



**Ajuntament
de Barcelona**

Institut Municipal d'Urbanisme
Bolívia, 250
08020 Barcelona
93 291 46 00
www.bcn.cat

ANUNCI
Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Urbanisme
Exp. 24G73

La Comissió de Govern, en sessió celebrada el 10 d'octubre de 2024, ha adoptat el següent acord:

APROVAR definitivament, a l'empara de l'article 119.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i l'article 125.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del Sector "La Maquinista" de Barcelona, formulat per UNIBAIL RODAMCO STEAM, SL, propietari que representa més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. APROVAR, a l'empara de l'article 119.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la constitució de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del Sector "La Maquinista" de Barcelona, formalitzada per mitjà d'escriptura pública atorgada en data 9 de maig de 2024, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, Sr. Ariel Sultán Benguigui, sota el número 2.710 del seu protocol. TRASLLADAR a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la documentació que prescriu l'article 192 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per mitjà del qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, als efectes de la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. DESIGNAR com a representant d'aquesta Administració en l'òrgan rector de la Junta de Compensació, a la Directora de serveis de gestió urbanística, la Sra. Marta da Pena Gómez. PUBLICAR aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província, a la Gasetta Municipal, al Tauler d'Edictes de la Corporació i en un dels diaris de major difusió de la província. NOTIFICAR-LO personalment als interessats i DONAR-NE compte a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot 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 d'aquesta publicació, o bé es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent d'aquesta publicació. 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 s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. També es pot interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Barcelona, 19 de març de 2025

El secretari general
Jordi Cases i Pallarès

ESTATUTOS

Artículo 1. Denominación

La entidad urbanística colaboradora se constituye bajo la denominación de JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADO POR EL PLAN DE MEJORA URBANA DEL SECTOR "LA MAQUINISTA" (en adelante *"la junta de compensación"*).

Artículo 2. Naturaleza y capacidad

1.- La junta de compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. La personalidad jurídica se adquiere en el momento de la inscripción de la junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.- La junta de compensación tiene plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades y actúa como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las entidades registrales aportadas por sus miembros, únicamente con las limitaciones establecidas en estos estatutos y sin perjuicio de los pactos establecidos entre miembros de la Junta de Compensación siempre que los mismos se hallen vigentes y no haya sido comunicado su incumplimiento por alguna de las partes a la Junta de Compensación.

3.- Para el ejercicio de sus finalidades, la junta puede, en relación con los bienes y derechos de la junta de compensación, adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y vender todo tipo de bienes y derechos, segregar y agregar terrenos, contratar, obligarse, ejecutar obras e instalaciones e interponer recursos y ejercer acciones.

4.- La junta se regirá por la legislación urbanística, los reglamentos que la despliegan y por estos Estatutos.

Artículo 3. Domicilio

1.- El domicilio de la junta se establece en las oficinas de Gerencia del Centro Comercial Maquinista, sitas en c/ de Potosí 2, Sant Andreu, 08030 de Barcelona.

2.- El domicilio se puede trasladar a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, y se tiene que comunicar al ayuntamiento de Barcelona, con la finalidad de solicitar su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 4. Objeto

El objeto de la junta de compensación es la gestión y ejecución del Polígono de Actuación Urbanística delimitado por el Plan de Mejora Urbana del sector "La Maquinista" (en adelante *"PAU"*) aprobado definitivamente por el Consejo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Barcelona en fecha 31 de marzo de 2023 (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Barcelona con fecha 20 de abril de 2023) en los términos y condiciones que se determinan en el planeamiento y en las Bases de actuación de esta junta de compensación.

Artículo 5. Finalidades

Las finalidades de la junta de compensación son las siguientes:

- a) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de reparcelación.
- b) Gestionar y defender los intereses comunes de los asociados a la junta en relación con su objeto, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

- c) Ejercer todos los derechos y acciones que correspondan, en base a la legislación vigente, ante cualquier autoridad u organismo de las administraciones central, autonómica y local, así como ante cualquiera juzgado y tribunal.
- d) Solicitar y gestionar los beneficios fiscales establecidos en la Ley.
- e) Ejercer los derechos y actividades que correspondan en relación con su objeto de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- f) El resto de las finalidades que establezca la normativa urbanística.

Artículo 6. Administración actuante

La junta de compensación tiene carácter administrativo, y actuará, en este orden, bajo la tutela del ayuntamiento de Barcelona, en cuyo ejercicio de la función de tutela y fiscalización le corresponde al ayuntamiento:

- a) El trámite de audiencia a los propietarios del PAU de los Estatutos y Bases de actuación.
- b) La aprobación de los Estatutos y las Bases de actuación y sus posteriores modificaciones.
- c) La designación de un representante de la administración actuante.
- d) La tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.
- e) La aprobación de la constitución de la junta y la remisión de la documentación necesaria al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para solicitar su inscripción.
- f) La resolución de los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de la junta.
- g) El resto de las atribuciones que resulten de la legislación urbanística.

