

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)

GENER 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

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
- O.3. Planejament proposat. Límits edificabilitat
- O.4. Perfil 1-1' de la proposta
- O.5. Perfil 2-2' de la proposta

6. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (veure document annex)

7. MEMÒRIA INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGICA (veure document annex)

8. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

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 biosanitaries, 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 *Plànor 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'accord 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'accord de la Comissió Territorial i d'Urbanisme de Catalunya diu:

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 m²/m².

L'IEB indicat en l'avanç de la modificació era de 0,60 m^{2st}/m^{2s}. En l'acord i en la part valorativa de l'expedient “s'aconsella i/o es recomana” un IEB de 0,40 m^{2st}/m^{2s}.

Entendríem coherent aplicar un valor intermedi entre el 0,60 de l'Avanç i el 0,40 aconsellat, fixant-lo en 0,50 m^{2st}/m^{2s}.

- c) L'execució del 4000 m² 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^{2st}, corresponent al resultant d'aplicar l'IEN de 0,60 m^{2st}/m^{2s} a la superfície neta del sòl industrial que era de 4.141,43 m^{2s}, sensiblement inferior a la resultant d'aplicar l'IEB de 0,533 m^{2st}/m^{2sb} a la superfície total del PAU-19 que era de 4.665,66 m^{2sb}, el que volia dir un aprofitament màxim de 2.484,86 m^{2st}.

Aquest sostre s'ha materialitzat en l'ampliació realitzada en el decurs de l'any 2018, corresponent a una nau de 2.500 m², 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.

- 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 nutricèutics 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'emmagatzemem en una fossa estanca per la gestió exterior, i les de neteges (54 m³/any), que s'emmagatzemem 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.

- 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:

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 líquido-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 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 2^a.

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

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.







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.





Sprays Nasales



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:

- ✓ 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.

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	2016-17	2018
	1era	2nda	
1. FINCAS	408	0	0
2. OBRAS	978	530	1.250
Ampliación Almacén	400	400	
Ampliación Lateral Fábrica y Fachada	150		
Ampliación Planta Producción	50		800
Trabajos Albañilería Ampliación	40		
Epoxi y recubrimientos PVC	60		200
Modificaciones Tratamiento Aire	13		
Puertas CONTROLSA	80	30	
Electricidad	120	50	250
Paneles y Techos. Modificación Mobiliario	30		
Sala Mezclas y Dosificador Extemporáneos			
Valla Terrenos		50	
Nuevo Depósito Agua Antiincendios 200m3	35		
3. MAQUINAS Y APARATOS	548	310	143
Línea Nasales 30ml:	44	0	0
BA400 Nasales 30ml	25		
Bascúla Metler	3		
NERI Temper Evident	4		
Multipack	2		
Super Pocket	10		
Línea Agua de Mar 120ml:	111	310	0
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		

Línea para Monodosis Polvo Extemporáneo:	216	0	0
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		
Nuevo Aspirador Bi-Inyección:	177	0	0
Máquina Inyección y Molde	135		
Perifericos	20		
Modificación Molde Caja Plástico	22		
Nueva Línea Estuchas - Enc. Extemporáneos:	0	0	80
Estuchadora BA50 Cola			50
Encajadora			15
Control de Peso			15
Modificación Línea Spary Bucal:	0	0	63
Adaptação CAM AV			20
Etiquetadora			20
Multipack			3
Control Peso			10
Encajadora			10
4. OTROS	345	100	100
Lectores Código de Barras	20		
Laboratorio Microbiología	25		
Autoclave Esterilización Filtros	30		
Agua Purificada	150		
Tratamiento Aguas Residuales	120		
Estanterías Almacén		100	
Evacuación Cajas Almacén			100
TOTAL	2.279	940	1.493

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.

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 plàtol 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 m², 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			SUP. M2
		REGISTRAL	CADASTRAL		
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
TOTAL					42.704,78

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

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 pels 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.

La xarxa de sanejament residual interna 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 de les zones verdes de la instal·lació, i el sobrant s'infiltrarà al terreny. La superfície asfaltada o pavimentada entorn de les edificacions 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.

Document signat electrònicament
Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

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. Establi un índex d'edificabilitat bruta de 0,50 m²st/m²s, resultant de la ponderació entre la proposta de l'Avanç de planejament (0,60 m²st/m²s) i la recomanada i/o aconsellada en l'acord de la Comissió d'urbanisme de Catalunya (0,40 m²st/m²s).
3. Permetre les cessions obligatòries del 15% de l'aprofitament urbanístic, equipament i espais lliures, d'acord amb la legislació vigent, bescanviant-les 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. 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.
5. No s'incorporarà cap nou accés, mantenint l'autoritzat existent, donat el caire de parcel·la única que es proposa.
6. La nova zona industrial no necessita de serveis externs nous, ja que es autosuficient amb els que disposa interiorment.
7. 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 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 mes 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

Atès que entre els usos previstos pel planejament vigent en aquest àmbit objecte de modificació no hi ha el residencial, i que la modificació puntual no canvia aquesta situació, no es considera necessària la incorporació de la Memòria social en aquesta modificació puntual.

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).

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.

Tanmateix s'acompanya estudi arqueològic.

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 m², 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, tant en concepte del 15% de l'aprofitament urbanístic, com les corresponents al 5% per a equipament i el 10% per a espais lliures, seran substituïdes per aportació monetària i es faran a favor de l'Ajuntament de Vilabella.

