva d'habitatge protegit M2	40% del sostre residencial	40% del sostre residencial
Habitatges		
Nombre màxim de plantes	7P	7P
Propietat del Sr. Betriu en cada PAU m2	100%	20,55%

El POUM establirà l'ordenació de detall del sòl, tot i podent contemplar ordenacions volumètriques alternatives, de tal forma que no serà necessari formular i aprovar planejament derivat.

Els drets d'aprofitament que corresponen al Sr. Betriu com a conseqüència de l'ocupació directa dels terrenys de la seva propietat afectats per vialitat per a la prolongació del Carrer Víctor Torres es faran efectius en els polígons 1 i 2 en atenció a la superfície ocupada per a l'execució del vial que s'inclou respectivament en cadascun dels polígons. En tot cas, el Sr. Betriu tindrà dret a la indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada de conformitat amb l'article 156 TRLU, i es reserva el dret a instar l'expropiació en els termes establerts en l'article 156 esmentat.

b) Càrregues urbanístiques

Als polígons no se'ls imposarà d'altres càrregues que les derivades de la seva urbanització interior d'acord amb les superfícies destinades a sistemes indicades, i la de cessió de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament.

Pel que fa a la càrrega derivada de l'execució del vial Víctor Torres per a la seva connexió amb el SUR 42, s'estarà al que preveu l'actual article 197.6.4 del PGL, el qual literalment diu: "(...) Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96."

Per tant, el percentatge que correspon a la UA96 s'aplicarà al PAU1 i al PAU2 proporcionalment al cost de la part de la prolongació de l'esmentat vial que queda inclòs dins de cadascun dels polígons.

c) Sistema d'actuació:

El PAU1 s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació i el PAU 2 pel sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació.

d) Si durant la tramitació del POUM s'introduís algun canvi a instància de la Generalitat de Catalunya o de tercers que pogués afectar les determinacions pactades entre les parts que afectin als valors de les càrregues urbanístiques i l'aprofitament urbanístic que resulta de les determinacions anteriors, les parts revaloraran de mutu acord el contingut del conveni per garantir l'equilibri convingut, sens perjudici del dret del Sr. Betriu a resoldre'l i requerir l'Ajuntament el pagament del preu just més el premi d'afecció.

Quart.- Compromisos adquirits per les parts

L'ajuntament es compromet a:

- Un cop signat el present conveni, enviar una còpia al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica perquè sigui inscrit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat en un termini màxim de cinc dies hàbils a comptar des de la signatura

- Incorporar al POUM en fase de redacció la proposta establerta en aquest conveni, sense incloure modificacions que puguin alterar el seu contingut, i mantenir-la durant la tramitació del POUM fins la seva aprovació definitiva, tot justificant i defensant la proposta davant qualsevol administració que intervingui durant el procés de tramitació del planejament.
- No promoure durant la vigència del conveni cap modificació del POUM que afecti a aquest àmbit i no s'ajusti als criteris esmentats.
- A abonar en el supòsit i termes previstos en el pacte cinquè el preu just fixat per l'Ajuntament en 1.212.668,31€ (incloent el premi d'afecció), o el superior que pugui, si s'escau, determinar el Jurat d'Expropiació o fixar-se definitivament en via contenciosa, més el premi d'afecció. Pel que fa als interessos, s'estarà a allò que preveu aquest conveni. En cas que l'import fixat pel Jurat d'Expropiació o en via contenciosa administrativa sigui superior al fixat per l'Ajuntament, l'Ajuntament haurà de dur a terme les operacions comptables necessàries per dotar de crèdit pressupostari adequat i suficient per fer front a aquests compromisos de despesa en l'exercici pressupostari en que es compleixin 36 mesos des de la signatura del present conveni.

El Sr. Betriu es compromet a:

- No reclamar a l'Ajuntament i renunciar a l'abonament del preu just fixat per l'Ajuntament, o si escau, el que pugui determinar el Jurat d'Expropiació de Catalunya o, el fixat definitivament en via contenciosa- administrativa, així com els interessos corresponents, en el cas que el POUM s'aproves definitivament en el termini de 36 mesos des de la signatura d'aquest Conveni, tot incorporant la proposta objecte d'aquest Conveni.

Cinquè.- Abonament del preu just

1. El Sr. Betriu es reserva el dret a continuar amb el procediment de determinació del preu just actualment suspès davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya.

Igualment, les parts es reconeixen el dret a impugnar el preu just que fixi el Jurat d'Expropiació de Catalunya.

2. De conformitat amb allò disposat en la clàusula quarta, transcorreguts 36 mesos des de la signatura d'aquest Conveni sense que s'hagués aprovat definitivament el POUM, incorporant les determinacions establerts per als terrenys objecte d'aquest Conveni, el Sr. Betriu podrà lliurement i unilateralment bé reclamar a l'Ajuntament el pagament del preu just fixat definitivament o bé no reclamar-ho en la mesura que el POUM que es pugui aprovar definitivament amb posterioritat a aquesta data incorpori la proposta pactada.