Artículo 7. Ámbito territorial de actuación

El ámbito de actuación de la junta de compensación es el Polígono de Actuación Urbanística delimitado por el Plan de Mejora Urbana del sector "La Maquinista" en Barcelona.

Artículo 8. Duración

La junta de compensación resulta habilitada para iniciar sus funciones, con carácter provisional de acuerdo con la legislación urbanística de Catalunya, desde la fecha de su constitución ante Notario y, con carácter definitivo, desde su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras y durará una vez constituida definitivamente hasta que resulte cumplido totalmente su objeto, excepto que se produzca su disolución en los términos señalados en los artículos 35 y 36 de estos Estatutos.

Artículo 9. Composición de la junta de compensación

La junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de las entidades registrales incluidas en el PAU que se adhieran a la misma.

Artículo 10. Requisitos para la incorporación de los propietarios a la junta de compensación

- 1.- La junta se compone inicialmente por propietarios de entidades registrales, representantes de más del 50% de la superficie de los terrenos incluidos en el PAU, que promueven su constitución, calculándose dicho porcentaje de acuerdo con la Base de Actuación 17^a.
- 2.- Los propietarios no promotores de la junta podrán incorporarse durante el plazo de información pública siguiente a la publicación del acuerdo municipal aprobatorio de los Estatutos y Bases en el Boletín Oficial de la Provincia, así como también dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

3.- No se admitirán más incorporaciones de propietarios a la junta, una vez finalizados los plazos ahora indicados, salvo que, por unanimidad de los propietarios adheridos, así se acuerde en asamblea general.

4.- La incorporación se solicitará por escrito, a través del Registro del ayuntamiento o por cualquiera otro medio fehaciente, aportando la documentación y datos que se indican a continuación:

a) La adhesión explícita a los Estatutos y Bases de actuación, sin perjuicio de su posible impugnación.

b) La superficie y descripción de la o las entidades registrales propiedad del solicitante.

c) La documentación justificativa de dicha propiedad, así como la situación posesoria, de cargas y derechos reales y personales que la graven en el momento de la adhesión.

d) La dirección de notificaciones del procedimiento de ejecución al cual se adhiere y el medio escrito, telefónico, telemático o cibernético, por el cual acepta ser notificado de los actos de la junta.

e) Con carácter voluntario, los propietarios podrán declarar en el momento de la adhesión, o con posterioridad a la misma si fuera el caso, los arrendamientos existentes en sus propiedades, caso de estos resulten incompatibles con el planeamiento, y las circunstancias principales de tales contratos, así como la existencia de pactos con otros propietarios integrados en la Junta de Compensación.

Artículo 11. Transmisión de la titularidad

1.- La condición de miembro de la junta de compensación es inherente a la titularidad de las entidades registrales incluidas en el PAU.

2.- La transmisión de la titularidad de dichas entidades registrales implica la subrogación real en los derechos y obligaciones del causante desde el momento de la transmisión.

3.- El transmitente o, en su caso, el adquirente tiene que notificar de forma fehaciente a la junta de compensación, en un plazo máximo de 10 días naturales desde la fecha de la escritura de transmisión, las condiciones de la transmisión y las circunstancias personales de la persona a quien se ha transmitido la titularidad, indicando el medio escrito, telefónico, telemático o cibernético por el cual acepta ser notificado de los actos de la junta de compensación.

Artículo 12. Patrimonio de la junta de compensación

La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone la transmisión de la propiedad de las entidades registrales. La junta de compensación actúa como fiduciaria de las entidades, con las facultades establecidas en estos Estatutos.

Artículo 13. Cuotas de participación.

La cuota de participación de las personas propietarias se establece conforme a la Base de actuación 17^a.

Artículo 14. Entidades registrales con derechos reales limitativos del dominio y propiedades en indiviso

1.- Si una entidad registral tiene un derecho real limitativo del dominio, la calidad de miembro de la junta de compensación recae sobre el nudo propietario, sin perjuicio que el titular del derecho real obtenga el rendimiento económico derivado de su derecho.

