

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE  
URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PROLOGIS PARC DE SANT BOI DE LLOBREGAT**

**Sant Boi de Llobregat**

**Febrero 2022**

### **Base 1.- Àmbit territorial y finalidad**

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Conservación del Plan Parcial Prologis Parc Sant Boi ("**Junta de Conservación**"), quedando su ámbito de actuación circunscrito a los terrenos comprendidos en la delimitación del referido Plan Parcial, definido en el artículo 1 de los Estatutos por los que se rige ("**Sector Prologis**").

### **Base 2.- Objeto y finalidades**

1. Las presentes Bases tienen por objeto fijar los criterios de la asunción de los gastos de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización del Sector Prologis, en los términos pactados en el convenio urbanístico suscrito el 14 de julio de 2021 entre la "Junta de Compensación del Plan Parcial Prologis Parc Sant Boi" y el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat (aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de junio de 2021 - "**Convenio Urbanístico**"-).
2. Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de establecer el procedimiento de contratación de la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y el establecimiento de los coeficientes de participación y cuotas.

### **Base 3.- Actuaciones a llevar a cabo por la Junta de Conservación**

1. De conformidad con la Estipulación Segunda del Convenio Urbanístico y del artículo 6 de los Estatutos, durante la vigencia de la Junta de Conservación la misma asumirá los gastos y costes derivados de la conservación y mantenimiento de la totalidad de las obras de urbanización ya ejecutadas del Sector Prologis y que quedan identificadas en el anexo 1 "*repartiment de la conservació i el manteniment de les obres d'urbanització entre la junta de conservació Prologis Parc Sant Boi i l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat*" del Convenio Urbanístico.

Esta obligación por parte de la Junta de Conservación lo será, sin perjuicio de los gastos y costes que el Ayuntamiento asuma a su costa respecto de aquellas posibles obras que ejecute en las zonas verdes y viales públicos del perímetro comprendido en el Sector Prologis.

2. Si transcurrido el plazo de vigencia de la Junta de Conservación, se acuerda prorrogar su vigencia tal y como dispone la Estipulación Segunda del Convenio Urbanístico, el mantenimiento de la conservación de las obras de urbanización se realizará en los términos recogidos en el documento anexo 1 *“repartiment de la conservació i el manteniment de les obres d’urbanització entre la junta de conservació Prologis Parc Sant Boi i l’Ajuntament de Sant Boi de Llobregat”* del citado Convenio Urbanístico por un plazo adicional de otros cuatro (4) años.

En su caso, transcurrido el citado plazo adicional, la conservación y mantenimiento de todo el Sector Prologis corresponderá al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat sin perjuicio que, llegado este momento, se acuerde por el referido Ayuntamiento y los propietarios un nuevo régimen de conservación y mantenimiento.

#### **Base 4.- Fuerza obligatoria y modificación**

1. La aprobación definitiva de estas Bases por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Conservación, supone que los miembros aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando plenamente obligados.
2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que ésta sea acordada por el voto favorable del sesenta por cien (60%) de las cuotas de participación, tal y como dispone el artículo 22 de los Estatutos, y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Conservación y únicamente afecte a la distribución de los beneficios y cargas entre ellos, será válida la modificación sin necesidad de aprobación municipal.

3. En todo caso, la gestión urbanística se ha de ajustar a las determinaciones previstas en la normativa urbanística aplicable, concretamente por lo que dispone el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (“**TRLUC**”), en el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (“**RLUC**”) y, supletoriamente, a las disposiciones relativas al

funcionamiento de los órganos colegiados en la normativa del régimen jurídico del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y otras disposiciones vigentes.

#### **Base 5.- Participación en los derechos y obligaciones de la Junta de Conservación**

1. La participación de cada propietario en la Junta de Conservación será correspondiente al mismo porcentaje de participación que cada miembro tenía en la Junta de Compensación del Sector Prologis.
2. Los miembros de la Junta de Conservación contribuirán a los gastos de conservación y mantenimiento en función de la cuota que cada uno tenía en la Junta de Compensación del Sector Prologis.

#### **Base 6.- Régimen económico**

1. El pago de las cuotas de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización deberá realizarse en los plazos y forma dispuestos en el artículo 34 de los Estatutos de la Junta de Conservación.
2. En caso de negativa o demora en el pago de las cuotas, de conformidad con lo previsto en los Estatutos, la Junta de Conservación podrá solicitar al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat el cobro de las aportaciones pendientes por la vía de apremio y, en su caso, el ejercicio de la expropiación forzosa.