Aquesta facultat correspon exclusivament al Sr. Betriu, sense que l'Ajuntament de Lleida pugui optar per abonar o no el preu just abans de 36 mesos, ni tampoc després si el Sr. Betriu opta per esperar a l'aprovació del POUM. En aquest sentit, encara que el preu just s'hagi fixat de forma definitiva, en virtut del previst en aquest Conveni l'Ajuntament continuarà reconeixent la titularitat del Sr. Betriu a tots els efectes jurídics atesa la seva facultat de renunciar al preu just si s'aprova el POUM en els termes pactats.

El Sr. Betriu tindrà aquesta mateixa facultat si el preu just no s'ha fixat de forma definitiva en el termini de 36 mesos, de tal forma que podrà optar per esperar a la seva determinació definitiva i el seu cobrament, o bé esperar a l'aprovació definitiva del POUM que incorpori la proposta d'ordenació tot renunciant en aquest cas al cobrament del preu just.

3. En cas d'optar el Sr. Betriu pel pagament del preu just fixat definitivament, aquest inclourà el 5% del premi d'afecció. El Sr. Betriu no tindrà dret a reclamar interessos de demora en la determinació

del preu just, i pel que fa als interessos de demora en el pagament tampoc podran ésser reclamats pel període comprés entre la fixació definitiva del preu just i la reclamació del seu pagament a l'Ajuntament, sens perjudici de la salvetat que estableix l'apartat següent.

4. En el supòsit que l'Ajuntament impugnés el preu just fixat pel Jurat d'Expropiació, a partir del termini de 36 mesos indicat el Sr. Betriu i prèvia sol·licitud per part del Sr. Betriu, tindrà dret a l'abonament dels interessos de demora en cas que optés pel cobrament del preu just, inclòs el premi d'afecció.

Sisè.- Protecció de dades, transparència i publicitat

Les parts es comprometen a complir la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal d'acord amb el que determina el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals ja la lliure circulació d'aquestes dades (RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPD); així com una altra normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal que sigui aplicable durant la vigència d'aquest conveni i que no contradigui, s'oposi o sigui incompatible amb el RGPD i la LOPD.

Paral·lelament, les parts signants han de garantir el dret d'accés d'acord amb la Llei 19/2014 de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

De conformitat amb allò que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, i l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni; es donarà publicitat del present conveni, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, a l'e-tauler i al Portal de la transparència de l'Ajuntament de Lleida; al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i es tramitarà una còpia del mateix al Departament competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat a fi que siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat.

Setè.- Modificacions del Conveni

Qualsevol modificació del conveni requerirà en tot cas el mutu acord de les parts, mitjançant la formalització de l'addenda corresponent.

Vuitè.- Causes d'extinció del Conveni

El present conveni s'extingeix pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per incórrer en alguna de les causes següents:

- Per l'aprovació del POUM en el termini de 36 mesos des de la signatura del conveni recollint les determinacions establertes.
- Per la finalització del termini de vigència, o si s'escau, de les pròrrogues que s'hagin pogut acordar.
- Per mutu acord entre les parts expressament subscrit per escrit.
- Per incompliment de les obligacions i compromisos assumits per les parts, d'acord a l'assenyalat en la clàusula onzena.
- Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

Novè.- Seguiment i control

Es constituirà una comissió de seguiment paritària, sense que el vot del president/a sigui diriment, i formada com a mínim per un representant de cadascuna de les parts, amb les funcions de realitzar un

seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i de resolució de les controvèrsies que puguin aparèixer en la interpretació i el compliment del present conveni. La comissió de seguiment vetllarà pel compliment dels objectius i compromisos adquirits en aquest conveni mitjançant els controls o auditories internes que es consideri pertinents. Aquesta comissió de seguiment es reunirà com a mínims dues vegades a l'any i en qualsevol moment a petició de qualsevol de les parts. Sense perjudici de l'existència de la Comissió de Seguiment es podran crear els equips de treball necessaris per a la gestió d'expedients.

Desè. Naturalesa, règim jurídic i jurisdicció competent

1. El present conveni és de caràcter urbanístic i té naturalesa jurídica-administrativa. En conseqüència, el règim jurídic aplicable és el previst en l'article 104 TRLU, els articles 25 i 26 del RLU, el capítol VI de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del sector públic, i la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

2. El present conveni obliga exclusivament a les parts que el subscriuen i, en cap cas, de conformitat amb l'article 104.4 TRLU, no condiciona les competències urbanístiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no pot comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable

Onzè.- Conseqüències aplicables en cas d'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per cadascuna de les parts

En cas d'incompliment per part de qualsevol de les parts dels compromisos assumits en aquest conveni, s'establirà el següent règim d'actuació:

a) Incompliment per part de l'Ajuntament:

En el cas que l'Ajuntament de Lleida incompleixi les obligacions que li corresponen en virtut del present conveni, especialment les següents:

- No trametre el conveni signat al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica dins el termini legal establert.
- No incorporar al POUM en fase de redacció la proposta objecte del conveni, o incorporar-la amb modificacions que n'alterin el contingut.
- No mantenir aquesta proposta durant el procediment de tramitació del POUM o no defensar-la davant les administracions competents.
- Promoure una modificació del POUM durant el termini de vigència del present conveni que afecti l'àmbit en qüestió en contradicció amb els criteris establerts en aquest conveni.

