

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA LI-T-1.1 DEL LOGIS MONTBLANC PARA USO DE ESTACION DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS OTORGADO ENTRE CIMALSA Y xxxxxx

Reunidos en Barcelona, a XXXX

De una parte, como Arrendadora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, SAU** (en adelante también "**CIMALSA**" o la Arrendadora o la Propiedad) con domicilio en Av. Josep Tarradellas 2-6 08029-Barcelona, y con CIF A60165438, aquí representada por xxxxxxxx en su condición de Directora General con apoderamiento vigente y suficiente a estos efectos según manifiesta.

Y de otra parte, como Arrendataria, ***** (en adelante también "" o la Arrendataria) con domicilio en Calle **** y CIF ***** aquí representada por *****, en su condición de ***** con apoderamiento vigente y suficiente a estos efectos según manifiesta.

Ambas partes en la representación y capacidad en las que actúan,

EXPONEN:

I. - Que **CIMALSA** es propietaria de la Parcela LI-T-1 del LOGIS MONTBLANC (en adelante la parcela). con los siguientes datos identificativos:

Finca registral nº. 11539 del Registro de la Propiedad de Montblanc. Se adjunta nota registral como **Anexo 1**

Ref. Catastral. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación no están actualmente inscritas en el catastro, se encuentran en trámite de inscripción, por lo que no se dispone de referencia catastral en la fecha de firma del presente contrato.

Superficie: 18.116,44 m2 de acuerdo con la 2ª Modificación del Plan Parcial del LOGIS Montblanc, actualmente vigente

Plano gráfico descriptivo de ubicación de la parcela en el Logis Montblanc, se adjunta como **Anexo 2**

II. – Que en conformidad con la resolución de adjudicación de fecha *****

correspondiente al Procedimiento de Recepción de Ofertas (PRO) seguido por **CIMALSA** con criterios de publicidad y libre concurrencia, ambas partes proceden por medio del presente documento a otorgar un contrato de arrendamiento sobre una porción de la parcela, con derecho a edificar (“ad edificandi”) para que sirva de estación de carga de vehículos eléctricos y servicios complementarios.

Se adjunta el Pliego de Condiciones del PRO, la oferta de la Arrendataria y su Proyecto Técnico como **Anexos 3, 4 y 5** respectivamente, los cuales forman parte integrante e inseparable del presente contrato.

III. - Que a los efectos indicados ambas partes mediante el presente documento otorgan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de solar sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - Objeto y destino: por medio del presente contrato **CIMALSA** entrega y arrienda a la Arrendataria, que recibe la posesión en este acto, la parcela LI-T-1.1 que corresponde a una porción de aproximadamente mil quinientos noventa y dos metros cuadrados (1.592m²) de la parcela LI-T1 del LOGIS MONTBLANC, que se describe en el expositivo anterior, que la Arrendataria destinará exclusivamente a estación de carga de vehículos eléctricos, según Proyecto Técnico adjunto a este contrato, y servicios complementarios relacionados con su actividad empresarial y en todo caso compatibles con la normativa urbanística.

Los servicios complementarios incluidos en el pliego de condiciones del PRO se encuentran ya autorizados, si bien otros distintos deberán ser autorizados expresa y previamente por la arrendadora. En este acto la arrendadora autoriza expresamente la instalación de xxxxxxx que se describe en el referido Proyecto que se adjunta a este contrato.

Conviene a las partes que las edificaciones e instalaciones serán ejecutadas por la Arrendataria bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo, con indemnidad expresa de CIMALSA. A la terminación del contrato por cualquier causa, la Arrendataria deberá retirar todas las instalaciones y edificaciones y devolver a CIMALSA la parcela en su estado original, excepto en caso que CIMALSA autorice expresamente que las edificaciones e instalaciones que se encuentren en buen estado de conservación y

aptas para su uso inmediato permanezcan en la parcela y pasen a ser propiedad de la Arrendadora, sin abono de ninguna contraprestación ni precio ni indemnización alguna.

La Arrendataria manifiesta que conoce y ha examinado suficientemente dicha parcela, y que teniendo en cuenta su calificación urbanística es apta para los fines convenidos para ejercer la actividad objeto de este contrato.

SEGUNDA. – Inicio de efectos, duración, prórrogas y desistimiento anticipado:

Inicio de efectos: el presente contrato de arrendamiento iniciará sus efectos en fecha de hoy

Duración: la duración es de **VEINTICINCO (25) AÑOS** naturales a contar desde la fecha de hoy, quedando excluida la tática reconducción.

