

# ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA

CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE  
DELIMITAT (PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS

VILABELLA  
(Alt Camp)

MARÇ 2023

PROMOU :

AJUNTAMENT DE VILABELLA  
INSTAT PER PHARMALINK S.L.

[Documentació per a l'aprovació inicial](#)

Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

## CONTINGUT

Els documents que integren aquesta modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilabella, són els següents:

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Informes emesos en la tramitació de l'Avanç
- 1.3. Memòria empresarial justificativa de la necessitat d'ampliació
- 1.4. Situació i àmbit
- 1.5. Determinacions del planejament vigent
- 1.6. Objecte de la modificació puntual
- 1.7. Estructura de la propietat
- 1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis

### 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual.
- 2.2. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació
- 2.3. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012
- 2.4. Divisió poligonal i sistema d'actuació
- 2.5. Quadre de dades
- 2.6. Suspensió de Llicències.

### 3. NORMES URBANÍSTIQUES

### 4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

### 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Situació i àmbit de la modificació
- I.2. Ortofotomapa amb superposició de l'àmbit del planejament proposat
- I.3. Planejament vigent. Classificació del sòl
- I.4. Planejament territorial del Camp de Tarragona
- I.5. Topogràfic i estructura de la propietat

#### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1. Planejament proposat. Classificació del sòl
- O.2. Planejament proposat. Qualificació del sòl

### 6. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (veure document annex)

### 7. MEMÒRIA INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGICA (veure document annex)

### 8. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

# 1.MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Vilabella. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE A92106C775F741E0B88EA38B85769E64 i data d'emissió 13/07/2023 a les 12:05:59

## **ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
ESCARRE ANDREU ANTONI - \*\* el dia 02/05/2023 a les 12:35:14  
Registrat d'entrada el dia 02/05/2023 a les 12:57:49 amb el número d'assentament 4316520002-1-2023-000409-2

## 1.1. Antecedents

En data 11 d'octubre de 2006, es va aprovar definitivament el POUM de Vilabella, quedant pendent la seva publicació, de la presentació d'un text refós, que fou aprovat en data 24 de maig de 2007, publicant-se al DOGC número 4982 de data 5 d'octubre de 2007.

La zona industrial situada al voltant de la rotonda de les carreteres TP-2031 i TV-2034, i concretament la situada al llarg de la TV-2034 en direcció a Puigpelat - Valls, està ocupada per l'empresa PHARMALINK S.L., destinada principalment a la fabricació de matèries plàstiques termoplàstiques, i al tractament i transformació per a la fabricació de productes alimentaris a partir de matèria primera vegetal, per a empreses farmacèutiques i biosanitàries, que porta desenvolupant la seva activitat des de l'any 1978 sota diferents denominacions societàries.

La modificació puntual número 2 del POUM que es va aprovar definitivament en data 16.07.2015, publicant-se al DOGC número 7011 de 3.12.2015, va consolidar l'activitat industrial en aquesta zona, desenvolupada actualment en una superfície de 20.982,31 M2. (PAU-19 + sòl urbà existent)

L'empresa per necessitats de consolidació i expansió de la seva activitat previstes en un horitzó molt proper (any 2022-2024), va plantejar a l'Ajuntament i a la CTUCT, la possibilitat de realitzar una ampliació de la seva zona industrial, amb l'adquisició de diferents finques en la part nord de les actuals tal i com es pot observar en el *Plànol 15. Topogràfic i estructura de la propietat*, per tal de preveure aquesta possibilitat.

Aquesta ampliació, que comporta la present modificació puntual del POUM, definirà un nou sector de sòl urbanitzable delimitat (que afecta a un sol propietari), i per tant totes les cessions es valoraran monetàriament donada la singularitat de la situació allunyada de la població, i d'acord amb el que s'indica en:

## 1.2. Informes emesos en la tramitació de l'Avanç

En data 30 d'agost de 2018, i a la vista dels documents de l'Avanç del planejament i del Document ambiental estratègic inicial, es va emetre l'informe ambiental estratègic per part del departament de Territori i Sostenibilitat (resolució TES/2039/2018) publicat al DOGC número 7700 de 5.09.2018, (expedient OTAATA 20180047), amb una sèrie de consideracions, que s'han tingut en compte tant en la documentació urbanística com en l'ambiental, que conformen el present contingut per a l'aprovació inicial.

En primer lloc considerarem l'acord pres per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, en sessió de 17.09.2018, (expedient 2018/066583/T), atès que el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà de terrenys qualificats pel Pla territorial parcial del Camp de Tarragona com a sòls de protecció territorial ha de seguir la tramitació establerta en l'article 1.14 de les normes d'ordenació territorial del PTPCT.

- L'acord de la Comissió Territorial i d'Urbanisme de Catalunya diu:

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

1. Reconèixer l'elevat interès territorial de l'actuació, als efectes del previst a l'article 1.14 de les Normes del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, de l'Avanç de la VI modificació puntual del POUM, consistent en la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística PAU-20 industrial, amb canvi de classificació del sòl no urbanitzable, sòl rural (SR) a sòl urbà (IA-1), de Vilabella, condicionat a:

- a) La classificació del nou sector ha de ser de sòl urbanitzable delimitat exclusivament per a l'ampliació de la industrial existent.

*Així s'ha fet en la documentació per a l'aprovació inicial delimitant un nou sector que denominarem Pla Parcial PPU-6 industrial.*

- b) L'índex d'edificabilitat bruta aconsellada per al nou sector és de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*L'IEB indicat en l'avanç de la modificació era de 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

*En l'acord i en la part valorativa de l'expedient "s'aconsella i/o es recomana" un IEB de 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

*Entendriem coherent aplicar un valor intermedi entre el 0,60 de l'Avanç i el 0,40 aconsellat, fixant-lo en 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

- c) L'execució del 4000 m<sup>2</sup> addicionats aprovats per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de 16 de juliol de 2015.

*El PAU-19 al que es fa referència, i dins dels seus objectius definits en l'apartat 2.2 deia:*

*"1. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental i visual de la implantació industrial, ja que l'ampliació de sòl proposada no admet per sí mateixa massa edificació, però ha de servir per permetre les ampliacions per la part posterior i lateral de les naus existents."*

*El sostre màxim admès en aquest àmbit era de 2.484,86 m<sup>2</sup>st, corresponent al resultant d'aplicar l'IEB de 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a la superfície neta del sòl industrial que era de 4.141,43 m<sup>2</sup>s, sensiblement inferior a la resultant d'aplicar l'IEB de 0,533 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sb a la superfície total del PAU-19 que era de 4.665,66 m<sup>2</sup>sb, el que volia dir un aprofitament màxim de 2.484,86 m<sup>2</sup>st.*

*Aquest sostre s'ha materialitzat en l'ampliació realitzada en el decurs de l'any 2018, corresponent a una nau de 2.500 m<sup>2</sup>, situada en continuïtat a les naus de fabricació de producte existents.*

*En part de la zona del PAU-19 s'ha creat una zona d'aparcament per al personal de l'empresa, amb adequació de la sortida a la carretera, i la resta es deixa de moment amb la plantació de vinya existent.*

ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

- d) La implementació de les mesures de minimització de l'impacte paisatgístic descrites a la part valorativa.

*Les mesures de minimització de l'impacte paisatgístic, es preveu que es disposi d'agrupaments de 2-3 arbres en tot el perímetre del nou àmbit, i, que els colors de les edificacions i els paviment siguin terrosos.*

En segon lloc considerarem el contingut global de la resolució TES/2039/2018.

1. Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual del POUM de Vilabella consistent en la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística PAU 20 industrial, amb canvi de classificació de sòl no urbanitzable, de sòl rurals (SR) a sòl urbà (IA-1), s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les següents consideracions.

- a) No s'han estudiat suficientment les alternatives d'ubicació.

*Al tractar-se de l'ampliació d'una indústria existent en plena producció, creiem que no es factible el plantejar-ne una nova ubicació, atès que el desplaçament i desmantellament de les instal·lacions actuals, feria inviable econòmicament l'operació. No obstant en l'EAA, es plantegen altres alternatives.*

*Tanmateix cal recordar que la Comissió d'urbanisme de Catalunya reconeix "l'elevat interès territorial de l'actuació" en l'indret on es proposa.*

- b) Falten estudis sobre abastament i aigües residuals.

