



CONVENI URBANÍSTIC PER LA CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR PROLOGIS PARC SANT BOI ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT I LA JUNTA DE COMPENSACIÓ "PROLOGIS PARC SANT BOI"

A Sant Boi de Llobregat, el 14 de juliol de 2021.

ES REUNEIXEN:

D'una part,

El Sr. **José Ángel Carcelén Luján**, primer Tinent d'alcalde de l'Àrea d'actuació política de Ciutat Sostenible i Saludable, de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat (en endavant, L'AJUNTAMENT), en nom i representació municipals, segons l'acord de Junta de Govern de data 29 de juny de 2021 on s'aprova la minuta del present conveni i se'l faculta per la signatura del mateix. En endavant, **"Ajuntament"**

I, de l'altra part,

El Sr. **D. Cristian Oller Augusto** major d'edat, amb D.N.I. [REDACTED] i domicili a efectes de notificacions en [REDACTED] en nom i representació de la Junta de Compensació "Prologis Parc Sant Boi", en la seva condició de President, trobant-se facultat per a la signatura del present conveni en virtut de l'acord adoptat per l'Assemblea General de la Junta de Compensació en sessió celebrada en data de 28 de juliol de 2020, i amb domicili social en Plaça Europa núm. 9-11, planta 12 de L'Hospitalet de Llobregat (08908), degudament inscrit en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (expedient 2001/000500/A, assentament 4891 segons edicte publicat al DOGC de data 22/02/2021, número 8347).

En endavant, la **"Junta de compensació"**,

En endavant, totes dues referides com les **"Parts"**.



MANIFESTEN:

- I. Que, el 10 de setembre de 1999, l'Ajuntament i "Prologis Spain 1, S.L." van signar un conveni urbanístic per fixar les pautes generals d'ordenació i execució de la construcció d'un parc industrial en el Sector Prologis Parc Sant Boi ("**Sector Prologis**").

El Programa d'actuació urbanística del Sector Prologis va ser aprovat per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, el 26 de gener del 2000 i publicat en el DOGC el 20 d'abril de 2000.

El pla parcial del Sector Prologis va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, el 26 de gener de 2000, adquirint fermesa per l'acord de la Comissió d'urbanisme de Barcelona del 31 de maig de 2000 i publicat en el DOGC de 17 de juliol de 2000 ("**Pla Parcial**").

Els Estatuts de la Junta de Compensació Prologis Parc Sant Boi i les Bases d'actuació de la mateixa van ser aprovats definitivament per la Comissió del Govern en la sessió de 6 de novembre de 2000. La Junta de Compensació va quedar constituïda segons escriptura pública d'11 de gener de 2001, aprovada per la Comissió del Govern el 29 de gener de 2001. Finalment, va ser inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores en data de 19 de juliol de 2001, amb el número 1.453, foli 22 i tom XIV.

El Projecte de reparcel·lació del Sector Prologis ("**PR Prologis**") va ser aprovat definitivament el 9 de juliol de 2001 i publicat en el BOP el 27 de juliol de 2001, i formalitzant-se en escriptura pública el 2 d'agost de 2001, davant el Notari Don Leopoldo Martínez de Salines Alonso, amb el número 1.974 del seu protocol.

Totes les finques resultants consten amb la següent condició urbanística:

"Els propietaris de les parcel·les, queden obligats a la conservació i manteniment de les zones verdes i vials públics, per al que es constituïran, una vegada dissolta la Junta, en Entitat Urbanística de conservació."

La Comissió del Govern de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat va aprovar definitivament, en data de 12 de febrer de 2001, el "Projecte d'urbanització del Pla Parcial del Sector Prologis Parc Sant Boi", sent publicat en el BOP número 52, d'1 de març de 2001.

Per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació es va aprovar, en sessió de 21 de desembre de 2006, el compte de liquidació definitiva de la Junta de Compensació, posteriorment presentada davant l'Ajuntament.



Respecte a les obres d'urbanització, en l'expedient del projecte de compensació consta l'acta de recepció de l'obra d'urbanització en data de 12 de desembre de 2002, quedant pendent la retirada de la línia elèctrica aèria. Així mateix, consta un informe posterior del supervisor de l'obra de 14 d'octubre de 2008 en la qual constata la seva retirada, així com un informe del Tècnic de Projectes i Obres, de 16 de desembre de 2013, en el qual s'informa que les obres estan completament acabades i rebudes.