Prórrogas: No obstante lo anterior, el contrato podrá ser prorrogado potestativamente por la Arrendataria, con carácter obligatorio para la Arrendadora, por **dos prórrogas adicionales de cinco (5) años cada una**, siempre y cuando la Arrendataria lo comunique a la Arrendadora de forma expresa y fehaciente como mínimo con seis (6) meses de antelación al vencimiento, y que adicionalmente se encuentre al corriente de sus obligaciones contractuales.

Carencia: las partes convienen, para facilitar las obras y tareas de instalación en la parcela, una carencia no prorrogable en relación a las obligaciones económicas del contrato de **12 meses** a contar desde la fecha de hoy.

El desistimiento anticipado de la Arrendataria:

En el supuesto que la Arrendataria desista anticipadamente del **contrato antes de cumplirse los CINCO (5) primeros años de contrato**, con un preaviso expreso y fehaciente con un mínimo de TRES (3) meses y habiendo ya ejecutado correctamente las edificaciones e instalaciones previstas en el Proyecto Técnico y estando al corriente de sus obligaciones contractuales, devengará la obligación de abonar a la propiedad una penalización libremente pactada consistente en una cantidad equivalente a la renta vigente y otras repercusiones de gastos e impuestos más IVA de una anualidad completa.

El desistimiento anticipado del arrendatario **una vez cumplidos ya los CINCO (5) primeros años de contrato, y en su caso también durante las prórrogas**, con un preaviso expreso y fehaciente con un mínimo de TRES (3) meses y habiendo ya ejecutado correctamente las edificaciones e instalaciones previstas en el Proyecto Técnico y estando al corriente de sus obligaciones contractuales, no comportará ningún tipo de penalización por el desestimiento.

TERCERA. – Renta y forma de pago: la renta mensual del presente arrendamiento es la cantidad de **xxxxxx (xxxxx €)** más IVA, que el arrendatario abonará a **CIMALSA** mediante domiciliación bancaria en la siguiente cuenta de la Arrendadora:

IBAN: ES** **** **** **** **** ****

En el supuesto de que la arrendataria estuviera interesada en que los recibos de alquiler le sean cargados en una cuenta bancaria diferente a la aquí indicada, deberá notificarlo fehacientemente a **CIMALSA** con una antelación mínima de **UN (1) MES** al momento en el que desee que se le gire el recibo en la nueva cuenta bancaria. La Arrendadora se reserva el derecho a que la renta sea abonada por el Arrendataria en el domicilio de la Arrendadora, especialmente ante cualquier incidencia con la domiciliación bancaria.

CUARTA. – Actualización de la renta: La renta se actualizará anualmente con el IPC de Cataluña del último mes publicado. Adicionalmente a los 10 y 20 años de contrato se realizará una actualización de la renta a valores de mercado, de mutuo acuerdo entre las partes, cuyo incremento no podrá superar el 10% del valor de la renta en ese momento.

QUINTA. - Obligaciones: adicionalmente a aquellas que vengán establecidas por la normativa de aplicación, son obligaciones específicas de las partes, conjuntas o individuales según se indique, las siguientes:

Mantenimiento de la parcela / edificaciones e instalaciones: la arrendataria mantendrá a su cargo, riesgo y ventura, obteniendo las licencias y permisos oportunos y ajustándose a la normativa de aplicación, las obras ejecutadas para acondicionar la parcela a los usos convenidos, edificaciones / instalaciones y según la descripción del proyecto. La arrendataria asume, con indemnidad de la Arrendadora, la

responsabilidad de cualquier naturaleza derivada del mantenimiento y/o reparación y/o reposición de dichas actuaciones, edificaciones, instalaciones y obras.

La Arrendataria queda obligada a actualizar las instalaciones y edificaciones para evitar el deterioro y la obsolescencia, y/ o que queden inoperativas por el paso del tiempo y/o por la falta de actualización según innovaciones tecnológicas, de forma que a la finalización del contrato CIMALSA no deba realizar inversiones para poder seguir con la explotación.

Acceso: CIMALSA garantizará un acceso a la parcela para vehículos abierto 24 horas todos los días del año.

Rótulo corporativo: CIMALSA autoriza a la arrendataria para que ésta, a su propio cargo, riesgo y ventura, ubique en la parcela, en el lugar acordado por las partes, un letrero identificador de su marca corporativa. Dicha autorización queda en todo caso sujeta al cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación, y concretamente al de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente y la Normativa de Edificación y usos del LOGIS Montblanc, que se adjunta como **Anejo número 6**, y a la obtención por parte de la Arrendataria, de las licencias y / o permisos oportunos. La arrendataria asume, con indemnidad de la Arrendadora, la responsabilidad de cualquier naturaleza derivada de dicho rótulo.