*Els processos productius de l'empresa son la producció d'envasos pel mercat farmacèutic, la producció de productes nutricional i "Medical devices", i la previsió de producció de complements alimentaris. Es descriu a l'apartat II.5 de l'EAE.*

*Actualment es consumeixen 4.700 m3/any d'aigua, destinada a reg de zones verdes, Refrigeració, aigües grises, producció i incorporació a productes que generen les aigües residuals grises, que s'emmagatzemen en una fosa estanca per la gestió exterior, i les de neteges (54 m3/any), que s'emmagatzemen en contenidors, igualment per la seva gestió exterior. Per tant, actualment no hi ha abocament d'aigües residuals.*

*Amb les ampliacions previstes el consum d'aigua es veurà incrementat en un 21,6%; resultant un consum màxim de 6.000 m3/any, dels quals, ja es disposa de l'Autorització de Captació de l'ACA.*

*Aquestes aigües residuals s'emmagatzemaran, i es gestionaran, al igual que ara, exteriorment.*

*No obstant, l'empresa en compliment del BREF, esta estudiant el reaprofitament de les aigües residuals, amb la finalitat de reduir-ne el consum.*

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

c) Cal fer una prospecció arqueològica.

*En dates 25 i 26 de gener del 2019, d'acord amb la autorització (expedient 501 K130 N 885-2019/1-23224) d'intervenció arqueològica preventiva, l'arqueòleg Moisès Diaz Garcia, va realitzar els treballs de camp pertinents i va redactar la memòria d'intervenció arqueològica que s'acompanya en l'apartat 7 d'aquest document.*

d) S'han d'estudiar els paràmetres acústics i d'il·luminació.

*A l'apartat III.12 del EAE, "Qualitat de l'Ambient Atmosfèric", es descriuen els paràmetres acústic i contaminació lumínica, igualment s'aporta estudi de contaminació acústica de la planta actual, doncs l'ampliació com a màxim tindrà els mateixos valors, ja que una gran part serà destinada a Magatzem.*

### 1.3. Memòria empresarial justificativa de l'ampliació proposada

A continuació s'adjunta document que ja es va incorporar a l'avanç del planejament:

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

# MEMORIA DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LA NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE PharmaLink:

## I. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La empresa PHARMALINK, S.L. se constituyó, inicialmente bajo la denominación social “RESILAM, S.L.”, el 24 de mayo de 1978 iniciando su actividad productiva en Vilabella, Tarragona.

Desde sus inicios la empresa se ha dedicado a la fabricación de envases de plástico para la industria cosmética y farmacéutica.

El 27 de diciembre de 1999, y como resultado de la fusión con la empresa EXAPLAST, S.A., empresa dedicada a la fabricación de tarros cosméticos de alta gama, se formó la empresa STE PACKAGING DEVELOPMENT, S.L., cuya actividad era la fabricación de envases de plástico de alta calidad y precisión técnica para la industria cosmética y farmacéutica.

Su actividad empresarial se desarrollaba en dos fábricas:

- una en Esparraguera, donde se concentraba la fabricación de tarros cosméticos, y
- otra en Vilabella (Tarragona), dedicada a la fabricación de envases técnicos para farmacia, tales como colirios, envases para liquido-polvo, botellería de pequeño volumen, tapones precinto, botellas spray, etc.

En el año 2007 la empresa decide concentrar su actividad en la producción de envases para el mercado farmacéutico en Vilabella, por ser éste un mercado de demanda mucho más estable que el de envases cosméticos, de ciclo de vida de producto mucho más largo que el de la industria cosmética y además por permitir mayores márgenes al fabricante.

En el año 2008, la empresa cambia su denominación social para ser para ser la actual **PHARMALINK, S.L.**

La empresa tiene el centro de trabajo ubicado en Vilabella (Tarragona), Ctra. de Valls TV-2034, km 6, en el que se desarrolla la producción de envases para el mercado farmacéutico así como como los productos nutracéuticos y medical devices que forman parte de su nuevo portafolio.

En el año 2014 cambia completamente su actividad para pasar al desarrollo, fabricación y comercialización de productos propios especializada en complementos alimentarios y productos sanitarios clase 1 y clase 2ª.

## II. SISTEMA PRODUCTIVO.

El sistema de trabajo en la empresa es el de tres turnos rotativos de mañana, tarde y noche, de lunes a viernes, por lo que se refiere a la fabricación de envases de plástico y de dos turnos para la fabricación de productos alimenticios y gama respiratoria. El personal que presta sus

ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

servicios en oficinas tiene jornada partida, de lunes a viernes, a excepción de la Oficina de Calidad que presta sus servicios a dos turnos, mañana y tarde.

Su fabricación se realiza con la mejor maquinaria y tecnología actuales, con instalaciones de vanguardia, en salas limpias y en células cerradas independientes según las exigencias de cada producto.

Su fabricación se realiza en salas limpias, salas que se caracterizan por su aire controlado en cuanto a limpieza de partículas, temperatura y humedad.

Los clientes de la empresa exigen un alto grado de calidad en cuanto a cumplimiento de normas de buena práctica de fabricación de productos farmacéuticos, (Normas de Correcta Fabricación (NCF) / Good Manufacturing Practices (GMP)) lo que exige instalaciones de vanguardia y de mantenimiento constante.

Todo ello implica un cambio de concepto productivo donde solo es posible la producción en "horizontal", con servicios en zona técnica superior, por dicho motivo se requiere un aumento notable en metros cuadrados de zonas productivas y almacenes.

A final del año 2015 disponíamos de unas instalaciones de 4.200 m2. En el año 2016 se solicitó permiso de obras para construir 4.000 m2 adicionales para zona productiva y de almacén cuya construcción quedará finalizada en el año 2017.

### III. SE INICIA EL EJERCICIO 2017 CON LA SIGUIENTE GAMA DE PRODUCTOS:

#### 1. Suplementos Alimenticios: Espráis Orales y monodosis bebibles

Viales Bebibles Monodosis y Sprays orales con innovadoras combinaciones de ingredientes naturales.

Especialmente formulados para niños.



ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**



**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**

## 2. Respiratorio

### Sprays Nasales Agua de Mar

El uso apropiado del agua de mar en la higiene nasal diaria actúa como una terapia complementaria en situaciones como nasofaringitis, rinitis obstructiva y sinusitis. Es un coadyuvante en tratamientos pediátricos de ORL.

El agua de mar de nuestros productos se obtiene de la Bahía de Cancale en la Bretaña francesa conocida por la calidad de sus aguas.

El área de recogida de muestras está clasificada como área clase A.



ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



**Sprays Nasales**



**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
 PER A USOS INDUSTRIALS**

## Apiradores nasales

El Aspirador Nasal es un dispositivo diseñado específicamente para ayudar a extraer el exceso de secreción nasal, especialmente en bebés, cuando el bebé tiene congestión nasal. La mucosidad se extrae mediante una suave aspiración que nos permite controlar en todo momento la fuerza de succión necesaria.



A partir de este momento iniciamos un crecimiento nacional e internacional significativo a través de la adquisición de la marca YSANA Vida Sana.

## IV. ACTIVIDADES

Las actividades quedan definitivamente concentradas en:

ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

- ✓ Desarrollo galénico y estabilidad para garantizar la viabilidad.
- ✓ Transferencia tecnológica y escalado del proceso productivo.
- ✓ Departamento regulatorio que se encarga de garantizar que todos nuestros productos cumplan todos los requisitos regulatorios a nivel internacional.
- ✓ Nuestro departamento de calidad que es el responsable de establecer y monitorizar los procesos de control para garantizar que nuestros productos cumplan todos nuestros requisitos de calidad.
- ✓ Validación funcional y dimensional (metrología). Desarrollo de las especificaciones técnicas del producto.
- ✓ Se implantan:
  - ISO-9001/quality
  - ISO 13485/medical devices
  - ISO22000/food supplements
  - ISO 22716/cosmetics

Desde la reconversión del negocio hasta la actualidad Pharmalink está presente en más de 50 países y en fase de registro en 46 países más, con una facturación prevista para este año de 7.2MM€, sacando al mercado de media 10 productos nuevos al año. Es por ello y la realidad del crecimiento que se necesita ampliar la planta tanto a nivel de instalaciones como equiparla con la más reciente y moderna tecnología, así como adaptar el área de producción de acondicionamiento primario y secundario y la ampliación del almacén.

## V. EXPANSIÓN

Para afrontar el reto de un crecimiento sostenido hemos elaborado un Plan Estratégico donde se prevén las necesidades en términos de metros cuadrados de las zonas de producción necesarios, siguiendo el cambio en la legislación vigente en relación a la fabricación de Medical Device, y el correspondiente aumento de plantilla. Dicho incremento se refleja con una plantilla de 50 empleados en el 2017 con una facturación aproximada de 7,2MM€, hasta una plantilla prevista de 83 empleados y 17,5MM€ de facturación para el 2020.

Asimismo, el parking y la zona de servicios se ubicarán en terreno adyacente de 3.000m2 para liberar la zona actual que deberá utilizarse para el tránsito de camiones.

Dicho lo anterior, la compañía ha adquirido 40.000 m2 de terreno adyacente a los actuales para cubrir las necesidades de crecimiento en los próximos 10 años.