2.- Los propietarios de una o varias entidades registrales en régimen de indiviso podrán ser todos ellos miembros de la junta de compensación, computándose su participación en función de su coeficiente en las entidades registrales. Para el caso que voluntariamente se acuerde que únicamente un indivisario representa al resto, dicho acuerdo deberá quedar reflejado en acta notarial en la que conste el apoderamiento al que actúa como

representante y la cesión al mismo de todos los derechos políticos en la junta de compensación.

Artículo 15. Derechos de los miembros de la junta de compensación

1.- Los miembros de la junta de compensación tienen los derechos siguientes:

- a) Asistir a las sesiones de la asamblea, participar en las deliberaciones y formular sugerencias, objeciones y alternativas respecto de los temas debatidos.
- b) Ejercer el derecho de voto en la asamblea en proporción al derecho que ostenten.
- c) Consultar y disponer de la información y documentación necesarias para debatir el orden del día de la asamblea, al menos ocho días naturales antes de la sesión, salvo que por acuerdo entre los propietarios se establezca un plazo mayor.
- d) Ser electores y elegibles para formar parte de los órganos de gobierno y administración de la entidad.
- e) Recibir información sobre las actividades que lleva a cabo la entidad, en relación con su objeto social, así como sobre la composición de los órganos de gobierno y administración y sobre el estado de las cuentas de la entidad, y obtener certificaciones acreditativas de los asentamientos a los libros sociales, en el plazo máximo de quince días naturales desde la solicitud.
- f) Impugnar los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de la entidad urbanística colaboradora.
- g) Poseer un ejemplar de los Estatutos de la entidad, y de las Bases de actuación y ser notificados de los acuerdos adoptados por los órganos colegiados a los cuales pertenezcan, a los efectos de información y de interposición de recursos.
- h) En general, todos los derechos derivados de la normativa urbanística y de los Estatutos de la junta de compensación.

Artículo 16. Obligaciones de los miembros de la junta de compensación

1.- Los miembros de la junta tienen las obligaciones siguientes:

- a) Facilitar documentación y exhibir los títulos de propiedad que se poseen sobre las entidades registrales del PAU, así como declarar las situaciones jurídicas que las afecten.
- b) Notificar a la junta las transmisiones de propiedad que se produzcan sobre sus entidades registrales incluidas en el PAU.
- c) Comunicar a los adquirentes de las entidades registrales el régimen de la entidad urbanística colaboradora. A estos efectos, en las escrituras públicas de enajenación se hará constar por el Notario que el adquirente manifiesta expresamente que ha sido informado de dicho régimen.
- d) Comunicar a la junta los cambios de domicilio a efectos de notificaciones.
- e) Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la entidad, sin perjuicio de la interposición de recurso contra los mismos.
- f) En su caso, ejercer los cargos, para los cuales se los haya nombrado, con lealtad y responsabilidad.
- g) Cumplir con el resto de las obligaciones establecidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos.
- h) Cumplir los compromisos asumidos mediante convenios urbanísticos, si corresponde.
- i) Y, en general, todas aquellas obligaciones derivadas de la normativa vigente y de estos estatutos.

Artículo 17. Órganos de gobierno y administración de la junta de compensación

1.- Los órganos de gobierno y administración de la junta son:

- a) La Asamblea General.
- b) El presidente.

d) El secretario.

2.- Los cargos podrán recaer en personas jurídicas, quiénes a su vez deberán designar a un apoderado.

Artículo 18. La Asamblea General

1.- La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la junta de compensación.

2.- Todos los miembros de la junta, incluidos los no asistentes a las reuniones de la asamblea y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de su derecho a votar en contra y a hacer constar en el acta los motivos de su oposición.

Artículo 19. Atribuciones de la Asamblea General

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Designación y cese del presidente y del secretario.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, si procede, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- c) Aprobación del plan de actuación y del presupuesto, con la determinación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, para cada ejercicio.
- d) Aprobación del proyecto de reparcelación.
- e) Aprobación de la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por parte del ayuntamiento.
- f) Formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta de compensación.
- g) Constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la junta de compensación.
- h) Acordar la disolución de la junta de compensación.
- i) Cualquier otra facultad que sea necesaria para el cumplimiento de las finalidades de la junta de compensación.

Artículo 20. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General

1.- La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria una vez al año dentro de los cinco primeros meses de cada ejercicio, y reuniones extraordinarias cuando lo considere necesario el presidente o cuando lo soliciten por escrito dirigido al presidente el 25% de las cuotas de participación.

2.- En el orden del día de la sesión ordinaria anual tienen que constar los asuntos siguientes: consideración y aprobación, en su caso, de la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior y consideración y aprobación, si procede, del plan de actuación y del presupuesto.

3.- En las sesiones extraordinarias se puede tratar cualquier otra cuestión que forme parte de las finalidades de la junta de compensación.