Suministros: La parcela dispondrá de suministro de energía eléctrica en el mes de noviembre de 2026 aproximadamente, una vez finalizados todos los trámites con Edistribucion, compañía suministradora del LOGIS Montblanc.

La parcela ya dispone actualmente de suministro de agua potable.

El coste de los consumos de dichos suministros será a cargo de la arrendataria. En el momento de la devolución de la parcela, por cualquier causa, CIMALSA podrá decidir hacer suyos sin compensación los contadores y altas de suministros, haciendo sólo cambios de nombre y evitando tener que hacer nuevas altas.

Limpieza: la arrendataria se obliga, a su cargo, a mantener limpia y en buenas condiciones la parcela objeto de arrendamiento y también y en particular sus accesos. Por otro lado, la arrendataria se obliga a no contaminar ni provocar daños a la parcela objeto de arrendamiento, evitando vertir fluidos, residuos o cualquier otra materia contaminante.

Estatutos: la arrendataria declara disponer de una copia de los Estatutos de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS MONTBLANC y se obliga a respetar todo aquello que le pueda ser de aplicación.

Prohibiciones específicas: sin perjuicio de las actividades que no estén previstas en el objeto del presente contrato, se deja constancia expresa de que queda prohibida la actividad de lavado de vehículos y la actividad de extracción y cambio de aceites de los vehículos salvo que se lleve a cabo con las instalaciones oportunas (decantadores previos, etc ...) para evitar cualquier vertido sobre la parcela.

SEXTA.- Devolución de la parcela: a la fecha de terminación del contrato, por cualquier causa, la Arrendataria deberá retirar todas las instalaciones y edificaciones y devolver a CIMALSA la parcela en su estado original, excepto en el caso que CIMALSA autorice expresamente la conservación y entrega de las instalaciones.

En ese caso la Arrendataria entregará la parcela, sus edificaciones e instalaciones a **CIMALSA** en buen estado de conservación, aptas para su uso inmediato, vacía y libre de objetos, mercancías, vehículos u otros elementos, salvo que **CIMALSA** consienta por escrito, que algunos de ellos no sean retirados. Las obras de acondicionamiento, edificaciones e instalaciones de la parcela y actualizaciones tecnológicas acumuladas, quedarán en propiedad de **CIMALSA** sin derecho a indemnización y / o compensación en favor de la arrendataria.

La retención de la parcela por parte de la Arrendataria más allá de la fecha en la que deba ser devuelta, generará una penalización libremente pactada entre las partes equivalente al quíntuplo de la renta en vigor por cada día o fracción que pase hasta a la devolución de la parcela en las condiciones convenidas.

SÉPTIMA.- Seguro: la arrendataria se obliga a contratar y mantener vigente durante toda la duración del contrato, una póliza de seguro que dé cobertura suficiente a los riesgos y responsabilidades derivados de todo lo convenido en el presente contrato.

OCTAVA.- Fianza y garantía adicional: como garantía de cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, la arrendataria entrega en este acto a **CIMALSA**, que recibe,

- a) la cantidad de dos (2) mensualidades de renta es decir **xxxxxx €** en concepto de fianza.

- b) La cantidad de cuatro (4) mensualidades de renta es decir **xxxxxx €** en concepto de garantía adicional.

Estas cantidades serán actualizadas en el inicio de la décima y veinteava anualidad y al inicio de cada una de las prórrogas, para ajustarlas a las rentas vigentes en cada momento.

Estas cantidades serán devueltas a la arrendataria como máximo un mes después de la terminación, por cualquier causa, del contrato, con la deducción, en su caso, de aquellas cantidades oportunas derivadas de incumplimientos contractuales.

NOVENA.- Gastos generales: la renta contractual pactada no incluye, si bien será igualmente a cargo de la arrendataria, la parte proporcional de los gastos por servicios generales ordinarios y corrientes de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS MOTBLANC, cuando ésta se constituya, con exclusión de las derramas por gastos extraordinarios.

La falta de uso de las instalaciones, servicios y suministros comunes por parte de la arrendataria no le exime de la obligación de pagar la parte proporcional correspondiente.

La cuota de gastos generales tendrá la consideración de contraprestación por el uso de la cosa arrendada, y cantidad asimilada a la renta, siendo su pago una obligación esencial del presente contrato. Es por ello que en la falta de pago se podrá fundamentar la resolución contractual y el desahucio.

Forma de pago:

La cuota de gastos generales se abonará por parte de la Arrendataria en doce (12) pagos mensuales por adelantado, como provisión de fondos, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria en la siguiente cuenta bancaria de la Arrendataria:

IBAN: ES** **** **** **** **** **

A efectos prácticos, se conviene que CIMALSA comunicará a futura Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc los datos de la Arrendataria, para que aquella cobre la correspondiente cuota mensual mediante recibo domiciliado.