**En el año 2018** necesitaremos la construcción de 3.000 m2 para trasladar el área de producción de productos sólidos, actualmente ubicada en Cerdanyola del Vallés.

**En el año 2019** la compañía necesitará ampliar una nueva zona de almacén de 4.000m2 conectadas al actual almacén para disponer de una capacidad de almacenamiento de 10.000 palets.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
 PER A USOS INDUSTRIALS

**A partir de 2020** la compañía deberá segregar toda la producción de productos sanitarios a una nueva área de unos 3.000 m2 para dedicar la actual instalación solamente a la producción de complementos alimentarios con el fin de absorber el crecimiento.

## VI. PLAN INVERSIONES 2016 – 2018

INVERSION TRIANUAL	2016-17 1era	2016-17 2nda	2018
<b>1. FINCAS</b>	<b>408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. OBRAS</b>	<b>978</b>	<b>530</b>	<b>1.250</b>
Ampliación Almacén	400	400	
Ampliación Lateral Fábrica y Fachada	150		
Ampliación Planta Producción			800
Trabajos Albañilería Ampliación	50		
Epoxi y recubrimientos PVC	40		
Modificaciones Tratamiento Aire	60		200
Puertas CONTROLISA	13		
Electricidad	80	30	
Paneles y Techos. Modificación Mobiliario	120	50	250
Sala Mezclas y Dosificador Extemporáneos	30		
Valla Terrenos		50	
Nuevo Depósito Agua Antiincendios 200m3	35		
<b>3. MAQUINAS Y APARATOS</b>	<b>548</b>	<b>310</b>	<b>143</b>
<b><u>Linea Nasales 30ml:</u></b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
BA400 Nasales 30ml	25		
Bascúla Metler	3		
NERI Temper Evident	4		
Multipack	2		
Super Pocket	10		
<b><u>Linea Aqua de Mar 120ml:</u></b>	<b>111</b>	<b>310</b>	<b>0</b>
Bancada y Cabezales + Cintas PAMASOL			
Modificación CAM AV	10		
Multipack	3		
Controladora Peso	1		
Pocket 3 - Formato Mod. Cuadrado	2	310	
Nueva línea 150 min. Nasales 30ml			
Alimentador Frascos 30ml	50		
Reactor Agua de Mar	25		
Grupos Filtración y Carga Agua de Mar	20		

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

<b><u>Linea para Monodosis Polvo Extemporáneo:</u></b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Molde Inyección Percutor	17		
Molde Inyección Tapón	17		
Formato BA50 para vial 19	2		
Adaptación BOSCH 2	50		
Etiquetadora	30		
Mezclador y Columna Elevadora	30		
Llenadora Polvo Extemporáneo	70		
<b><u>Nuevo Aspirador Bi-Inyección:</u></b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Máquina Inyección y Molde	135		
Perifericos	20		
Modificación Molde Caja Plástico	22		
<b><u>Nueva Linea Estuchas - Enc. Extemporáneos:</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>
Estuchadora BA50 Cola			50
Encajadora			15
Control de Peso			15
<b><u>Modificación Linea Spary Bucal:</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>
Adaptación CAM AV			20
Etiquetadora			20
Multipack			3
Control Peso			10
Encajadora			10
<b>4. OTROS</b>	<b>345</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Lectores Código de Barras	20		
Laboratorio Microbiologia	25		
Autoclave Esterilización Filtros	30		
Agua Purificada	150		
Tratamiento Aguas Residuales	120		
Estanterias Almacén		100	
Evacuación Cajas Almacén			100
<b>TOTAL</b>	<b>2.279</b>	<b>940</b>	<b>1.493</b>

A causa de la Pandèmia, es van aturar les inversions, però aquelles es mantenen, passant, com a màxim, als anys 2023, 2024, i 2025, enlloc dels anys 2018, 2019, i 2020.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
 PER A USOS INDUSTRIALS

#### 1.4. Situació i àmbit

L'àmbit objecte de la present modificació puntual el trobem situat a l'oest del municipi, com a continuació de la zona industrial existent a la TV-2034, en direcció cap a Puigpelat i Valls i al nord de la implantació industrial existent. (veure plànol I.1)

La superfície pròpia de l'àmbit objecte de la modificació puntual segons amidaments realitzats damunt de l'aixecament topogràfic és de: 42.704,78 m<sup>2</sup>, que es passa de sòl rural a sòl urbanitzable delimitat, amb la creació del Pla parcial industrial PPU-6, amb una nova clau IA-2, molt semblant a l'existent a la part sud (IA-1) encara que amb algunes petites variacions

#### 1.5. Determinacions del planejament vigent

El pla d'ordenació urbanística municipal classifica els terrenys objecte de la modificació puntual com a sòl no urbanitzable i els qualifiquen com sòl del tipus rural (SR).

Pel que fa al Pla Territorial del Camp de Tarragona, el sòl no urbanitzable objecte de modificació, es troba dins del sistema d'espais oberts, sòl de protecció territorial i sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

#### 1.6. Objecte de la modificació puntual

Delimitar un nou sector de sòl urbanitzable delimitat en continuïtat amb la zona industrial existent per tal de permetre l'ampliació coherent i ordenada de les instal·lacions actuals, tenint en compte els aspectes ambientals i paisatgístics, com a resposta a les necessitats d'expansió de l'empresa justificades anteriorment.

#### 1.7. Estructura de la propietat

En compliment de l'article 99.1.a, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es relacionen a continuació els titulars registrals de les finques objecte de la present modificació, incloses total o parcialment.

NÚM	TITULAR	FINCA			
		REGISTRAL	CADASTRAL	SUP. M2	
1	PHARMALINK, S.L.	1829	43167A002000700000MA	Total	16.923,53
2	PHARMALINK, S.L.	304	43167A002000690000MY	Total	6.151,54
3	PHARMALINK, S.L.	800	43167A002000680000MB	Total	5.445,54
		1874			
4	PHARMALINK, S.L.	53	43167A002000670000MA	Total	4.514,52
5	PHARMALINK, S.L.	2423	43167A002000010000MH	Total	9.459,53
6	CAMÍ PÚBLIC		43167A002090040000ML	Total	210,12
<b>TOTAL</b>					<b>42.704,78</b>

Les superfícies indicades son les corresponents a l'amidament damunt plànol topogràfic.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis

No hi ha cap xarxa de servei aèria o soterrada que passi per la zona a modificar.

L'accés a la nova implantació industrial es farà pel mateixos llocs que es fa en l'actualitat, amb una zona amb accés cap a l'aparcament de vehicles a l'oest de la zona edificada i un altre accés al costat per a camions cap a l'interior de la zona productiva, tal i com es pot observar en la documentació gràfica de l'EAMOG.

L'accés als Espais Lliures i a la Zona d'Equipaments, es realitzarà pel Camí de Bràfim a Nulles.

La xarxa de sanejament residual del nou sector industrial es connectarà a l'existent dins de la zona industrial actual, amb contracte de retirada de residus.

Les aigües pluvials de les teulades es conduiran a una nova bassa, que substituirà l'existent, i s'utilitzarà per el reg dels Espais Lliures del nou polígon, i infiltració al terreny. La superfície asfaltada o pavimentada entorn de les edificacions industrials es realitzarà mitjançant asfalt o paviment drenant, per tal de iniciar la infiltració al terreny de les aigües.

La xarxa elèctrica vindrà de la pròpia estació transformadora existent dins de la parcel·la industrial.

La xarxa d'aigua s'abastarà del pou existent

Per Abastar la zona d'Equipaments Municipals, s'establirà un Conveni entre l'empresa PHARMALINK, i l'Ajuntament de Vilabella, on s'estableixi el compromís per part de l'empresa de subministrar aigua, electre, quan es necessiti. Les aigües pluvials de la zona d'Equipaments, es conduiran a la zona d'espais Lliures.

La xarxa d'aigua s'abastarà del pou existent.