El Sr. Betriu podrà requerir a l'Ajuntament que compleixi degudament les seves obligacions dins d'un determinat termini des de la notificació del requeriment, comunicat també a la Comissió de seguiment del conveni.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi esmenat l'incompliment, el Sr. Betriu podrà optar per:

- Exigir el compliment de les obligacions pendents.
- O resoldre el conveni de manera unilateral recuperant la facultat de reclamar el pagament del preu just que es fixi, més el 5% del premi d'afecció i els interessos legals.

b) Incompliment per part del Sr. Betriu:

En cas que el Sr. Betriu incompleixi les obligacions que li corresponen en virtut del present conveni, especialment:

- No reclamar el preu just ni els interessos inherents al preu just, de la finca afectada durant el termini de 36 mesos a comptar des de la signatura del conveni, sempre que el POUM incorpori

fidelment la proposta prevista i s'aprovi dins d'aquest termini.

L'Ajuntament podrà requerir al Sr. Betriu que compleixi degudament les seves obligacions dins d'un determinat termini des de la notificació del requeriment, comunicat també a la Comissió de seguiment del conveni.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi esmenat l'incompliment, l'Ajuntament podrà optar per:

- Exigir el compliment de les obligacions pendents
 - O resoldre el conveni de manera unilateral.
- c) Sens perjudici dels efectes de l'incompliment assenyalats als apartats a) i b) anteriors, en tot cas ambdues parts es reserven el dret a reclamar danys i perjudicis a la part incomplidora.

Dotzè. – Vigència del conveni.

El Conveni tindrà una vigència de 4 anys, a comptar des de la signatura del conveni. Prorrogable per mutu acord amb les limitacions que estableix l'article 49 de la Llei 40/2015.

Tretzè. – Notificacions.

Qualsevol comunicació o notificació que les parts es dirigeixin per raó d'aquest Conveni, haurà de cursar-se, perquè generi efectes, als destinataris i domicilis assenyalats en l'encapçalament, a través de qualsevol mitjà que permeti acreditar la seva recepció pel destinatari.

Catorzè - Conformitat de les parts i validesa.

Les persones esmentades en el primer apartat tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

Aquest conveni ha estat aprovat definitivament per acord de __ de l'Ajuntament de Lleida en data __ segons certificat emès per l'Ajuntament esmentat.

I en prova de conformitat, signen el present conveni per duplicat en el lloc i data indicats en l'encapçalament.

[Segueix l'annex número 1, relatiu a la fitxa cadastral i la nota simple registral de les esmentades finques; l'annex número 2, relatiu al plànol en que es grafien les diverses superfícies segons la seva situació urbanística vigent i l'annex número 3, relatiu a la divisió poligonal].”

En aquest punt de l'ordre del dia no hi ha intervencions dels grups municipals. L'assumpte se sotmet a votació.

Votació

S'APROVA el dictamen precedent.

Vots a favor: 21

Grup municipal PSC-UNITS-CP (9), senyor Fèlix Larrosa Piqué, senyora Begoña Iglesias Delgado, senyor Carlos Enjuanes Llop, senyora Cristina Morón Molina, senyora Carme Valls Llaràs, senyora Pilar Bosch Vilana, senyor Xavier Blanco Pérez, senyor Jackson Quiñónez Vernaza i senyor Roberto Pino Céspedes.

Grup municipal PP (5), senyor Xavier Palau Altarriba, senyora Ana Maria Florista Izquierdo, senyora Maria Antonia Maller Lafont, senyor Roger Melero Serra i senyora Marta Tristany Fontanals.

Grup municipal JXCAT LLEIDA–CM (5), senyora Violant Cervera Gòdia, senyora Neus Caufapé Caufapé, senyor David Melé Garcés, senyor Sergi Grimau Gragera i senyora Rosa Jové Montañola.

Grup municipal VOX (2), senyora Gloria Rico Iribarne i senyor Josep Roca Tlemsani.

Vots en contra: 0

Abstencions: 6

Grup municipal ERC-AM (5), senyora Jordina Freixanet Pardo, senyor Juan José Falcó Monserrat, senyora Sandra Castro Bayona, senyor Xavier Estrada Fernández i senyora Anna Costa Ramírez.

Grup municipal COMÚDELLEIDA (1), senyora Laura Bergés Saura.”

L'esmentat document s'exposa al Departament Planejament i Gestió, situat a la 5a. Planta de l'edifici Pal·las, plaça Paeria núm. 11, de dilluns a divendres, en horari de 9 a 14 hores durant el termini d'un mes (sol·licitar cita prèvia al telèfon 973700400), també al nostre web <https://seu.paeria.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=206&esCatPrincipal=true> i <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2512070005>

Lleida, (en la data de la signatura electrònica)

El/la Tinent d'Alcaldia ex Decret d'Alcaldia número DEC-07101-2025, de data 14 de juliol de 2025.