- II. Que, havent estat executades i recepcionades les obres d'urbanització del Sector Prologis, la Junta de Compensació hauria de transformar-se en una entitat urbanística de conservació (**“Junta de Conservació”**).

Per a això, l'Ajuntament entén oportú acordar, després de la tramitació prèvia oportuna del compte de liquidació definitiva que haurà de presentar novament la Junta de Compensació a l'Ajuntament, la dissolució definitiva de la Junta de Compensació i la seva transformació en Junta de Conservació de conformitat amb la normativa urbanística d'aplicació.

A aquest efecte, esdevé indispensable adaptar els Estatuts de la Junta de Compensació al nou règim jurídic de la futura entitat de conservació, els quals seran revisats i aprovats per l'Ajuntament.

- III. Que, fins al moment, la Junta de Compensació ha suportat la totalitat de les despeses de manteniment i conservació del Sector Prologis, incloent els vials públics i zones verdes del perímetre del sector que, en l'actualitat, s'integren en els sistemes viaris locals de comunicacions i d'espais lliures del municipi. L'Ajuntament assumeix el cost del consum d'electricitat i aigua.

Així, atesa la situació fàctica del Sector Prologis, és necessari trobar un equilibri públic-privat per a la gestió i assumpció de les despeses de manteniment i conservació de l'àmbit.

Per això, la Junta de Compensació manifesta el seu interès en què el manteniment i conservació assumits fins ara es limiti proporcional i temporalment.

Per part seva, l'Ajuntament considera adequat als interessos generals acordar, mitjançant el present Conveni, un termini de temps per a procedir a l'assumpció del manteniment i conservació d'aquelles zones verdes i vials públics del perímetre del sector i un altre termini de temps per a responsabilitzar-se del manteniment i conservació de la resta de l'àmbit.



- IV. Que, el Conveni urbanístic celebrat el setembre de 1999, determina que els propietaris hauran d'assegurar la correcta conservació de les zones verdes i vials públics, corresponent a l'Ajuntament les despeses derivades del consum d'energia elèctrica i aigua. I, així, es transcriu de l'esmentat Conveni:

“ONZÈ: Les PARTS convenen que els propietaris del sector, articulats en el seu cas en Junta de Compensació i posteriorment en Entitat de Conservació, asseguraran la correcta conservació de les zones verdes i vials públics corresponent a l'AJUNTAMENT les despeses derivades del consum d'energia elèctrica i aigua precisos a aquest efecte.”

No obstant això, aquest Conveni no determina el termini màxim durant el qual haurà de conservar-se i mantenir-se la urbanització de les zones verdes i vials públics, així com tampoc de la resta de zones del sector.

D'acord amb l'article 49 de la Llei 40/2015, d'octubre, de règim jurídic del sector públic, el conveni hauran de tenir una durada determinada, que no podrà ser superior a quatre anys, excepte que normativament es prevegi un termini superior. En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst els signats del conveni podran acordar unànimement la seva pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals.

Respecte a l'adaptació dels convenis vigents, la Disposició Transitòria 12a de la mateixa Llei estableix que s'han d'adaptar a les seves determinacions en el termini de tres anys comptadors des de la seva entrada en vigor i preveu una adaptació automàtica en el que es refereix al termini de vigència, de quatre anys a comptar des de l'entrada en vigor de l'esmentada Llei.

- V. Que, conformes amb la normativa d'aplicació esmentada, les Parts consideren adequat que l'obligació de la Junta de Conservació de mantenir i conservar la totalitat de les obres d'urbanització del sector es mantingui per quatre (4) anys més a comptar des de la constitució de la Junta de Conservació (“Termini de Conservació”). Transcorregut l'esmentat termini, la conservació i manteniment de tot el sector correspondrà a l'Ajuntament sense perjudici que, arribat aquest moment, s'acordi pel citat Ajuntament i la Junta de conservació, una pròrroga del conveni en els termes que estableix el paràgraf següent.

Es possibilita la pròrroga del conveni per quatre (4) anys més, mantenint en aquest període addicional la Junta de Conservació, les despeses de manteniment i conservació d'aquells espais que són més interns al sector i de més utilització específica dels propietaris del Sector Prologis, i l'Ajuntament assumirà permanentment les despeses i costos de manteniment i conservació relatius als vials públics i zones verdes del perímetre del Sector Prologis.