El importe mensual equivale a una doceava parte de la cuota anual que le corresponda a la parcela objeto de arrendamiento en el presupuesto de gastos que apruebe la Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc para cada ejercicio anual,

junto en su caso con el IVA correspondiente, en concepto de gastos generales ordinarios y corrientes del LOGIS Montblanc.

El importe anual de los gastos generales se comunicará a la Arrendataria tras la aprobación de los presupuestos anuales por parte de la Asamblea de propietarios de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc, adjuntando detalle sobre los presupuestos de gasto aprobados.

En caso de finalización del contrato por cualquier motivo **CIMALSA** quedará facultada para realizar la liquidación correspondiente a la fecha de terminación en base a las provisiones efectuadas y los presupuestos aprobados, sin perjuicio de que el ejercicio anual no se encuentre cerrado y los gastos reales incurridos no sean aún conocidos.

Falta de pago

Las cantidades a abonar relacionadas con la presente cláusula tienen la consideración de asimiladas a renta y su falta de pago por la Arrendataria podrá fundamentar la resolución contractual y desahucio de la Arrendataria.

DÉCIMA.- Tasas / impuestos / IBI: todos los impuestos y tasas que se deriven de la posesión de la finca y del desarrollo de la actividad en aquella serán a cargo de la arrendataria en la parte proporcional que le corresponda. Si se crean nuevas contribuciones, impuestos o tasas que graven la parcela se incrementarán los importes actualmente en vigor y serán a cargo de la parte Arrendataria en la parte proporcional que corresponda.

La arrendataria queda obligada al pago cada año, como cantidad asimilada a la renta, de la parte proporcional que le corresponda de la cuota del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) de la parte de la parcela arrendada, o de ese nuevo impuesto de nueva creación que en el futuro pueda sustituir al anterior y grave la propiedad de los bienes inmuebles.

A tales efectos las partes convienen la repercusión del mismo en base al coeficiente de participación en la parcela y con el fin de proceder al pago fraccionado de dicho importe se establecerá una cuota mensual que la Arrendataria satisfará a la Arrendadora como provisión conjuntamente con la renta y demás obligaciones económicas del contrato, haciéndose constar en el recibo como concepto diferenciado. Al final de cada año se liquidará la diferencia con el importe exacto del recibo del IBI.

Una vez cerrado el ejercicio económico en cuestión, la Arrendadora notificará a la Arrendataria el importe de los gastos incurridos por este concepto, y el saldo que resulte de la liquidación será abonado por la Arrendataria (saldo negativo) o devuelto

por la Arrendadora a la Arrendataria (saldo positivo) según sea superior o inferior a las provisiones realizadas.

UNDÉCIMA. - Causas de resolución contractual: adicionalmente a las causas de resolución previstas por ley, serán causas específicas de resolución:

- a) La falta de pago de la renta y/o cantidades asimiladas en los términos convenidos.
- b) El incumplimiento o cambio, total o parcial, del uso de la parcela previsto en contrato o autorizado expresamente por la Propiedad.
- c) La causación de daños al objeto del contrato o al LOGIS MONTBLANC
- d) El subarriendo o cesión del contrato.
- e) Los cambios tecnológicos que afecten al objeto del presente contrato y que impliquen la obsolescencia del uso de la parcela para la carga de vehículos eléctricos, salvo que ambas partes lleguen a un acuerdo para un nuevo uso y renta.

DUODÉCIMA.- Derecho aplicable y jurisdicción: el presente contrato queda expresamente excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se regirá por el Código Civil y otra normativa que sea de aplicación.

Por otro lado ambas partes se someten expresamente al Tribunal Arbitral de Catalunya para la resolución de cualquier conflicto.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, ambas partes firman el presente documento en señal de conformidad con firma digital y a un solo efecto, en el lugar indicado y en la fecha de la última firma.

Por **CIMALSA**

Por xxxxxxx.