Artículo 21. Representación de los asociados

Los miembros de la junta de compensación podrán ser representados en la Asamblea General por otras personas, asociadas o no, mediante apoderamiento notarial o mediante autorización con firma notarialmente legitimada, que podrá tener carácter general o especial para cada Asamblea, según se determine en el propio apoderamiento.

Artículo 22. Designación del presidente

1.- La presidencia de la entidad corresponde al miembro que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas, su cargo tendrá una duración de cuatro años y podrá ser reelegido indefinidamente.

2.- Si es persona física, en caso de ausencia o enfermedad, será sustituido por el miembro de mayor edad de entre los que asistan como propietarios o como representantes a la reunión de la Asamblea.

Artículo 23. Facultades del presidente

El presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender y cerrar las sesiones de los órganos colegiados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la junta de compensación ante entidades, organismos y autoridades de carácter público, o bien ante personas privadas, físicas o jurídicas, y, en su virtud, representar a la junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir apoderamientos para el ejercicio de la mencionada representación, haciendo uso de la firma de la entidad en los contratos y operaciones debidamente aprobados, pendientes de ratificación por la asamblea.

c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

d) La representación judicial y extrajudicial de la junta de compensación y de los órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la representación mencionada.

e) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y todos los documentos que lo requieran.

f) Disponer de los fondos de la entidad y ejercer cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la junta.

g) Administrar la junta de compensación y su patrimonio de acuerdo con las Leyes y estos Estatutos.

h) Realizar todo tipo de actos de gestión.

i) Desarrollar la gestión económica de acuerdo con las previsiones acordadas por la asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

j) Formular, antes de la sesión ordinaria de la asamblea general, la memoria de actuación anual y las cuentas del ejercicio precedente, así como el plan de actuación y los presupuestos del ejercicio siguiente.

k) Ejercer el resto de las facultades de gobierno y administración de la entidad, no reservadas expresamente a la asamblea general.

l) Interpretar los presentes Estatutos y resolver las dudas que plantee su aplicación.

m) Todas aquellas otras funciones que sean inherentes a su cargo.

Artículo 24. Designación del secretario

1.- Actuará como secretario de la asamblea la persona física, miembro de la entidad o no, que designe la asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. Su cargo tendrá una duración de cuatro años y podrá ser reelegido indefinidamente.

2.- Si es persona física, en caso de ausencia o enfermedad, será sustituido por el miembro de menor edad de entre los que asistan como propietarios o como representantes a la reunión de la Asamblea.

Artículo 25. Atribuciones del secretario

El secretario, que ejercerá funciones de asesoramiento a la junta de compensación, levantará acta de las sesiones, a las cuales asistirá con voz y sin voto si no es propietario; dará fe de los asentamientos inscritos en los libros sociales; asistirá al presidente en la

convocatoria de las sesiones de los órganos colegiados y será el depositario y custodiará los libros sociales.

Artículo 26. Convocatoria de la Asamblea

1.- La Asamblea será convocada por el secretario, por orden del presidente o cuando así lo soliciten el 25% de las cuotas de participación. La convocatoria expresará los asuntos a tratar en cada sesión.

2.- No se podrá decidir sobre ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que, estando presentes todos los componentes del órgano colegiado, así lo acuerden por unanimidad.

3.- La convocatoria se hará por buro fax con 8 días naturales de antelación, a la dirección designada por los asociados.

4.- La Asamblea se celebrará, dentro del término municipal de Barcelona, en el lugar que se indique en la convocatoria.

Artículo 27. Constitución de la Asamblea

La asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren, presentes o representados, los miembros que representen, como mínimo, el 50% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después, quedará válidamente constituida cuando concurren el 25% de las cuotas de participación.

Artículo 28. Constitución por unanimidad de los propietarios

No obstante lo que establecen los artículos precedentes, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto, siempre que se encuentren, presentes o representados, todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 29. Acuerdos

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría de los votos de los asistentes computados según la cuota de participación de cada miembro, determinada en la forma establecida en la Base de actuación 17ª, salvo por lo que se refiere a la incorporación de nuevas adhesiones una vez finalizados los plazos, según se establece en el artículo 10.3 de estos Estatutos.

Artículo 30. Actas de las sesiones

De cada sesión de la Asamblea se levantará acta, en la cual se harán constar las circunstancias de lugar, tiempo, orden del día, asistentes, cuota que representan, forma y resultados de las votaciones y contenido de los acuerdos. Las actas serán redactadas y firmadas por el secretario con el visto bueno del presidente y se aprobarán en la misma o posterior sesión. Una vez aprobadas, serán transcritas en el libro de actas.