Document signat electrònicament  
Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 2.MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Vilabella. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE A92106C775F741E0B88EA38B85769E64 i data d'emissió 13/07/2023 a les 12:05:59

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual

1. Promoure mitjançant la figura d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat, per a usos industrials en situació de parcel·la única, l'ampliació de l'activitat industrial que es desenvolupa en l'actualitat en la zona, amb la reserva de sòl que es qualifica, tot tenint en compte els aspectes ambientals i de paisatge.
2. Establir un índex d'edificabilitat bruta de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, resultant de la ponderació entre la proposta de l'Avanç de planejament (0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s) i la recomanada i/o aconsellada en l'acord de la Comissió d'urbanisme de Catalunya (0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).
3. Permetre les cessions obligatòries del 15% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb la legislació vigent, bescanviant-la en aquest cas per aportació monetària al donar lloc a una parcel·la única, i al fet de que a l'estar allunyada del nucli de població, l'ajuntament tampoc veu necessari una cessió de terreny en aquest indret.
4. Permetre les cessions d'Espais Lliures, amb accés dels del Camí de Bràfim a Nulles. Aquesta cessió permetrà la conservació de la caseta i marge de pedra seca, detallats com a num. 3 i 4 de la Memòria de la Intervenció Arqueològica.
5. Permetre les cessions d'Equipaments, dintre de l'àmbit, amb accés dels del Camí de Bràfim i Alió, sense necessitat de realitzar cap altre vial públic, que incrementi les despeses de manteniment d'infraestructures de l'Ajuntament.
6. Permetre, a la zona de l'àmbit, l'eixamplament del Camí d'Alió en 2 m.
7. Qualificar els nous terrenys amb una nova clau que denominarem IA-2, similar a la IA-1 existent per la resta de les zones colindants, però amb determinades especificacions. Serà obligatori, que els terrenys que conformaran el nou sòl urbanitzable, conjuntament amb els terrenys existents dins del sòl urbà i el terreny del PAU-19, conformin una parcel·la única tant a nivell registral com cadastral i que es farà efectiva en el projecte de reparcel·lació.
8. No s'incorporarà cap nou accés, mantenint l'autoritzat existent a la zona industrial, donat el caire de parcel·la única que es proposa. I mantenir l'accés a la zona d'Equipaments i Espais Lliures pel Camí de Bràfim a Nulles.
9. La nova zona industrial no necessita de serveis externs nous, ja que es autosuficient amb els que disposa interiorment. En cas que la zona d'Equipaments en un futur necesites de Serveis, aquests seran facilitats, per la Indústria actual.
10. Les dimensions de l'ampliació, fan que el seu impacte paisatgístic i visual sigui compatible amb el territori, amb les mesures indicades en el present document i en l'EAE.

Segons l'article 97.1. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

conveniència amb relació amb els interessos públics i privats concurrents, per tant l'interès públic de la present modificació es fonamenta en els següents aspectes:

- a. El fet de permetre l'ampliació de l'activitat existent, possibilita el manteniment dels llocs de treball actuals, i l'increment proper del nombre de treballadors directes i indirectes en el municipi, en una de les empreses que crea més ocupació en el mateix, sense que es malmeti l'equilibri necessari entre les activitats agrícoles i les productives industrials.
- b. Aquesta modificació permet obtenir per a l'ajuntament les compensacions econòmiques adequades d'acord amb els criteris legalment establerts.

## 2.2. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

Per a la proposta d'ordenació s'han tingut en compte les preexistències de vialitat i serveis existents amb la finalitat de donar la màxima continuïtat a l'estructura de l'àmbit actual, atès la seva definició com a parcel·la única, farà que sigui el funcionament de l'indústria i les seves necessitats d'accessibilitat les que defineixin d'acord amb els paràmetres urbanístics l'ordenació interior de l'àmbit, adjuntant-se una proposta de possible ordenació de les edificacions previstes.

## 2.3. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012

### 2.3.1 Justificació Legal.

La modificació puntual objecte d'aquest document s'efectua en base a l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic, es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el capítol II " Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic" del Títol III.

### 2.3.2. Memòria Social

La Disposició Addicional Divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, indica que en el desplegament de la Llei s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere, i que s'ha d'avaluar l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, indica en l'article 69.5, " *També ha de formar part de la memòria social una avaluació*

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

*de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica....”*

La memòria social es realitza sempre en relació als usos residencials i d'habitatge, i no pas per a usos industrial com és el cas de la present modificació puntual, i per tant entenem que no és d'aplicació en el present document.

No obstant això, el model urbà de la zona industrial existent està plantejat amb carrers interiors amplis amb bona il·luminació, per tal de facilitar recorreguts segurs per a les persones dins d'una zona on es porten a terme activitats quotidianes de treball.

Els espais lliures previstos són també amplis i accessibles des del camí de Puigpelat a Nulles, i tot i que no es preveu cap il·luminació, doncs es considera que son per a us diürn.

### 2.3.3. Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència, amb relació als interessos públics i privats concurrents. (art. 97.1 del DL 1/2010)

Segons l'article 97.1. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas l'interès públic pel que fa a la millora de les condicions de la zona industrial per tal de permetre l'ampliació i/o implantació d'una empresa existent, amb la creació de nous llocs de treball, creiem que estan totalment justificada.

Per altra banda, l'Acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, relacionat a l'apartat 1.2, del present, reconeix l'elevat interès territorial.

### 2.3.4. Avaluació econòmica i financera

Es realitza en compliment de l'article 59.e del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que determina la necessitat de realitzar una avaluació econòmica de la modificació i justificar-ne la viabilitat per a les finances públiques.

A nivell municipal la present modificació no comporta despeses inicials

I pel que fa als ingressos, aquests vindran determinats per la compensació del 15% AM, i de l'aplicació de l'impost construccions i instal·lacions de les obres (ICIO) i de la taxa d'expedició de llicències urbanístiques.

INGRESSOS POTENCIALS COMPENSACIÓ 15% AM			
CLAU	M2.SÒL	€/M2S	SUBTOTAL
IA-2	3.202,86	26,67	85.420,28
TOTAL	3.202,86		<b>85.420,28</b>

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

INGRESSOS LLICÈNCIES SEGONS MODIFICACIÓ POUM					
CLAU	M2.SÒSTRE	PEM €	ICIO %	TAXES %	SUBTOTAL
IA-2	21.352,39	7.255.862,41	2,60	0,30	210.420,01
<b>TOTAL</b>	<b>21.352,39</b>				<b>210.420,01</b>

A nivell municipal les despeses anuals seran les de manteniment:

DESPESES MANTENIMENT SEGONS MODIFICACIÓ POUM			
SISTEMA	M2	€/M2	€/any
VIALITAT	339,00	2,00	<b>678,00</b>
ESPAIS LLIURES	2.136,00	1,15	<b>2.456,40</b>
<b>TOTAL</b>			<b>3.134,40</b>

I pel que fa als ingressos, aquests procediran de l'IBI i el IAE.

INGRESSOS IBI SEGONS MODIFICACIÓ POUM			
CLAU	M2.SÒSTRE	€/M2S	SUBTOTAL
IA-2	21.397,39	0,60	12.838,43
<b>TOTAL</b>	<b>21.397,39</b>		<b>12.838,43</b>

A nivell de IAE, ara, no es pot valorar, però serà positiu.

Per tant, inicialment, per les arques municipals suposarà uns ingressos de 295.840,29 €; i sense cap despesa per part del municipi.

En quant a ingressos i despeses a nivell municipal surt un saldo favorable mínim de 9.704,03 € anuals, sense comptar l'IAE, que serà equivalent al IBI, i que per tant augmentarà els ingressos.

Per tant la viabilitat per a les finances públiques en el cas de la modificació puntual que s'està tramitant es favorable, atenent a les despeses i ingressos previstos.

#### 2.3.4. Informe mobilitat generada.

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que aquesta modificació no altera els elements que conformen la xarxa viària ni els seus accessos, no obstant s'aporta estudi de mobilitat (EAMOG).

#### 2.3.5. Avaluació Ambiental.

Pel que fa a l'avaluació ambiental, i donat que la modificació proposa un canvi de classificació de sòl, s'acompanya l'estudi ambiental estratègic, com annex a aquest document, al fer-se el tràmit com a ordinari.

#### 2.3.6. Estudi Arqueològic.

Tanmateix s'acompanya estudi arqueològic.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
 PER A USOS INDUSTRIALS

## 2.4. Divisió poligonal i sistema d'actuació

La modificació puntual del planejament vigent proposa un únic sector de sòl urbanitzable delimitat que es denominarà PPU-6, amb un àmbit proposat de 42.704,88 m<sup>2</sup>, tal i com es pot observar en la documentació gràfica que s'acompanya.

El text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix en el seu article 121 que l'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectuarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents: a) de reparcel·lació i b) d'expropiació.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i/o reparcel·lació voluntària, al tractar-se de propietari únic.

Les cessions gratuïtes de sòl, del 15% de l'aprofitament urbanístic, seran substituïdes per aportació monetària i es faran a favor de l'Ajuntament de Vilabella. Les cessions corresponents al 5% per a equipament i el 10% per a espais lliures, seran realitzades dintre del mateix àmbit.

## 2.5. Quadre de Dades

### 2.5.1. Superfícies.

El plànol d'ordenació que incorpora el present document, comporta les següents superfícies, essent possible el seu ajustament en el desenvolupament del planejament derivat.