Sra. Xxxxxxxxxx

Sr/a. ***



CLAUDIA MANCHINI VIDAL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONTBLANC, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **11539**
Municipio/Sección: MONTBLANC
CRU: **43003000698470**

Naturaleza: URBANA
VPO: No

Descripción literal de la finca

URBANA.- Finca señalada como R-1 en el plano de adjudicación de fincas resultante del Proyecto de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector 23-24 La Romiguera -Logis Intermodal Montblanc- en el término municipal de Montblanc; de figura irregular según la configuración y límites que constan en los planos del proyecto y de diecinueve mil novecientos uno metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados de superficie. LINDA: al Norte, con la finca resultante R-21, adjudicada a favor del Ajuntament de Montblanc, con destino a zonas verdes -ZV-3-; al Oeste, con la finca resultante R-26, adjudicada a favor del Ajuntament de Montblanc, con destino de Viario, por la cual tiene su acceso; al Sur, con la finca resultante R-23, adjudicada a favor del Ajuntament de Montblanc, con destino de Protección de Sistemas -P-1-; y al Este, con las fincas resultantes R-23 y R-24, adjudicadas a favor del Ajuntament de Montblanc, con destino a Protección de Sistemas -P-1 y P-3-, y con el límite del sector. Calificación urbanística: Terciario -clave T; Ll-T-1-. Finca PRE-COORDINADA gráficamente y pendiente de procesamiento con el Catastro, en la fecha de firma y en relación con su inscripción 1ª.

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES
ACTIVITATS LOGISTIQUES, SAU, C.I.F. A60165438
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: REPARCELACION
Asiento: Inscripción 1 de fecha 01/08/2024
Administración: AJUNTAMENT DE MONTBLANC
Fecha documento: 06/06/2024

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS





OTRAS CARGAS

A favor de: AJUNTAMENT DE MONTBLANC, C.I.F. P4308700F
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo de carga: Otras
Otro tipo: APROVECHAMIENTO PARCIAL
Duración: 99 años
Texto contenido: DERECHO DE APROVECHAMIENTO PARCIAL establecido a favor del AJUNTAMENT DE MONTBLANC, de acuerdo con el artículo 563 del Código Civil de Catalunya, por plazo de noventa y nueve años, redimible a partir de los sesenta años y de carácter gratuito, para el paso de instalaciones y conducciones para el suministro de agua potable y para el saneamiento consistente, el primero, en una franja de tres metros de ancho respecto del eje de la conducción y, el segundo, en una franja de seis metros de ancho centrada respecto el eje de la conducción. Este derecho es transmisible a terceros. En virtud del referido derecho de aprovechamiento parcial, queda afectada una franja total de 1.511,67 m2 de superficie situada en el límite Oeste no edificable de la finca, por el paso de conducciones subterráneas de abastecimiento de agua potable y por el saneamiento necesario para el sector y los colindantes que, en un futuro, puedan establecerse. El Derecho de aprovechamiento parcial comporta, a su vez, la obligación de permitir el libre acceso de personas y vehículos para la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones y conducciones, así como la de no poder edificar en ninguna parte de la superficie afectada, ni en superficie, ni en subterráneo, y la prohibición de verter, guardar o manipular materiales de ningún tipo, ni realizar calas, sondeos, ni ningún otro tipo de actividad que pueda representar un riesgo para las instalaciones.
Asiento: Inscripción 1 de fecha 01/08/2024
Administración: AJUNTAMENT DE MONTBLANC
Fecha documento: 06/06/2024

AFECCION

Tipo: Afección urbanística
Plazo: 7 años
Fecha de la afección: 01/08/2024
Cantidad afecta: 517.082,49

AFECCION

Tipo: Transmisiones no sujeta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 01/08/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

MONTBLANC a 01/08/2024 22:25:42.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.





Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CLAUDIA MANCHINI VIDAL registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONTBLANC a día uno de agosto del dos mil veinticuatro.