Artículo 31. Medios económicos

1.- Las aportaciones de los miembros de la junta de compensación están constituidas por las cuotas ordinarias y extraordinarias, que serán fijadas en la proporción señalada en la base de actuación 16ª 2.

2.- Las cuotas ordinarias son las destinadas al pago de los gastos de gestión, determinados en las bases de actuación y en el proyecto de reparcelación.

3.- Las cuotas extraordinarias son las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

4.- Cualquier beneficio o pérdida que se produzca también será aplicado en la misma proporción.

Artículo 32. Pago de las cuotas

1.- Sin perjuicio de los pactos establecidos entre los miembros de la Junta, siempre que los mismos se hallen vigentes y no haya sido comunicado su incumplimiento por alguna de las partes a la Junta de Compensación, el pago de las cuotas se realizará en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento individualizado hecho por la junta.

2.- La falta de pago en el plazo establecido producirá las consecuencias siguientes:

- a) La incapacitación del propietario para ejercer el derecho de voto en las reuniones de la Asamblea.
- b) Un recargo del interés legal del dinero hasta su cobro. Pasado un periodo de tres meses del periodo de cobro en voluntaria, podrá la junta instar en el ayuntamiento la utilización de la vía de apremio.
- c) Los gastos que se deriven de la gestión del cobro serán imputados al propietario que incumpla con el pago.

Artículo 33. Ejecutividad

Los acuerdos de los órganos de la junta, colegiados o no, serán directamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que tenga que resolver el recurso.

Artículo 34. Recursos administrativos

1.- Contra los acuerdos de los órganos de la junta se pueden interponer los recursos siguientes:

- a) Los acuerdos del presidente se pueden impugnar, en el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente al de su notificación, ante la Asamblea General que tiene que resolver en el plazo de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá desestimada la impugnación.
- b) Contra los acuerdos de la Asamblea General se puede interponer recurso de alzada ante el ayuntamiento en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de su adopción o notificación, en su caso, de conformidad con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, según la revisión vigente desde 20 de octubre de 2022.

2.- No están legitimados para la impugnación los miembros de la junta que hubieran votado a favor del acuerdo, por sí mismos o mediante representante.

Artículo 35. Causas de la disolución

1.- La junta de compensación se disolverá por las causas siguientes:

- a) Por cumplimiento de sus finalidades.
- b) Por mandamiento judicial o prescripción legal.

2.- El ayuntamiento tiene que aprobar la disolución y enviar el acuerdo de aprobación de la disolución al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 36. Liquidación y destino del patrimonio común

Acordada la disolución, el presidente se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, aplicando las instrucciones especialmente dictadas por la Asamblea General para la liquidación.

Junta de Compensación del Polígono de Actuación Urbanística delimitado por el Plan de Mejora Urbana del sector “La Maquinista” en Barcelona

BASES DE ACTUACIÓN

BASE 1ª.- Ámbito de aplicación

Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Bases el Polígono de Actuación Urbanística (*en adelante “PAU”*), delimitado por el Plan de Mejora Urbana del sector “La Maquinista”, aprobado definitivamente por el Consejo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Barcelona en fecha 31 de marzo de 2023 (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Barcelona con fecha 20 de abril de 2023).

BASE 2ª.- Clasificación urbanística de los terrenos

Los terrenos comprendidos en el PAU tienen la condición de suelo urbano consolidado.

BASE 3ª.- Objeto finalidad

1. Es objeto de estas bases de actuación establecer los criterios y las normas que tienen que regir el proyecto de reparcelación del PAU, a ejecutar por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica.
2. La finalidad de las bases es la de establecer un conjunto de reglas que permitan el cálculo de las aportaciones y de las adjudicaciones para que el proyecto de reparcelación, que se redactará en desarrollo de estas bases, sirva de medio, así como de título, para la adjudicación de las fincas resultantes.