QUADRE DE SUPERFÍCIES				
SÒL PRIVAT	Denominació	M.2. Sòl	%	TOTAL %
	ILLA 1. (GI-1)		35.958,78	84,20
TOTAL SÒL PRIVAT		35.958,78		84,20
SÒL PÚBLIC	Equipament (E)	2.136,00	5%	
	Espais lliures (P)	4.271,00	10,00%	
	Vialitat (V)	339,00	0,79%	
	TOTAL SÒL PÚBLIC	6.746,00		15,80
<b>TOTAL PPU-6</b>		<b>42.704,78</b>		<b>100,00</b>

Per altra banda, passem a justificar numèricament les cessions que pertocarien:

El sostre privat total seria el següent:

PPU-6	m2sbrut	IEB industrial	m2st	15% AU	IEN m2st/m2st	M2SNET
SOL 15% AU	42.704,88	0,50	21.352,39	3.202,86	1,2	2.669,03

Per tant la superfície de sòl a cedir corresponent al 15% d'aprofitament urbanístic serà de 3.202,86 m<sup>2</sup>s.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 2.5.2. Valoració econòmica del 15%.

Donat que la modificació puntual dona lloc a una parcel·la única, l'aprofitament urbanístic i els terrenys de cessió obligatòria es traduiran en un import econòmic tal i com ja es va indicar en la modificació puntual del planejament.

Terreny corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, que en el moment de la seva cessió a l'administració actuant estaria classificat com a Sòl urbanitzable, segons el planejament que es modifica.

La superfície del terreny a cedir en concepte del 15% de A.U. és de 3.202,86 m<sup>2</sup>.

D'acord amb la D.A. Primera, apartat 1, del D.L. 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, ens trobarem en una situació bàsica de sòl rural, corresponent a un sòl urbanitzable, mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització, però atenent a que la valoració dels terrenys de cessió han de correspondre a la situació una vegada acabades les obres d'urbanització, entenem que ens trobem amb un sòl en situació bàsica d'urbanitzat als efectes de la valoració del mateix.

Per a la valoració del sòl i d'acord amb l'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aquest es valorarà d'acord amb el que resulti superior dels dos següents:

- Valoració conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.
- El determinat pel mètode residual estàtic, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

Com que en la zona i en els moments actuals de nul·les transaccions immobiliàries, es impossible trobar 6 mostres per poder comparar-les, aplicarem solament la valoració pel mètode residual estàtic, aplicant la formula següent:

$$F = VM ( 1-b ) - ( Cc+Gp ) \quad ( \text{article 42 ECO/805/2003} )$$

Essent

F = Valor de repercussió del solar en €/m<sup>2</sup>st.

VM = Valor de mercat immoble acabat en €/m<sup>2</sup>st.

b= 0,27 Marge o benefici del promotor en tant per ú.

Cc= Despeses de construcció en €/m<sup>2</sup>st.

Gp = Despeses necessàries per a la promoció estimades en el 14% del Cc

Podem estimar el valor de mercat en 474,70 €/m<sup>2</sup>st i per tant tenim:

US	VM	Cc	Gp	b	1-b	F
	€/m <sup>2</sup> st	€/m <sup>2</sup> st	€/m <sup>2</sup> st	Tant per ú		€/m <sup>2</sup> st
Industrial	474,70	280,58	39,28	0,27	0,73	26,67

Per tant el valor residual del sòl serà:

F €/m <sup>2</sup> st	Sostre m <sup>2</sup> st	Vrs€	m <sup>2</sup> s	€/m <sup>2</sup> s
26,67	3.202,86	85.420,28	2.669,03	32,00

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 2.6. Suspensió de llicències

D'acord amb els articles 73.1 i 74 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat segons la Llei 3/2012, i 103 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de la modificació puntual de planejament que s'està tramitant, ha d'acordat la suspensió de llicències de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma i rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, d'acord amb la suspensió obligatòria que comporta l'aprovació inicial.

D'acord amb el que es disposa en l'article 102.4 del Decret 305/2006, mentre estigui suspesa la tramitació i l'atorgament de llicències en aplicació del que estableix l'article 73.2 de la Llei d'Urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc, l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

Document signat electrònicament  
Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

### 3. NORMES URBANÍSTIQUES

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**

Es modificaran els articles 67, 73 i 79, de les normes urbanístiques del POUM vigent, que donarà cobertura legal al nou sector de sòl urbanitzable delimitat.

**SECCIÓ III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**  
**CAPÍTOL VIII. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.**  
**Zones d'ordenació en sòl urbà**

**Article 67.- Definició de zones**

1. Aquest POUM estableix les següents zones:

- a) nucli antic (clau AU)
- b) eixample urbà (clau EU)
- c) cases en filera (clau CF)
- d) ciutat jardí (clau CJ)
- e) bloc aïllat (clau BA)
- f) **indústria aïllada (claus IA, IA-1 i IA-2)**

**Article 73.- Indústria Aïllada ( IA )**

**1. DEFINICIÓ**

a) Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada.

**2. SUBZONES**

a) D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen **tres** subzones: Indústria aïllada, clau IA, clau IA-1 i **clau IA-2**

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	IA	IA-1	IA-2
Front mínim de parcel·la	20'00 m.	Segons plànols ordenació	
Parcel·la mínima	800 m2	20.982,31 m2	<b>42.794,78 m2</b>
Profunditat mínima de parcel·la	30'00 m.	Segons plànols ordenació	

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	IA	IA-1	IA-2
Tipus d'ordenació:	Aïllada		
Densitat industrial			
Edificabilitat màxima	0,6 m2/m2 de sòl		<b>0,5 m2/m2 de sòl</b>
Ocupació màxima	60 %	55%	<b>45%</b>
Volumetria màxima			
Separacions mínimes:	Les marcades als plànols o:		
· al carrer	10,00 m.		

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
 PER A USOS INDUSTRIALS

· al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la · entre edificacions	5,00 m 5,00 m	10,00 m 10,00 m
Planta baixa		
Alçada reguladora màxima	10.00 m .	10,00 m 29,00 m en un 30% de l'ocupació
	Les xemeneies, torres de ventilació, i altres instal·lacions que ho requereixin, podran superar l'alçada reguladora màxima, sempre que mitjançant el projecte tècnic preceptiu es justifiqui de forma suficient	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
Ocupació construcció auxiliar	-	
Accés a l'edifici	L'existent	
Tanques	part massissa fins a 90 cm. part calada fins a 1'80 m total 1.80 m	
Nombre de plantes	PB+1P	PB+2P
Alçada lliure mínima:		
· soterrani	2'50	
· planta baixa	3'50	
· planta pis	2'50	
Composició de façana	Lliure	
Elements sortints	Si	
Cossos sortints	No s'admeten si ocupen els àmbits de separacions especificats	
Material i color de façana	Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn	Colors terrosos, adaptats a l'entorn
Tractament espai lliure	Enjardinat	
Tolerància d'habitatges	1 habitatge/parcel·la destinat a personal de guarda i vigilància	
Compartimentació	S'admetrà en règim d'arrendament o propietat horitzontal si: -el projecte de les edificacions és unitari -la compartimentació dels establiments	

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**

	<p>industrials  precisarà de la corresponent llicència municipal  -la crugia mínima de cada establiment serà de 10 m.  -la superfície mínima de cada establiment serà de 200 m2.  -l'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació.  -no s'admetrà la Compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació.</p>		
--	--	--	--

## 5. CONDICIONS D'US

CONDICIONS D'ÚS	IA	IA-1	IA-2
Usos admesos	<p>Indústria (1), magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, habitatge lligat a la indústria i dins del mateix edifici</p>	<p>La destinada a la fabricació de matèries plàstiques termoplàstiques.  Annex II (epígraf 5.17.b)  Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats, amb una capacitat de producció menor a 300 T/dia.  (mitjana trimestral)  Annex III (epígraf 7.2.b)  Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries.  Annex II (epígraf 5.6)  Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene.  Annex II (epígraf 5.12.b.)  Activitats auxiliars energètiques i/o mediambientals.</p>	
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça cada 100 m2 de superfície construïda.		

### (1). Només Indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

( Annex III ) i al règim de llicència ambiental (Annex II.2) segons decret 136/1999 excepte les dels grups 10. Gestió de residus, 11.Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex II.2 i grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex III.

### SECCIÓ III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

#### Regulació i desenvolupament en sòl urbanitzable

#### Article 79.- Sectors

1. Els sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable que s'estableixen des d'aquest POUM són els següents:

##### a.PP-1

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
SUPERFÍCIE	90.624 m2
CONDICIONS D'ÚS	residencial 20% industrial (1) 80% alçades màximes PB+2
PARCEL·LA MÍNIMA:	
	1000 m2 industrial.
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0,14 m2 sostre residencial/m2 sòl 0,40 m2 sostre industrial/m2 sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	12 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	80 % sòl industrial 20 % sòl residencial. L'àrea residencial se situarà en la part meridional de l'àmbit, llindant amb el SU existent. Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 49% del sostre residencial. En aquest percentatge s'ha inclòs el sostre d'habitatges de protecció pública del sectors PAU-3,5,8,9,11,15 i 17. La normativa del Pla Parcial referida als usos i les implantacions ambientals haurà d'incorporar un apartat específic que determini i redueixi l'impacte paisatgístic i de reducció de sorolls i vibracions d'aquestes implantacions industrials.