Finalitzat aquest període de pròrroga, la conservació i manteniment de tot el sector correspondrà a l'Ajuntament sense perjudici que, arribat aquest moment, s'acordi pel citat Ajuntament i la Junta de conservació un nou règim de conservació i manteniment.

Les Parts manifesten el seu interès en què es contempli en un document gràfic les zones concretes la conservació i el manteniment de les quals es reserva a cadascuna.

En aquest sentit, s'adjunta com a Annex 1 aquesta informació.

- VI.** Que, d'acord amb el que s'estableix en la Llei d'Urbanisme, en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i en la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les Administracions Públiques a Catalunya, el conveni és l'instrument idoni per a reflectir els compromisos de les Parts en relació amb les tasques de conservació de les obres d'urbanització i de manteniment de les obres d'urbanització ja executades.

El present conveni ha estat aprovat per acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat de data 29 de juny de 2021, previ el preceptiu tràmit d'informació pública segons el procediment establert en l'article 26 del reglament de la Llei d'Urbanisme. Una vegada complerts els tràmits preceptius igualment serà remès al corresponent Registre públic.

- VII.** Que, de conformitat amb l'acord adoptat per l'Assemblea General en sessió de 28 de juliol de 2020 i amb els Estatuts de la Junta de Compensació, correspon al President de la Junta de Compensació subscriure el present Conveni mentre estigui pendent de constitució la Junta de Conservació.

Una vegada constituïda la Junta de Conservació, la mateixa se subrogarà en el present Conveni, de conformitat amb els següents,



P A C T E S

PRIMER. – OBJECTE I FINALITAT DEL CONVENI

I.1.- És objecte del present Conveni la regularització de la conservació i manteniment de les obres d'urbanització del Sector Prologis, determinant l'assumpció de les despeses de conservació i manteniment corresponents a cadascuna de les Parts.

I.2.- La finalitat del Conveni és la respectiva solució de les possibles discrepàncies existents en l'aplicació i desenvolupament de les obligacions de conservació i manteniment de les obres d'urbanització del Sector Prologis comproment-se les Parts, per tant, a res més demanar ni reclamar.

SEGON. – OBLIGACIÓ DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

II.1.- Les despeses de conservació, entenent per tal el manteniment, neteja i vigilància, de la totalitat de les obres d'urbanització executades de conformitat amb els Projectes d'Urbanització i de Compensació del Pla Parcial del Sector Prologis, que ve sufragant la Junta de Compensació fins al moment, seguiran a càrrec de la futura Junta de Conservació durant l'improrrogable termini de **QUATRE (4) anys**, a comptar des de la constitució de la Junta de Conservació

Transcorregut l'esmentat termini, la conservació i manteniment de tot el sector correspondrà a l'Ajuntament sense perjudici que, arribat aquest moment, s'acordi pel citat Ajuntament i la Junta de conservació una pròrroga del conveni en els termes que estableix el manifest V del present conveni, això és:

Per al supòsit que, s'acordi la pròrroga del present conveni, l'Ajuntament s'obliga en aquest període a efectuar al seu càrrec, amb caràcter permanent, les despeses de manteniment, neteja, vigilància i, en general, de conservació de les zones verdes i vials públics del perímetre comprès en el Sector Prologis, detallats i individualitzats en l'Annex 2. I, la Junta de Conservació únicament es farà càrrec de les despeses de conservació i manteniment propis dels vials i zones verdes interns del Sector Prologis, detallades en l'Annex 2, pel termini addicional d'altres **QUATRE (4) anys**.

Transcorregut el citat termini addicional, la conservació i manteniment de tot el sector correspondrà a l'Ajuntament sense perjudici que, arribat aquest moment, s'acordi pel referit Ajuntament i els propietaris un nou règim de conservació i manteniment.



II.2.- En virtut del conveni urbanístic subscrit per les Parts el 10 de setembre de 1999, li correspondrà a l'Ajuntament, en les mateixes condicions anteriors, les despeses derivades del consum d'energia elèctrica i aigua precisos a aquest efecte, en tot cas.

II.3.- S'aixecarà una acta de traspàs per l'Ajuntament de les obres al final dels 4 primers anys de vigència del conveni referida als conceptes que hagin de ser traspassats a l'Ajuntament en aquest moment per a la seva conservació i manteniment, i una nova acta de traspàs total de les obres al final del segon període de 4 anys corresponent a la pròrroga del conveni.