BASE 4ª.- Normativa aplicable

1. La gestión urbanística del PAU se regirá por el Texto refundido del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba la Ley de Urbanismo de Catalunya (*en adelante “TRLUC”*), por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, (*en adelante “RLU”*), por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (*en adelante “LSRU”*) y por estas Bases.
2. Atendido el régimen de propiedad vigente en cada una de las dos fincas que forman parte del Polígono: la calificada de 18m que admite uso comercial en el zócalo y uso de vivienda en el vuelo de este zócalo, y la calificada de 22c constituida en división horizontal, el proyecto de reparcelación podrá aplicar el artículo 147 e) en relación con el artículo 143 del RLU que regula el supuesto de integración de una finca en división horizontal en un proceso de reparcelación y, por lo tanto, la modificación o, si corresponde, disolución de este régimen como consecuencia del planeamiento que se desarrolla, con aparición en la propia reparcelación de una o varias fincas fruto de la transformación urbanística.
3. Así mismo, el proyecto de reparcelación garantizará, por un lado, el equilibrio de la funcionalidad actual del Centro Comercial con la parte de uso comercial que se amplía en la zona 18m y, por otra, la autonomía funcional del uso de vivienda que se sitúa en el vuelo del zócalo comercial de la zona 18m. Esta funcionalidad y autonomía se podrá garantizar mediante la constitución -en su caso- de complejos inmobiliarios de los previstos en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, u otras formas de división de dominios de las previstas en la legislación.

BASE 5ª.- Ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico

1. En ejecución del Plan de Mejora Urbana del sector “La Maquinista” que se desarrolla, el propietario de la finca aportada 2 deberá llevar a cabo a su cuenta y cargo las obras de construcción, reforma o adaptación de estructuras y elementos comunes resultantes de la nueva división o divisiones horizontales o conjuntos inmobiliarios, así como la construcción del techo edificable adjudicado en la zona 18m y del adjudicado en la zona 22c.

2. Siendo así que dichas obras sólo podrán resultar autorizadas mediante las licencias de edificación oportunas, previa la inscripción en el Registro de la propiedad del proyecto de reparcelación, la decisión sobre su ejecución material, así como sobre el seguimiento de todos los trámites que resulten necesarios, corresponderá exclusivamente al propietario de la finca aportada 2, quedando excluidas estas decisiones del régimen estatutario de autorización por la comunidad o comunidades que se constituyan.

3. En ejecución de la Modificación del Plan General Metropolitano en los ámbitos de La Maquinista-Potosí, aprobado definitivamente por la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona con fecha 21 de diciembre de 2023, determinadas fincas resultantes, situadas en la zona 18m del ámbito del PAU, pasarán a formar parte -total o parcialmente- de una nueva reparcelación, como fincas aportadas, siendo también de exclusiva voluntad del propietario adjudicatario de dichas fincas la autorización para su aportación a la nueva reparcelación y la adjudicación de las fincas de resultado, así como la adaptación de los coeficientes de participación que corresponda, que acrecerán en cualquier caso a las fincas resultantes del propietario de la finca aportada 2.

4. La reparcelación que se lleve a cabo en ejecución de dicha Modificación del Plan General Metropolitano asignará techo edificable destinado a vivienda en una de las fincas resultantes en la zona 18m. También en este caso, la autorización para dicha asignación corresponderá exclusivamente al propietario de la finca aportada 2.

5. Con la finalidad de garantizar la autonomía de la voluntad en estas autorizaciones y en el reparto de coeficientes que se produzca en su caso, los estatutos de la comunidad o comunidades establecerán sendas disposiciones transitorias que excluyan estas autorizaciones del régimen ordinario de acuerdos de sus órganos de gobierno.

BASE 6ª.- Fuerza de obligar

1. Aprobadas definitivamente las Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Barcelona, éstas adquirirán la condición de normas de obligada observancia para la formulación del proyecto de reparcelación por parte de la Junta de Compensación.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en asamblea general, con el quórum previsto en los Estatutos de la Junta. La modificación sólo entrará en vigor cuando resulte aprobada por el Ayuntamiento de Barcelona.

BASE 7ª.- Propiedades que integran el PAU

Integran el PAU las propiedades siguientes:

a) Finca aportada 1, correspondiente a la zona calificada como 22c del PAU, (finca registral 4.466 del Registro de la propiedad N.º 20 de Barcelona) que se corresponde con la finca matriz de la actual división horizontal del Centro Comercial “La Maquinista”).

b) Finca aportada 2, correspondiente a la zona calificada como 18m del PAU (finca registral 10.888 del Registro de la propiedad N.º 20 de Barcelona).

BASE 8ª.- Propietarios que participan en el reparto

Participan en el reparto UNIBAIL RODAMCO STEAM SL, CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA SLU y PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL, propietarios de las fincas aportadas.

BASE 9ª.- Aprovechamiento objeto de reparto

Son objeto de reparto los aprovechamientos urbanísticos siguientes:

a) El aprovechamiento urbanístico atribuido a la finca aportada 1 por el Estudio de Detalle de las zonas clave 18 i 22 del Sector IV la Maquinista, de la Modificación de PGM Sant Andreu – Sagrera, aprobado definitivamente en fecha 5 de noviembre de 1997 (BOPB de 16 de diciembre de 1997).

b) El aprovechamiento urbanístico atribuido a la finca aportada 2 por el Plan de Mejora Urbana del sector la Maquinista, aprobado definitivamente por el Consejo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Barcelona en fecha 31 de marzo de 2023 (BOPB de 20 de abril de 2023).