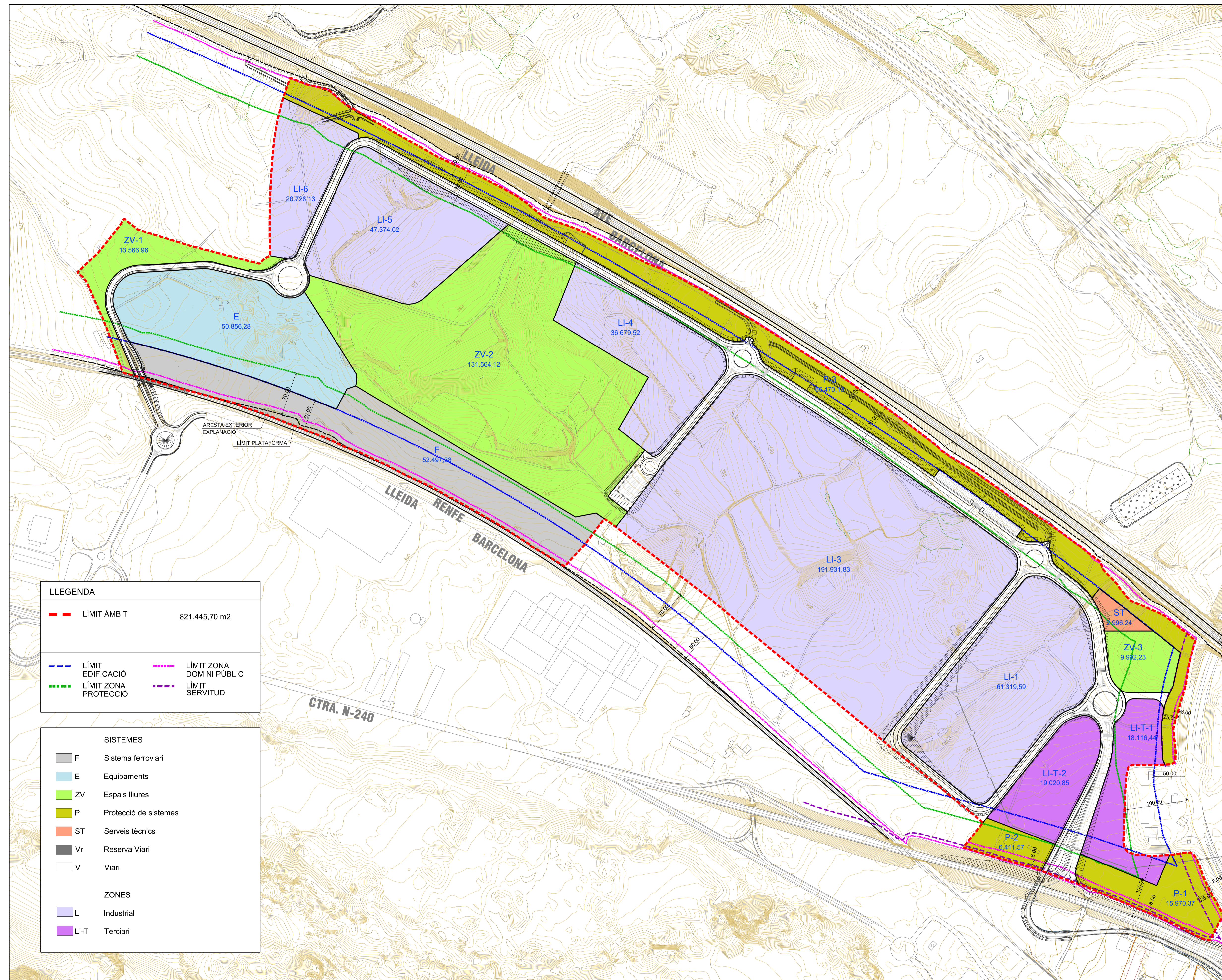
(*) C.S.V. : 24300312CF7523F4

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Zona/Sistema	Clau	SUPERF	
Sistema ferroviari	F	52.497,38	52.497,38
Equipaments	E	50.856,28	50.856,28
Serveis tècnics	ST	2.996,24	2.996,24
Zones verdes	ZV-1	13.566,96	155.123,31
	ZV-2	131.564,12	
	ZV-3	9.992,23	
Protecció sistemes	P-1	15.970,37	87.852,07
	P-2	6.411,57	
	P-3	65.470,13	
Viari	Vr	0,00	76.950,04
	V	76.950,04	
TOTAL SISTEMES		426.275,32	426.275,32
Industrial	LI-1	61.319,59	358.033,09
	LI-2	0,00	
	LI-3	191.931,83	
	LI-4	36.679,52	
	LI-5	47.374,02	
	LI-6	20.728,13	
Terciari	LI-T-1	18.116,44	37.137,29
	LI-T-2	19.020,85	
TOTAL ZONES		395.170,38	395.170,38
TOTAL ÀMBIT		821.445,70	



LLEGENDA

	LÍMIT ÀMBIT	821.445,70 m2
	LÍMIT EDIFICACIÓ	
	LÍMIT ZONA PROTECCIÓ	
	LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC	
	LÍMIT SERVITUD	

SISTEMES

	F	Sistema ferroviari
	E	Equipaments
	ZV	Espais lliures
	P	Protecció de sistemes
	ST	Serveis tècnics
	Vr	Reserva Viari
	V	Viari

ZONES

	LI	Industrial
	LI-T	Terciari

Direcció de l'estudi:

 CAROLINA GUERRERO KANDLER, E.C.C.P.
 Arxiu: MODIFICACIO PLA PARCIAL

Consultor:

 MANUEL MÁRQUEZ PONCELA, ARQUITECTE

Municipi/s:
 MONTBLANC

Projecte:
2a MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
 SECTOR 23-24 "LA ROMIGUERA"
 LOGIS INTERMODAL MONTBLANC
Aprovació Inicial

Títol del plànol:
 ZONIFICACIÓ
 Plànol núm.
0-02.1

Data: JUNY 2024
 Escala A1: 1/3000
 Escala A3: 1/6000
 Gràfica:

NORMATIVA D'EDIFICACIÓ, USOS I ADMINISTRACIÓ DEL LOGIS MONTBLANC

1. OBJECTE I NIVELL D'OBLIGATORIETAT

1.1 L'objecte d'aquesta normativa es establir uns preceptes unitaris d'edificació, usos i administració que tenen com a finalitat permetre preservar la imatge de conjunt que es considera valor identificatiu del LOGIS MONTBLANC, des del respecte a la individualitat dels propietaris i a la funcionalitat de les seves instal·lacions.