##### (1).activitats industrials admeses

De l'Annex I del Reglament, no s'admet cap activitat.

De l'Annex II.1, s'admeten les següents activitats:

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

3.29 Fabricació d'electrodomèstics.

3.33 Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars.

3.34 Fabricació de material ferroviari mòbil.

5.6 Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries.

7.2 Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:

7.2.a Matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats fins a 75 t/d i superior a 5 t/d.

7.2.b Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats fins a 300 t/d i superior a 5 t/d (mitjana trimestral).

12.9 Fabricació de gel.

12.21 Laboratoris d'anàlisi amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).

12.30 Bugaderia industrial.

De l'Annex II.2 i III, s'admeten totes les activitats, excepte

les dels grup 10. Gestió de residus

les del grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes.

**b. PP-2**

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	26.804 m2
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0,40 m2 sostre/m2 sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial. El sector haurà d'incorporar com a càrrega la connexió viària entre el camí de Valls i la carretera TV-2034.

**c. PP-3**

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	16.026 m2
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m2 sostre/m2 sòl

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial. El sector haurà d'incloure com a càrrega la connexió entre les carreteres TV-2032 i TV-2034.

d. PP-4

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	18.513 m2
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m2 sostre/m2 sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial. El sector haurà d'incloure com a càrrega la connexió entre les carreteres TV-2032 i TV-2034.

e. PP-5

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	21.748 m2
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m2 sostre/m2 sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial. El sector haurà d'incloure com a càrrega la connexió entre les carreteres TV-2032 i TV-2034.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

f. PPU-6

AMBIT	El marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
SUPERFÍCIE	42.794,78 m2
CONDICIONS D'ÚS	<p>L'ús principal és l'industrial, i l'activitat a desenvolupar d'acord amb la llei 20/2009, de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats i en concret, modificada per les Lleis: 9/2011, de 29 de desembre; Llei 5/2012, de 20 de març; Llei 3/2015, d'11 de març; Llei 16/2015, de 21 de juliol; Llei 5/2017, de 28 de març; i Llei 5/2020, de 29 d'abril; queda classificada com de:</p> <p>Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries (epígraf 5.6).</p> <p>Fabricació de sabons, detergents, i altres productes de neteja i abrillantat. (epígraf 5.12.a)</p> <p>Fabricació de Perfums i productes de bellesa i higiene (epígraf 5.12.b)</p> <p>La destinada a la fabricació de matèries plàstiques termostables i termoplàstiques. (epígraf 5.17)</p> <p>Tractament i transformació per a la fabricació de productes alimentaris a partir de matèria primera vegetal. (epígraf 7.2.b)</p> <p>Activitats auxiliars energètiques i/o mediambientals.</p> <p>S'admet un habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.</p>
PARCEL·LA MÍNIMA	Es fixa una nova subzona d'indústria aïllada ( IA-2 ) amb una parcel·la única de superfície 42.794,78 m2.
CONDICIONS DE GESTIÓ	Reparcel·lació pel sistema de compensació bàsica
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0,50 m2st/m2s
<b>PARAMÈTRES DE L'EDIFICACIÓ I ESTÀNDARS DEL PLA PARCIAL</b>	
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL</b>	
1. APROFITAMENT PRIVAT	100 %
2. APROFITAMENT PÚBLIC	Equipaments el 5%. Verd públic el 10%. Aprofitament urbanístic 15%.
3. TIPOLOGIA	Edificació aïllada
4. OCUPACIÓ MÀXIMA	45%
5. SEPARACIÓ AMB EL SNU	≥ 10,00 m.
6. SEPARACIÓ AMB EL SU	≥ 0,00 m.
7. NOMBRE DE PLANTES	PB+2P.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**

8. ALÇADA MÀXIMA	10,00 m., i 29 m en un màxim del 30% de l'ocupació.
9. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET	0,50 m2st/m2s.
<b>LOCALITZACIÓ DE SISTEMES I DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC</b>	
CONDICIONS	Atès que el pla parcial dona lloc a una parcel·la única, les cessions es bescanviaran per una compensació econòmica.
<b>OBLIGACIONS DEL PLA PARCIAL</b>	
CONDICIONS	El pla parcial realitzarà al seu càrrec totes les obres necessàries de nova implantació i/o d'ampliació per al subministrament de tots els serveis urbanístics necessaris per al seu correcte funcionament.
<b>INTERVENCIÓ AMBIENTALS I DE PAISATGE</b>	
FRANGES DE PROTECCIÓ VISUAL I ACÚSTIQUES	El pla parcial preveurà l'ordenació acurada de les vores de l'àmbit mitjançant la previsió d'espais no ocupats, preferentment vegetals, o altres elements de transició, als efectes de garantir la integració de l'activitat en l'entorn.
EDIFICACIONS INTEGRADES EN L'ENTORN AGRÍCOLA	El pla parcial preveurà la integració de les edificacions, mitjançant el tractament dels seus paraments exteriors, amb acabats de gamma terrosa de la zona i una solució de coberta que no generi contrastos cromàtics ni brillants.
TRANSICIÓ ENTRE EL SÒL AGRÍCOLA I EL SÒL INDUSTRIAL	El pla parcial i per tal de dotar de qualitat ambiental la implantació industrial i acomodar-la a una transició harmònica amb els camps de vinya que l'envolten, el tractament de l'espai exterior ha de preveure plantacions, amb patrons similars a les formacions vegetals properes, per l'acompanyament tant de les edificacions, com de l'àrea de dipòsit de mercaderies i l'àrea d'aparcament, per tal de filtrar-ne les visuals i crear una imatge curosa, de qualitat i coherent amb el caràcter rural de la classe de sòl on s'ubiquen. Cal limitar la impermeabilització del sòl a aquella superfície imprescindible per satisfer els requeriments funcionals de l'activitat i ajustar la superfície pavimentada a la necessària per a la mobilitat dels vehicles. S'hauran d'emprar formigons colorits amb tons terrosos o asfalt amb àrid de la zona de granulometria gran, per a les noves àrees destinades a aparcament i/o a dipòsit del producte.
<b>INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGIQUES</b>	

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)**  
**PER A USOS INDUSTRIALS**

CONDICIONS	En el desenvolupament del pla es preservaran al màxim els elements etnològics localitzats. En cas que algun hagués de quedar afectat, caldrà preveure una exhaustiva documentació arqueològica.
<b>PARÀMETRES ACÚSTICS I D'IL·LUMINACIÓ</b>	
CONDICIONS	La normativa del pla parcial haurà d'incorporar un apartat específic per a la reducció de sorolls i vibracions d'acord amb la normativa vigent.
	La normativa del pla parcial haurà d'incorporar un apartat específic per al compliment de la normativa envers la contaminació lluminosa vigent.
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>	
	Serà obligatòria la agrupació de la parcel·la resultant privada amb la que conté l'activitat existent, al sud de la mateixa, en el procés de la reparcel·lació, amb la finalitat de formar una parcel·la única indivisible.

Document signat electrònicament  
Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## 4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS

## VISTES DE LA ZONA INDUSTRIAL EXISTENT



Accés existent des de la TV-2034 direcció Valls



Detall accés



Entrada cap a aparcament vehicles

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



Aparcament vehicles



Accés cap a zona oficines



Enjardinament talús amb TP-2031 i TV-2034



Neteja zona de dalt del talús amb TP-2031

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



Vista posterior de les edificacions actuals, des del Camí de Bràfim a Nulles

### VISTES DE LA ZONA CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ



Vista cap a l'oest des de camí lateral



Vista cap a l'oest i nord des de camí lateral



Vista cap a nord des de camí lateral

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



Vista cap a nord des de camí de Bràfim Nulles



Vista cap a sud des de camí de Bràfim a Nulles



Camí central dins de l'àmbit d'accés únic a part de les finques objecte de modificació



Vista cap al sud des del límit nord de l'àmbit



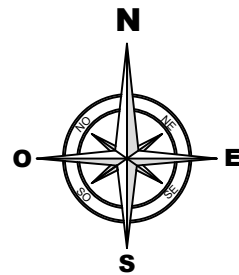
Vista cap a l'oest des del límit nord de l'àmbit.