Si en alguna d'aquestes dues actes s'introdueix l'existència d'elements de la urbanització que requereixin d'una actuació de conservació i manteniment prèvia a la seva acceptació, es donarà un termini a la Junta de Conservació per a la seva reparació, en cas de ser obligatòria. Transcorregut aquest termini sense que s'hagin esmenat els defectes, l'Ajuntament podrà recórrer a l'execució subsidiària.

En qualsevol cas, durant la vigència del conveni i amb periodicitat anual, l'Ajuntament podrà inspeccionar la urbanització a l'efecte de comprovar l'estat de conservació i manteniment de la mateixa en relació amb els referits períodes de conservació i manteniment indicats. Referent a això, l'Ajuntament podrà citar a la Junta de Conservació per a posar en comú el que s'estimi convenient, sense que en cap cas pugui requerir l'execució de cap actuació de conservació i manteniment que excedeixi de l'estipulat en el present Conveni ni qualsevol altra obra d'urbanització diferent de les ja executades i recepcionades.

TERCER. – RESPONSABILITAT.

La Junta de Conservació queda exempta de responsabilitat pels possibles danys o incidències que poguessin ocasionar-se en aquelles zones verdes i vials del perímetre del Sector Prologis, la conservació i el manteniment temporal dels quals assumeix en el present Conveni, tret que sigui conseqüència directa d'una incorrecta conservació i manteniment d'aquestes zones.

Tret que sigui causa directa de la incorrecta conservació i manteniment per part de la Junta de Conservació, serà l'Ajuntament el responsable dels danys i incidències que es causin a tercers en les zones verdes i vials del perímetre del Sector Prologis, de conformitat amb la legislació vigent en el moment.

QUART. – INCOMPLIMENT DELS COMPROMISOS

L'incompliment del manteniment i conservació amb la deguda seguretat i salubritat per part de la Junta de Conservació, així com de la resta de les obligacions estipulades en el present Conveni, podrà facultar a l'Ajuntament a l'execució



subsidiària realitzant les actuacions necessàries per a mantenir els vials i zones verdes del Sector Prologis en condicions adequades, sent les despeses ocasionades a costa de la Junta.

L'anterior, sense perjudici de la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de possibles quantitats degudes i d'aplicar la resta de les determinacions del sistema d'execució forçosa.

CINQUÈ. – COL·LABORACIÓ DE LES PARTS

Totes dues Parts intervinents reconeixen i accepten que totes les Estipulacions subscrites responen a un principi de col·laboració entre elles, sent l'Ajuntament garant del procediment en què es durà a terme la nova etapa de gestió de les despeses de conservació i manteniment de les obres d'urbanització del Sector Prologis.

SISÈ.- VIGÈNCIA DEL CONVENI.

El present conveni té una vigència de quatre (4) anys a comptar des de la seva signatura. En qualsevol moment, abans de la finalització del termini previst de vigència de conveni, les Parts podran acordar unànimement la seva pròrroga per un període de fins a quatre (4) anys addicionals o la seva extinció.

SETÈ. – PUBLICITAT I INFORMACIÓ PÚBLICA DEL CONVENI

A l'efecte del compliment del principi de publicitat dels articles 8 i 104 de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament garantirà l'accés telemàtic del Conveni i enviarà una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un (1) mes des de la seva aprovació, perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat de Catalunya.

Així mateix, segons l'article 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'acord d'aprovació del Conveni haurà de sotmetre's al procediment d'informació pública i serà publicat en el butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a la seva aprovació.

VUITÈ. – NATURALESA, RÈGIM JURÍDIC I EFICÀCIA DEL CONVENI

El present Conveni té naturalesa jurídic-administrativa i es regeix per les seves Estipulacions, la Llei d'Urbanisme i el seu reglament de desenvolupament, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les Administracions



**Ajuntament de
Sant Boi de Llobregat**

Servei de Planificació i model de Ciutat

Plaça de l'Ajuntament 1
08830 Sant Boi de Llobregat (Barcelona)
Tel. 93 635 12 00
Fax 93 630 18 56
<http://www.santboi.cat>

Públiques a Catalunya, per la legislació de règim local i per qualsevol altra normativa sectorial d'aplicació.

Per a la resolució de les qüestions litigioses que poguessin suscitar-se, sobre el seu compliment, interpretació, efectes i extinció les Parts se sotmeten a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals del Contenciós-Administratiu de Barcelona.