BASE 10ª.- Criterios para determinar la participación en el reparto de aprovechamiento

1. Las personas propietarias participan del reparto del aprovechamiento urbanístico en proporción a la superficie de suelo aportado.
2. Si en base al cálculo del valor del aprovechamiento urbanístico resultase en el reparto un defecto de adjudicación para alguno de los propietarios de la finca aportada 1, este defecto solamente podrá ser compensado en metálico.
3. Si, por el contrario, del cálculo del valor del aprovechamiento urbanístico resultase en el reparto un exceso de adjudicación para alguno de los propietarios de la finca aportada 1, se establece la obligación de que el proyecto de reparcelación adjudique a ese propietario el mismo techo edificado y edificable aportado, por lo que este exceso se entenderá compensado en virtud de esta obligación, sin que el resto de propietarios pueda reclamar compensación alguna por el concepto de exceso de adjudicación.

Base 11ª.- Tratamiento de las entidades registrales cuya configuración física no resulta alterada por el planeamiento

1. De acuerdo con el artículo 133 del RLU, si la edificación y el uso de una entidad registral son conformes con el planeamiento, o no están sujetos a derribo o modificación, procede la adjudicación a la persona titular originaria, o bien su exclusión de la reparcelación.
2. Podrán resultar excluidas de la reparcelación, cuando se encuentren situadas en edificios que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 133.2b) del RLU, entidades registrales de la finca aportada 1, siempre que sus propietarios manifiesten consentimiento a la disolución y nueva constitución de la división horizontal, a la modificación de los coeficientes de participación en la misma, a la modificación del emplazamiento y superficie de los elementos comunes y a la cancelación o constitución de servidumbres y/o de divisiones de dominios y a la modificación de sus estatutos, todo ello necesario para la ejecución del planeamiento. Dicho consentimiento deberá ser prestado de forma expresa, mediante Acta otorgada ante fedatario público y con carácter previo a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.
3. Ante la ausencia de consentimiento previo, se procederá por parte de la junta de compensación a la inclusión de la entidad registral en el proyecto de reparcelación y a su adjudicación a la persona titular originaria, previa cancelación de las servidumbres existentes por incompatibilidad con el planeamiento y a establecer los nuevos coeficientes y las nuevas servidumbres, en su caso y las divisiones de dominios si correspondieran, en ejecución del planeamiento, así como a su nueva inclusión en el conjunto o conjuntos inmobiliarios o divisiones horizontales que resulten del proyecto, de conformidad con el artículo 143 del RLU.

Base 12ª.- Tratamiento de los estatutos de la división horizontal

1. El proyecto de reparcelación no podrá alterar la mayoría reforzada prevista en el artículo 17.5c) de los estatutos de la división horizontal actual, para lo cual esta mayoría reforzada se incluirá en los estatutos de la comunidad a la que pertenezca el Centro Comercial, sin perjuicio de ajustarla según el nuevo porcentaje de participación que se adjudique a los propietarios del Centro Comercial como resultado de la reparcelación, incluso en el caso de que se aplique el punto 2 de la Base 11ª.
2. Por las especiales características de algunas de las fincas a adjudicar en la zona 18m, que se situarán en plantas piso sin fachada al mall o bien no tendrán acceso directo al mismo, en los Estatutos de la nueva comunidad se podrán establecer coeficientes correctores en función de su situación y posición.
3. Asimismo, en el caso de constituir distintas comunidades en las fincas aportadas 1 y 2, cuya configuración precise del establecimiento de servidumbres de paso entre ambas, se podrán establecer factores de ponderación para la contribución a los gastos de mantenimiento.

BASE 13ª.- Configuración de conjuntos inmobiliarios independientes

Para el caso de que se constituya una única división horizontal para la zona comercial (incluyendo el actual Centro Comercial y el nuevo zócalo comercial), las entidades privativas que resulten de dicha división podrán constituirse a su vez en conjunto inmobiliario con otras fincas ajenas a la división horizontal, siendo su régimen estatutario completamente independiente del que se establezca para la división horizontal, de forma que los copropietarios de la división horizontal que no participen del conjunto inmobiliario no tendrán participación alguna en dicho complejo.