Al efecto de instar el inicio del procedimiento administrativo correspondiente, será suficiente la certificación expedida por el Secretario de la Junta de Conservación, con el visto bueno del Presidente, en la que coste el acuerdo de la Asamblea General relativo al procedimiento a seguir, indicando el nombre, apellido y domicilio del miembro moroso y la cantidad adeudada.

3. De conformidad con lo previsto en los Estatutos de la Junta de Conservación, en aquellos casos excepcionales en que debidamente se justifique la imposibilidad de atender al pago

por el sistema ordinario establecido, la Asamblea General podrá acordar un calendario de pago flexible, el cual, en todo caso, también preverá, de conformidad con la normativa de aplicación vigente, el procedimiento administrativo correspondiente a seguir si el miembro de la Junta moroso no atiende a sus obligaciones de pago.

**Base 7.- Procedimiento para la contratación de la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.**

1. La ejecución de las obras de conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo de la Asamblea General, seleccionadas de entre, como mínimo, tres empresas de reconocida capacidad y solvencia técnica y financiera, que deberán presentar su oferta de presupuesto y de condiciones de ejecución de las obras.

La adjudicación se efectuará valorando las mejores condiciones globalmente consideradas, desde el punto de vista técnico y económico y las garantías que ofrezcan las empresas, si procede, de conformidad con el pliego de condiciones que la Junta pueda haber aprobado.

2. En el contrato se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:
  - a) el compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en plazos y modos de ejecución a las directrices de la Junta de Conservación y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat;
  - b) los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos;
  - c) modo y plazos de abono por la Junta de Conservación de cantidades a cuenta de la obra y/o servicio realizado;
  - d) la retención que pueda efectuar la Junta de Conservación de cada pago parcial como garantía;
  - e) la no transmisión de la posesión a la empresa o empresas que desempeñen las labores de conservación y mantenimiento correspondientes, de modo que la rescisión o resolución del contrato, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por

cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta de Conservación continuar los trabajos por sí o por medio de otro contratista;

f) la inclusión de los conceptos legalmente necesarios en materia de seguridad y salud; debiéndose recoger las correspondientes unidades o partidas valoradas independientemente.

3. En cualquier caso, la Junta de Conservación se subrogará en todos los derechos y obligaciones dimanantes de los contratos ya suscritos por la Junta de Compensación con las empresas encargadas del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del Sector Prologis, continuando dichos contratos vigentes.

#### **Base 8.- Responsabilidad**

1. La Junta de Conservación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat por la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización propias de los viales y zonas verdes internos del Sector Prologis, tal y como queda estipulado en el Convenio Urbanístico.
2. La Junta de Conservación queda exenta de responsabilidad por los posibles daños o incidencias que pudieran ocasionarse en aquellas zonas verdes y viales del perímetro del Sector Prologis, cuya conservación y mantenimiento temporal asume durante su plazo de vigencia, salvo que sea consecuencia directa de una incorrecta conservación y mantenimiento de estas zonas.
3. Salvo que sea causa directa de la incorrecta conservación y mantenimiento por parte de la Junta de Conservación, será el Ayuntamiento el responsable de los daños e incidencias que se causen a terceros en las zonas verdes y viales del perímetro del Sector Prologis, de conformidad con la legislación vigente en el momento.

#### **Base 9.- Liberalización de obligaciones**

1. Al terminar el plazo obligatorio de conservación, en los términos pactados en el Convenio Urbanístico, se tiene que repetir el procedimiento de entrega y recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.
2. Se suscribirá un acta de traspaso de las obras con el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. Si en dicha acta se introduce la existencia de elementos de la urbanización que requieran de una actuación de conservación y mantenimiento previa a su aceptación, se dará un plazo a la Junta de Conservación para su reparación, en caso de ser obligatoria.

Transcurrido este plazo sin que se hayan subsanado los defectos, el Ayuntamiento podrá recurrir a la ejecución subsidiaria. En cualquier caso, no se podrá requerir la ejecución de ninguna actuación de conservación y mantenimiento que exceda de lo estipulado en el Convenio Urbanístico, ni cualquier otra obra de urbanización distinta de las ya ejecutadas y recepcionadas.

**Sant Boi de Llobregat, 11 de febrero de 2022**