L'àmbit d'aplicació és el de tot el Pla Parcial del LOGIS Montblanc – Sector 23-24 La Romiguera”.

1.2 Aquesta normativa inclou:

- a) Normes: Són d'obligat compliment per part de tots els propietaris i usuaris del LOGIS MONTBLANC.
- b) Directrius: Són igualment d'obligat compliment per part de tots els propietaris i usuaris del LOGIS MONTBLANC. Tot i amb això, de forma excepcional i prèvia justificació documentada es podrà sol·licitar a CIMALSA com a promotor, si encara no s'ha constituït la Supracomunitat de Propietaris en el seu cas, o a aquest òrgan, si ja està constituït, autorització referida a algun aspecte concret d'ella que es consideri convenient no seguir. CIMALSA o la Supracomunitat de Propietaris, podrà decidir lliurement l'atorgament o no de la corresponent autorització.

Aquesta normativa s'estructura en tres capítols o apartats:

- a) Normativa per a la construcció d'edificacions, patis de maniobres i vials: Són d'obligat compliment i la seva revisió o modificació correspon a CIMALSA fins que el recinte hagi estat edificat en totes les seves fases i en totes les parcel·les, moment en el que aquesta potestat passarà a ser de la Supracomunitat de Propietaris
- b) Directrius per a la construcció d'edificacions, patis de maniobres i vials: Són d'obligat compliment, excepte en el descrit en el punt 1.2, i la facultat de la seva revisió o modificació correspon a CIMALSA fins que s'hagi constituït la Supracomunitat de Propietaris, moment en el que aquesta facultat passarà a correspondre-li.

- c) Normativa per a l'ús i administració del LOGIS MONTBLANC: Són d'obligat compliment i la facultat de la seva revisió o modificació correspon a CIMALSA fins que s'hagi constituït la Supracomunitat de Propietaris, moment en el que aquesta facultat passarà a correspondre-li.

2. NORMATIVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIONS, PATIS DE MANIOBRA I VIALS

- 2.1 Els patis de maniobra tindran les dimensions adequades per tal d'assegurar que els vehicles puguin atracar o aparcar i desatracar o desaparcar sense envair en cap moment l'espai corresponent a altres parcel·les ni els vials públics.
- 2.2 Els propietaris de les parcel·les i/o naus garantiran l'accés rodat des del vial a la parcel·la mitjançant un gual, quines característiques s'especifiquen en el plànol adjunt.

3. DIRECTRIUS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIONS, PATIS DE MANIOBRA I VIALS

- 3.1 En cas de tancar-se una parcel·la, s'utilitzarà una tanca de panells rígids de malla plastificada color verd, de característiques tècniques i dimensions similars a les tanques que estan instal·lades a la resta de parcel·les del Polígon. El muret d'obra que serveixi com a base per instal·lar la tanca haurà de tenir un acabat de formigó o arrebossat i pintat, amb les alçades màximes que estableix el planejament urbanístic.
- 3.2 El disseny dels edificis logístics es farà procurant sempre que el conjunt sigui harmònic i integrat al medi del polígon. No es permetran els tancaments d'obra vista o de bloc. Es permetrà la col·locació de panells de producció d'energia solar a les cobertes de les naus, respectant sempre la estètica general de l'edifici.

Els cartells identificadors s'han de col·locar integrats a les façanes, portes o molls, no podent sobrepassar, en cap cas, la coberta i mai estaran il·luminats per sobre del 10 metres. Només s'admetran cartells d'identificació i senyalització de trànsit a les zones d'accés a la parcel·la i a les edificacions, amb una alçada màxima de 3 metres.

- 3.3 L'enllumenat d'àrees exteriors ha d'ésser similar al de la urbanització, és a dir en base a bàculs metàl·lics troncocònics d'entre 7 i 10 m d'alçada i lluminàries LED de 100W o bé a base de projectors per a intempèrie col·locats a façana. Caldrà

complir a més la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005 de 3 de maig pel qual s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei.