El present Conveni té plena validesa i eficàcia, havent estat aprovat per la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en data 29 de juny de 2021 i per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació de data 28 de juliol de 2020.

Les prescripcions contingudes en el present Conveni entraran en vigor i, per tant, obliguen des del dia de la seva signatura.

I en prova de conformitat, les Parts signen el present document per triplicat en el lloc i data indicats *ut supra*.

Per l'Ajuntament

José Ángel Carcelén Luján
Tinent d'alcalde de l'àrea de Territori i
Desenvolupament Econòmic.

Signat electrònicament
JOSE ANGEL CARCELEN LUJAN
Tinent d'alcalde de l'àrea de Ciutat Sostenible i
Saludable
Data 14/07/2021

En dóna fe,
El secretari general accidental,

Signat electrònicament
RAMON LOPEZ HEREDIA
Secretari general accidental
Data 14/07/2021

Ramón López Heredia

Per la junta de compensació,

Sr. Cristian Oller Augusto
Presidente de la Junta de Compensación

**CRISTIAN
OLLER**

Digitally signed by
CRISTIAN OLLER
Date: 2021.07.14
12:57:57 +02'00'

Documents que s'incorporen al present acord:

Annex núm.1. Proposta de repartiment de la conservació i manteniment de les obres d'urbanització entre la Junta de conservació "Prologis Parc Sant Boi" i l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

**ANNEX 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 LOBREGAT**

1. Plànol de situació Sector Prologis Sant Parc Sant



APROVAT PROVISIONALMENT
PEL FUR 20 DES. 1999
DE DA...
EL SECRETARI GENERAL



SIMBOL OZEA

[illegible]

| | |
|------|---|
| 5.1 | RED VARIA |
| 5.8 | APARCAMIENTOS |
| 6.6 | PARQUES LOCALES DE NUEVA CREACION |
| 7.6 | EQUIPAMIENTOS LOCALES DE NUEVA CREACION |
| 22.1 | ZONA DESARROLLO INDUSTRIAL GRADO I |
| 22.8 | ZONA DESARROLLO INDUSTRIAL GRADO II |

PROLOGIS PARC
SANT BOI

PLAN PARCIAL

| | |
|------------------------|----------|
| FECHAS DE TRIAMTACIÓN: | 20/09/19 |
| APROB. INICIAL | |

PLANO:

| | |
|--------------------|----------|
| REVISIÓN PLANO: F | PLANO: 7 |
| FECHA: 10-DIC-1999 | |
| ESCALA: 1/2000 | |

| | |
|--------------------|---|
| FECHA: 10-DIC-1999 | 7 |
| FSCAL A: 1/2000 | |

2. Distribució de las àrees de conservació i manteniment

2.1. De conformitat amb el pacte segon del present Conveni, durant els 4 anys de vigència del mateix, la Junta de Conservació assumirà les despeses i costos derivats de la conservació i manteniment de la totalitat de les obres d'urbanització ja executades del Sector Prologis.

Aquesta obligació per part de la Junta de Conservació ho serà, sense perjudici de les despeses i costos que l'Ajuntament assumeixi al seu càrrec respecte d'aquelles possibles obres que executi en les zones verdes i vials públics del perímetre comprés en el Sector Prologis.

Transcorregut l'esmentat Termini de conservació, L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat assumirà permanentment, al final dels 4 primers anys de vigència del present Conveni, la totalitat de les obres d'urbanització del Sector prologis, sense perjudici que s'acordi la prorroga del conveni entre les parts.

2.2. En cas que el present conveni es prorrogui pel termini de 4 anys més, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat s'obliga a conservar i mantenir amb caràcter permanent les obres d'urbanització corresponents a les zones verdes i vials públics del perímetre comprés en el Sector Prologis; i per altra banda, la Junta de Conservació s'obliga a conservar i mantenir únicament les obres d'urbanització dels vials i zones verdes més interiors integrants del sector.