BASE 14ª.- Tratamiento de las cargas, derechos reales y personales constituidos sobre las entidades aportadas

1. Los derechos reales y las cargas sobre las entidades aportadas se considerarán compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar y, consecuentemente, cada una de las cargas compatibles, se trasladarán a la entidad resultante que sustituya por subrogación real la entidad gravada. El traslado se sujetará a lo que prevé el artículo 148 del RLU, y al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
2. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación extinguirá automáticamente los derechos personales, los derechos reales y las cargas que graven las entidades aportadas, siempre y cuando hayan sido declarados incompatibles con la ejecución del planeamiento.

BASE 15ª.- Criterios de valoración de las fincas resultantes

1. Las entidades resultantes del nuevo aprovechamiento objeto de reparto, de conformidad con el artículo 126.1.b) del TRLU se valorarán de la manera que decidan unánimemente los propietarios afectados, bajo criterios objetivos y generales para todo el PAU y en función del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento urbanístico, o bien, si no hay acuerdo, se valorarán con sujeción a los criterios de la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y valoraciones.
2. En cualquier caso, la valoración de las entidades resultantes tendrá en cuenta el valor de las construcciones conformes con el planeamiento.
3. La valoración se establecerá por unidades de aprovechamiento, a partir de su equivalencia en dinero, con el objeto de determinar el valor de las adjudicaciones y las indemnizaciones que se puedan generar por diferencias de adjudicación.

BASE 16ª.- Afectación real de las entidades y gastos de gestión

1. Por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, cuyas obligaciones urbanísticas ya han resultado cumplidas en ejecución directa de la modificación de planeamiento general del que trae causa el Plan de Mejora Urbana, las entidades registrales adjudicadas como consecuencia del aprovechamiento que es objeto de reparto no resultarán afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación en su modalidad de compensación básica, excepto en el caso de fincas resultantes que procedan de la finca aportada gravada con dicha afección en desarrollo de la modificación del planeamiento general, en cuyo caso el proyecto de reparcelación trasladará dicha afección a las fincas correspondientes de conformidad con lo establecido en la Base 14ª.
2. Los gastos originados por la redacción, elaboración y tramitación del planeamiento, bases de actuación y estatutos, constitución y asesoramiento de la junta de compensación, proyecto de reparcelación, su tramitación e inscripción, previa nueva división horizontal y constitución de complejos inmobiliarios, incluyendo gastos por tasaciones, anteproyectos de edificación y cualquier otro que resulte inherente a la gestión del PAU serán de cargo y cuenta exclusiva del propietario de la finca aportada 2.

Base 17ª.- Cuota de participación de los propietarios en la Junta de Compensación

1. La participación de los propietarios en la junta de compensación se determinará en base a la superficie de suelo aportado.

2. Aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la participación de los propietarios en la junta de compensación será proporcional al valor de las fincas resultantes.

BASE 18ª.- Tratamiento de los propietarios que no se incorporen a la junta de compensación

La no incorporación a la junta de compensación dará lugar igualmente a la reparcelación de las entidades registrales no incorporadas.

BASE 19ª.- Responsabilidad de la junta de compensación

La junta de compensación es directamente responsable ante el ayuntamiento de la ejecución completa del PAU.

BASE 20ª.- Descontaminación del suelo

Se tiene que prever que los causantes de la alteración o de la descontaminación del suelo responderán solidariamente de las operaciones de limpieza y recuperación de los suelos que hayan sido declarados contaminados. Subsidiariamente, y por este orden, responderán del saneamiento de estos suelos los poseedores de los suelos contaminados y los propietarios no poseedores.

A los efectos de que se acredite la concurrencia o no de los criterios y estándares que, conforme al baremo establecido por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, permiten declarar si un suelo está o no contaminado, aquellos emplazamientos que, dentro del ámbito, han soportado o soportan Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo (APCS), en los términos definidos en la normativa sectorial de aplicación, deberán ser objeto de una auditoría con carácter previo a la incorporación de estas parcelas en el proceso reparcelatorio, a los efectos de determinar las condiciones actuales de estos suelos. Esta obligación se deberá hacer efectiva en el plazo máximo de tres meses desde el inicio de la tramitación del proyecto de reparcelación. En caso contrario, se subrogará la Administración actuante y todos los gastos correspondientes a la auditoría y, en su caso, descontaminación de suelo, irán a cargo de los sujetos obligados de acuerdo con la legislación sectorial mencionada, y así constará y se repercutirá en el Proyecto de Reparcelación.

Para el caso en que los propietarios no atiendan la obligación establecida en el punto anterior, la Junta de Compensación ejecutará subsidiariamente la auditoría a cargo del aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Los gastos de descontaminación del suelo deberán ser incorporados en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación en concepto de gastos de urbanización, si bien deberán ser asumidas individualmente por los propietarios del suelo contaminado.