3.3 Els equips d'aire condicionat, compressors, equips de refrigeració a naus frigorífiques o qualsevol altre equip similar, cas de col·locar-se a l'exterior de la nau, haurà de quedar ocult mitjançant elements configurats amb els mateixos o similars materials de la façana o la coberta a on estiguin ubicats.

3.4 Si es col·loquessin tancs de subministrament de combustible o altres elements similars s'ubicaran o bé a l'interior de la nau, o bé soterrats si estan a l'exterior. Els dipòsits d'aigua que fosin necessaris per la xarxa de contraincendis de les naus quedaran ocults mitjançant una pantalla vegetal.

4. NORMATIVA PER A L'US I ADMINISTRACIÓ DEL LOGIS

4.1 Els vials públics estan destinats a la circulació, fet pel que està prohibit realitzar-hi qualsevol tipus de maniobra de càrrega o descàrrega.

4.2 Les parcel·les o parts d'elles que quedin provisionalment sense construir s'han de mantenir lliures d'obstacles i netes.

4.3 Dintre de les parcel·les no és preceptiu establir zones verdes, però si es fan s'han de mantenir en bon estat.

4.4 En cada parcel·la s'ha de reservar un lloc accessible per a la ubicació de contenidors d'escombraries i en el seu cas, materials reciclables com ara fusta. Per garantir una certa uniformitat, abans de la seva col·locació s'haurà de contactar amb CIMALSA, l'Ajuntament o la Supracomunitat de Propietaris.

4.5 Als patis de maniobra està permès la maniobra, càrrega i descàrrega de camions i fins i tot l'estacionament de turismes del propietari, però no l'emmagatzematge de mercaderies ni palets.

4.6 Les xarxes de canalització de la urbanització, tant de desguàs com de serveis, no s'han d'interrompre ni modificar sense l'autorització expressa dels serveis tècnics municipals i/o de l'Entitat Urbanística de Conservació.

4.7 Aquelles empreses que realitzin maniobres de càrrega i descàrrega que no sigui directa des de la nau i que pel tipus d'activitat generin deixalles provinents de la

despaletització o d'altres processos, com paper, plàstic, fleixos, etc. estaran obligats a la neteja diària de la zona de maniobra, per tal d'evitar que el vent desplaci aquests elements als vials o parcel·les contigües.

- 4.8 Qualsevol empresa que decideixi tancar la seva parcel·la efectuarà el sistema de control d'accessos de manera que no es puguin originar retencions de vehicles en els vials públics
- 4.9 Les despeses de qualsevol naturalesa, ja siguin ordinàries o extraordinàries, corresponents als elements comuns del LOGIS MONTBLANC aniran a càrrec dels propietaris actuals i futurs de les finques ubicades en aquest, i es distribuïran en conformitat amb els percentatges de participació de cada propietari en la Supracomunitat de Propietaris o en defecte d'aquesta, en conformitat amb els percentatges que resultin en funció de la superfície de cada parcel·la en relació amb la total superfície del LOGIS MONTBLANC. En aquest sentit es donen per vàlides les superfícies del Projecte de reparcel·lació del LOGIS Montblanc inscrit al Registre de la Propietat de Montblanc, sense perjudici de posteriors modificacions.
- 4.10 La Supracomunitat de Propietaris gestionarà i administrarà els elements comuns del polígon, de la forma més àmplia que sigui necessària, i procedirà a efectuar la distribució i recaptació de quotes de despeses. En defecte o renúncia d'aquesta entitat, dites facultats recauran en CIMALSA sempre i quan sigui titular dels elements comuns del polígon. L'incompliment de les obligacions relacionades amb els elements comuns del polígon facultaran indistintament a la Supracomunitat de Propietaris i/o a CIMALSA per a prendre les accions oportunes en rescabament de danys i perjudicis i per a reclamar les quotes no pagades amb una penalització convencional lliurement pactada equivalent als interessos de demora vigents en cada moment més dos punts. Els propietaris deutors respondran directament dels seus deutes amb les finques del polígon LOGIS MONTBLANC de les que siguin titulars, sense perjudici de la resta dels seus bens actuals o futurs.
- 4.11 Qualsevol propietari que procedeixi a vendre o cedir sota qualsevol títol, la seva finca del polígon queda obligat a informar al tercer adquirent o cessionari del contingut íntegre de les presents normes, que hauran de ser incorporades expressament al títol translatiu i acceptades obligatòriament per l'adquirent o cessionari. El propietari que incompleixi la present obligació serà responsable, davant la Supracomunitat de Propietaris o CIMALSA o qualsevol altre propietari del LOGIS MONTBLANC, i de forma solidària amb l'adquirent o cessionari, de qualsevol responsabilitat o perjudici o impagament que se'n derivi, ja sigui de forma directa o indirecta.