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS


## 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA**  
CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6)  
PER A USOS INDUSTRIALS



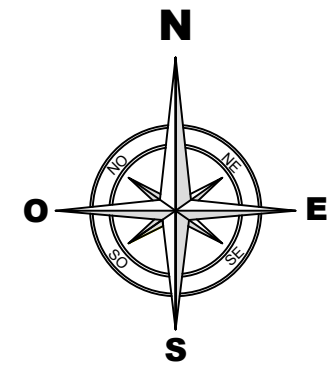
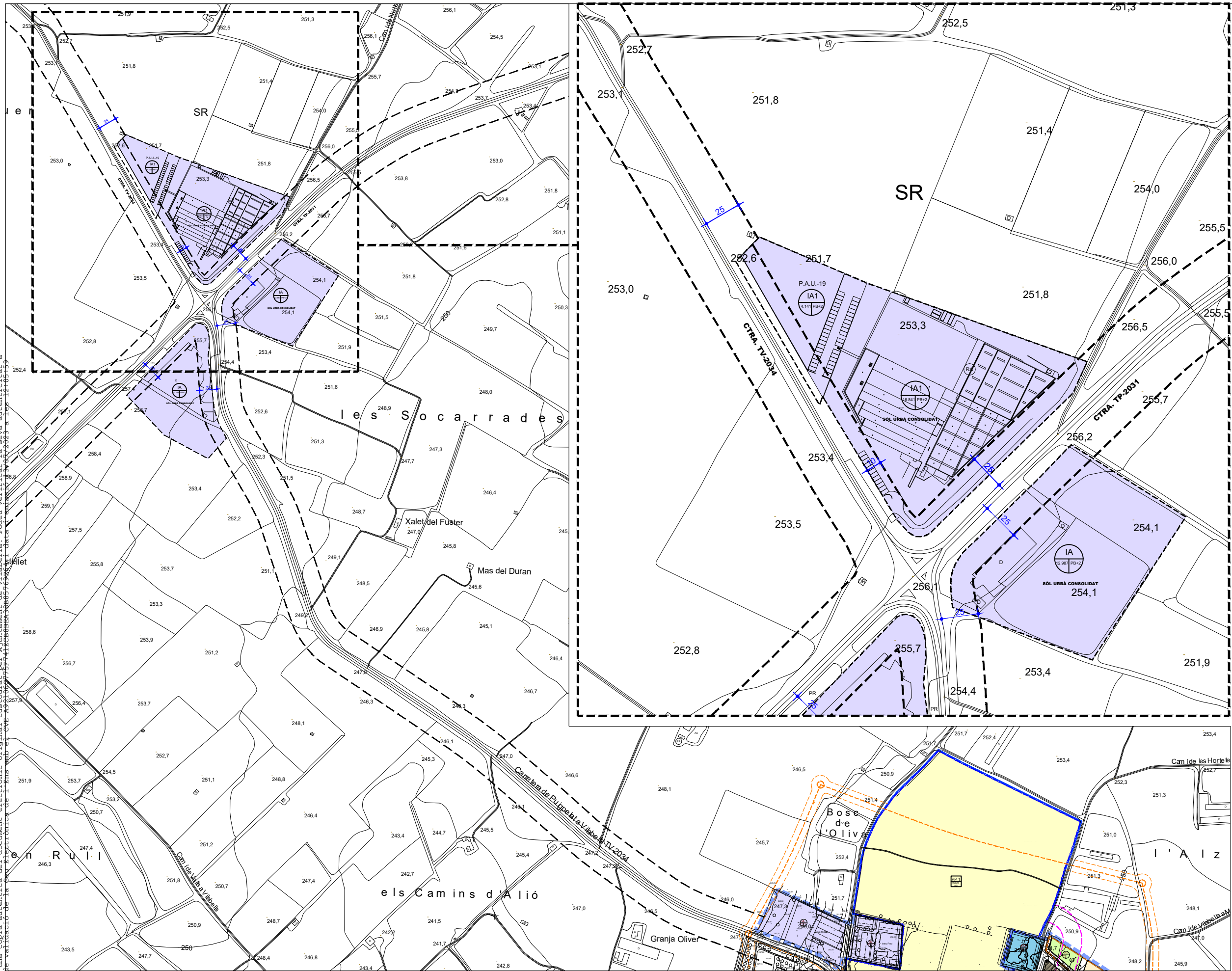


Aquest document és una còpia electrònica del document electrònic original de Vilabella, signat electrònicament i data a través del servei de validació de l'Administració Electrònica de Vilabella.

<b>ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE VILABELLA</b> <b>CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b> <b>(PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS</b> <b>DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL</b>	<b>NOM DEL PLÀNOL:</b> ORTOFOTOMAPA	<b>ESCALES:</b>	<b>DATA:</b> Gener 2023 <b>REF:</b> 4767-22 <small>S/E</small>	<b>NÚM PLÀNOL:</b> 1.2	 ANTONI ESCARRÉ ANDREU, Arquitecte	<b>Promotor:</b> AJUNTAMENT DE VILABELLA	<b>Instat per:</b> PHARMALINK, S.L.
--	--	-----------------	--	------------------------	---	---	--

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
 ESCARRÉ ANDREU ANTONI - \*\* el dia 02/05/2023 a les 12:35:14  
 Registrat d'entrada el dia 02/05/2023 a les 12:57:49 amb el número d'assentament 4316520002-1-2023-000409-2

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de Vilabella. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la signatura electrònica de l'entitat emissa a l'adreça [www.vilabella.cat](http://www.vilabella.cat) i data d'emissió 02/05/2023 a les 12:05:14.



**ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE VILABELLA**  
**CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS**  
**DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL**

**NOM DEL PLÀNOL:**  
 PLANEJAMENT VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

**ESCALES:**  
 1/5000  
 1/2500

**DATA:** Gener 2023

**NÚM PLÀNOL:** 1.3

**REF:** 4767-22

ANTONI ESCARRÉ ANDREU, Arquitecte

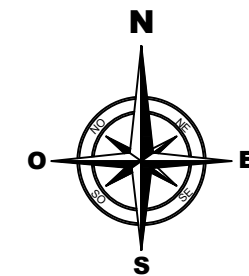
**Promotor:** AJUNTAMENT DE VILABELLA

**Instat per:** PHARMALINK, S.L.

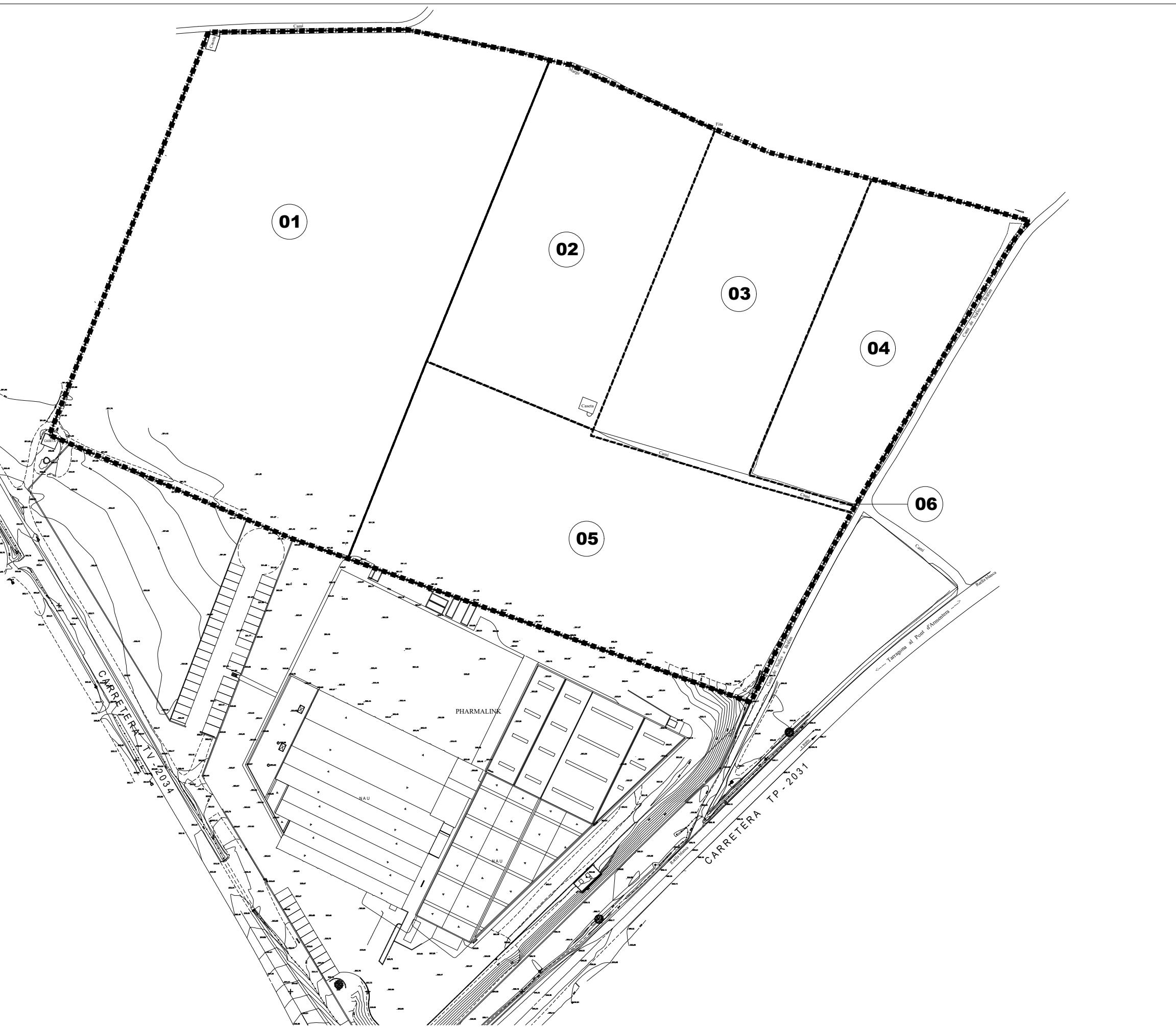


Signat electrònicament per: ESCARRE ANDREU ANTONI - \*\* el dia 02/05/2023 a les 12:35:14  
 Registrat d'entrada el dia 02/05/2023 a les 12:57:49 amb el número d'assentament 4316520002-1-2023-000409-2





Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de Vilabella. Podeu verificar la seva autenticitat a l'adreça web: www.vilabella.cat. Després del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Administració de Vilabella amb el CVE: A921062758741E2E88E83885769864 i data d'emissió: 13/01/2023 a les 12:05:59.



----- LÍMIT DE PROPIETARIS  
 (00) NÚM FINCA

PAU-20					
PROPIETARIS	POL	PL.LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA
01 PHARMALINK, S.L.	2	70	43167A002000700000MA	17.400 m <sup>2</sup>	16.923,53 m <sup>2</sup>
02 PHARMALINK, S.L.	2	69	43167A002000690000MY	6.260 m <sup>2</sup>	6.151,54 m <sup>2</sup>
03 PHARMALINK, S.L.	2	68	43167A002000680000MB	5.341 m <sup>2</sup>	5.445,54 m <sup>2</sup>
04 PHARMALINK, S.L.	2	67	43167A002000670000MA	4.803 m <sup>2</sup>	4.514,52 m <sup>2</sup>
05 PHARMALINK, S.L.	2	1	43167A002000010000MH	9.262 m <sup>2</sup>	9.459,53 m <sup>2</sup>
06 CAMÍ PÚBLIC	2	9004	43167A002090040000ML	210,12 m <sup>2</sup>	210,12 m <sup>2</sup>
TOTAL					42.704,78 m <sup>2</sup>

ONZENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE VILABELLA  
 CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT  
 (PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS  
 DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL  
 SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
 ESCARRÉ ANDREU ANTONI - \*\* el dia 02/05/2023 a les 12:35:14  
 Registrat d'entrada el dia 02/05/2023 a les 12:57:49 amb el número d'assentament 4316520002-1-2023-000409-2

NOM DEL PLÀNOL: TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

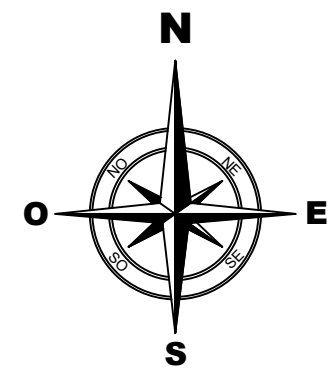
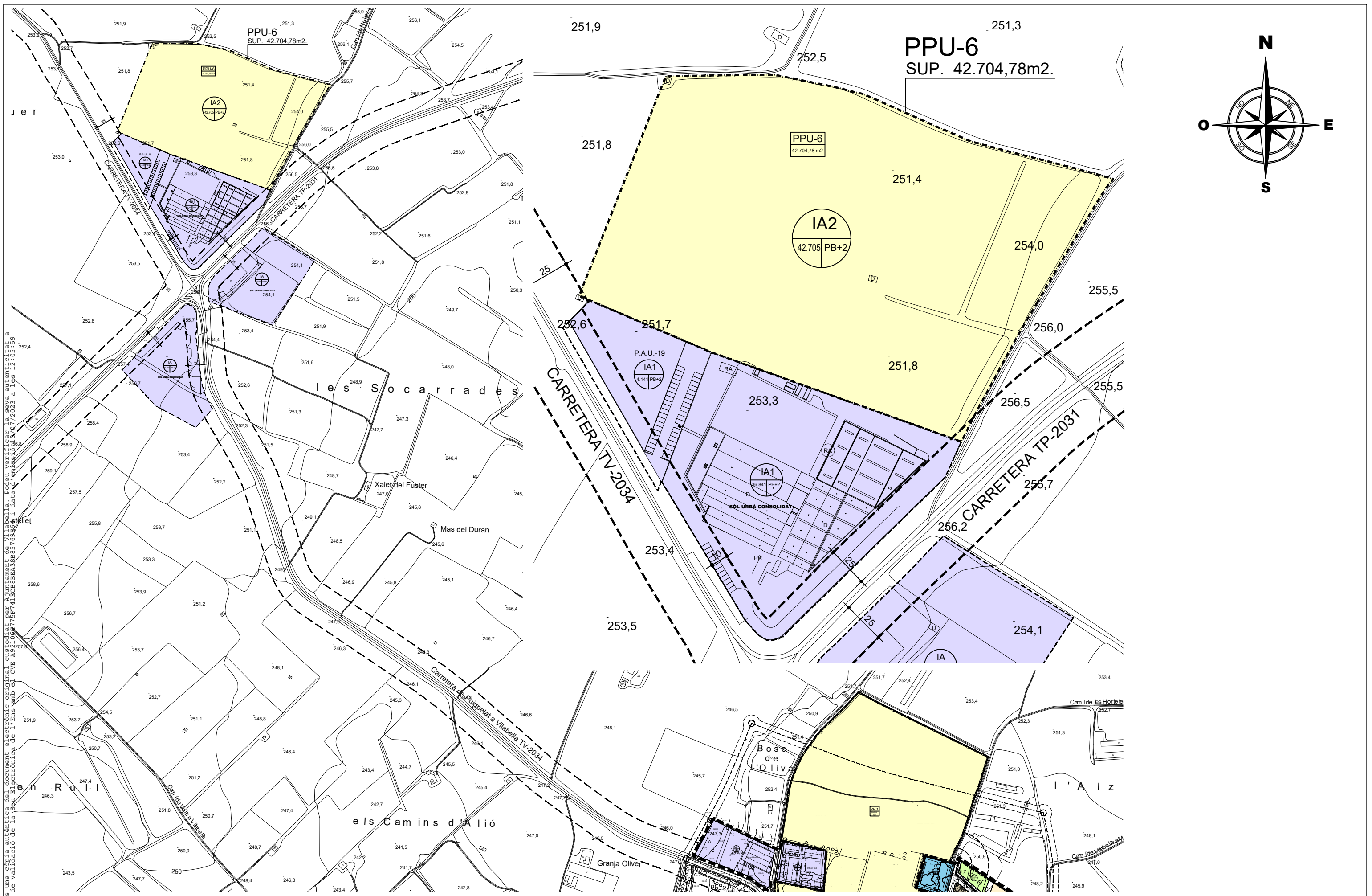
ESCALES: 1/1250  
 DATA: Gener 2023  
 NÚM PLÀNOL: 1.5  
 REF: 4767-22

ANTONI ESCARRÉ ANDREU, Arquitecte



Promotor: AJUNTAMENT DE VILABELLA  
 Instat per: PHARMALINK, S.L.





Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Vilabella. Podem verificar la seva autenticitat a través de servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE A921062775F741ECBBEA3B857694566 i la data d'emissió del 07/2023 a les 12:05:59.

<b>ONZENENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE VILABELLA</b> <b>CONSISTENT EN LA DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PPU-6) PER A USOS INDUSTRIALS</b> <b>DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL</b>	<b>NOM DEL PLÀNOL:</b> PLANTEJAMENT PROPOSAT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	<b>ESCALES:</b> 1/5000 1/2000	<b>DATA:</b> Gener 2023 <b>REF:</b> 4767-22	<b>NÚM PLÀNOL:</b> 0.2	ANTONI ESCARRÉ ANDREU, Arquitecte	<b>Promotor:</b> AJUNTAMENT DE VILABELLA	<b>Instat per:</b> PHARMALINK, S.L.
--	---	-------------------------------------	--	------------------------	-----------------------------------	---	--

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
 ESCARRE ANDREU ANTONI - \*\* el dia 02/05/2023 a les 12:35:14  
 Registrat d'entrada el dia 02/05/2023 a les 12:57:49 amb el número d'assentament 4316520002-1-2023-000409-2