D'aquesta forma, el repartiment de les despeses de conservació i manteniment de les obres d'urbanització entre l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i la Junta de Conservació per aquest segon periode respondrà als següents criteris:

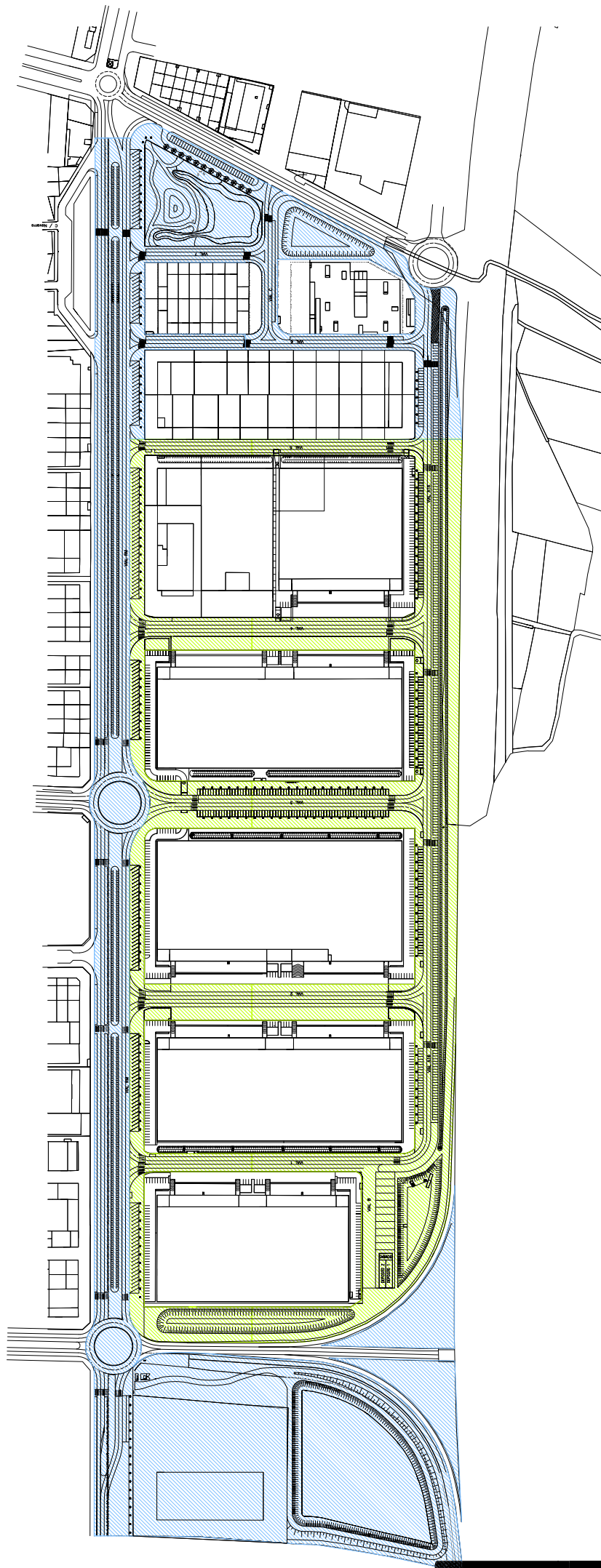
- **L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat al final dels 4 primers anys de vigència del present Conveni, i en cas de pròrroga del conveni per 4 anys addicionals, assumirà permanentment les següents despeses de conservació i manteniment:**

- Consum de llum i aigua segons les condicions pactes en el Conveni de 10 de setembre de 1999.
- Equipaments i les zones verdes concentrats als extrems oests i est del Sector Prologis, limitant amb el terme municipal de Viladecans i amb el sector Centre Comercial Sant Boi.
- Vial públic Avinguda de la Marina.
- Rotonda entre l'avinguda de la Marina i carrer Mare de Déu de Núria.
- Rotonda entre l'avinguda de la Marina i el carrer de la Riera del Fonollar.
- Rotonda entre l'avinguda de la Marina i el carrer Riera Roja.
- Rotonda entre el carrer Riera Roja i el carrer dels Feixars.
- Eix viari, i voreres colindants de carrer dels Tints.

- **La Junta de Conservació, al final dels 4 primers anys de vigència del present Conveni, si és que aquest es prorroga per 4 anys addicionals, assumirà les següents despeses de conservació i manteniment:**

- Eix viari de carrer Batán.
- Eix viari de carrer Cotó.
- Eix viari de carrer de la Riera del Fonollar.
- Eix viari de carrer dels Filats.
- Eix viari de carrer dels Vapors.
- Eix viari de carrer dels Feixars.

A continuació, es detalla gràficament la distribució de les àrees, les despeses de manteniment i conservació de les quals corresponen a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i a la junta de conservació.



AJUNTAMENT SANT BOI 135778.2m2

PROLOGIS 90047.82m2