2.5. Quadre de Dades

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

	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL PPU-6	42.704,88	100,00
SÒL PRIVAT		
Clau IA-2	42.704,88	100,00
Total sòl privat	42.704,88	100,00

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

El sostre privat total seria el següent:

PPU-6	m2s.	IEB m2st/m2s	m2st
SÒL PRIVAT			
Clau IA-2	42.704,88	0,50	21.352,44

Les cessions que correspondrien tant d'espais públics, com d'equipament, son:

PPU-6	m2s.	PERCENT.	m2s.
ESPAIS LLIURES	42.704,88	10,00	4.270,49
EQUIPAMENTS	42.704,88	5,00	2.135,24
TOTAL			6.405,73

El sòl on es pugui edificar el 15% del A.U, és el següent:

PPU-6	m2st	PERCENTATGE	m2st
SOSTRE DE CESSIÓ	21.352,44	15,00	3.202,87

PPU-6	m2st	IEN m2st7m2s	m2s
SÒL ON ES PUGUI EDIFICAR 15% A.U.	3.202,87	0,50	6.405,73

Per tant el sòl total en concepte de les cessions per a espais lliures, equipaments i aprofitament urbanístic serà de 12.811,46 m2s.

Donat que la modificació puntual dona lloc a una parcel·la única, les cessions es materialitzaran amb un bescanvi econòmic, que es concretarà en el document de la reparcel·lació.

Document signat electrònicament
Antoni Escarré Andreu, Arquitecte

3. NORMES URBANÍSTIQUES

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	42.794,78 m2
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		0,5 m2/m2 de sòl
Ocupació màxima	60 %	55%	45%
Volumetria màxima			
Separacions mínimes:	Les marcades als plànols o:		
· al carrer	10,00 m.		
· al fons de parcel·la	5,00 m		10,00 m

· als laterals de parcel·la · entre edificacions	5,00 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 específicats	
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'habitacions	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 industrials	

	<p>precisarà de la corresponent llicència municipal</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. 		
--	---	--	--

5. CONDICIONS D'US

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

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

(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 agroindustriel i ramaderes de l'Annex II.2 i grup 11. Activitats agroindustriel 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 mercat 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'habitacions de protecció pública dels sectors PAU-3,5,8,9,11,15 i 17. La normativa del Pla Parcial referida als usos i les implantacions ambientals haurà d'incloure 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:

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 agroindustriel·les i ramaderes.

b. PP-2

AMBIT	el mercat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	26.804 m ²
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0,40 m ² sostre/m ² 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 viària entre el camí de Valls i la carretera TV-2034.

c. PP-3

AMBIT	el mercat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	16.026 m ²
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m ² sostre/m ² sòl

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

d. PP-4

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	18.513 m ²
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m ² sostre/m ² sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	<p>Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial.</p> <p>El sector haurà d'incloure com a càrrega la connexió entre les carreteres TV-2032 i TV-2034.</p>

e. PP-5

AMBIT	el marcat als plànols
REGIM URBANÍSTIC	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
SUPERFÍCIE	21.748 m ²
CONDICIONS D'ÚS	residencial
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0.40 m ² sostre/m ² sòl
DENSITAT BRUTA HABITATGES	35 hab/Ha
CONDICIONS DE GESTIÓ	compensació.
ALTRES CONDICIONS	<p>Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial.</p> <p>El sector haurà d'incloure com a càrrega la connexió entre les carreteres TV-2032 i TV-2034.</p>

f. PPU-6

AMBIT	El mercat 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
PARAMÈTRES DE L'EDIFICACIÓ I ESTÀNDARS DEL PLA PARCIAL	
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL	
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	$\geq 10,00$ m.
6. SEPARACIÓ AMB EL SU	$\geq 0,00$ m.
7. NOMBRE DE PLANTES	PB+2P.

8. ALÇADA MÀXIMA	10,00 m., i 29 m en un màxim del 30% de l'ocupació.
9. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET	0,50 m ² st/m ² s.
LOCALITZACIÓ DE SISTEMES I DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	
CONDICIONS	Atès que el pla parcial dona lloc a una parcel·la única, les cessions es bescanviaran per una compensació econòmica.
OBLIGACIONS DEL PLA PARCIAL	
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.
INTERVENCIONS AMBIENTALS I DE PAISATGE	
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 brillantors.
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 acolorits 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.
INTERVENCIONS ARQUEOLÒGIQUES	

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.
PARÀMETRES ACÚSTICS I D'IL·LUMINACIÓ	
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.
ALTRES DETERMINACIONS	
	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

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

VISTES DE LA ZONA INDUSTRIAL EXISTENT



Accés existent des de la TV-2034 direcció Valls



Detall accés



Entrada cap a aparcament vehicles



Aparcament vehicles



Accés cap a zona oficines



Enjardinament talús amb TP-2031 i TV-2034



Neteja zona de dalt del talús amb TP-2031



Vista posterior de les edificacions actuals

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



Vista cap a nord des de camí lateral



Vista cap a sud des de camí lateral



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

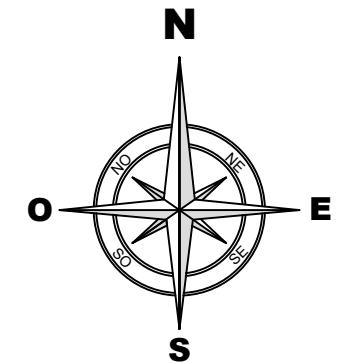


Vista cap al sud des del límit nord de l'àmbit



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

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

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

NOM DEL PLÀNOL

SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

ESCA

S:

DATA: Gener 2023

REF:

1/10000

REF. NO.: 4767-22

3 NÚM PLÀNOL: 1.1

ANTONI ESCARRÉ ANDREU, Arquitect

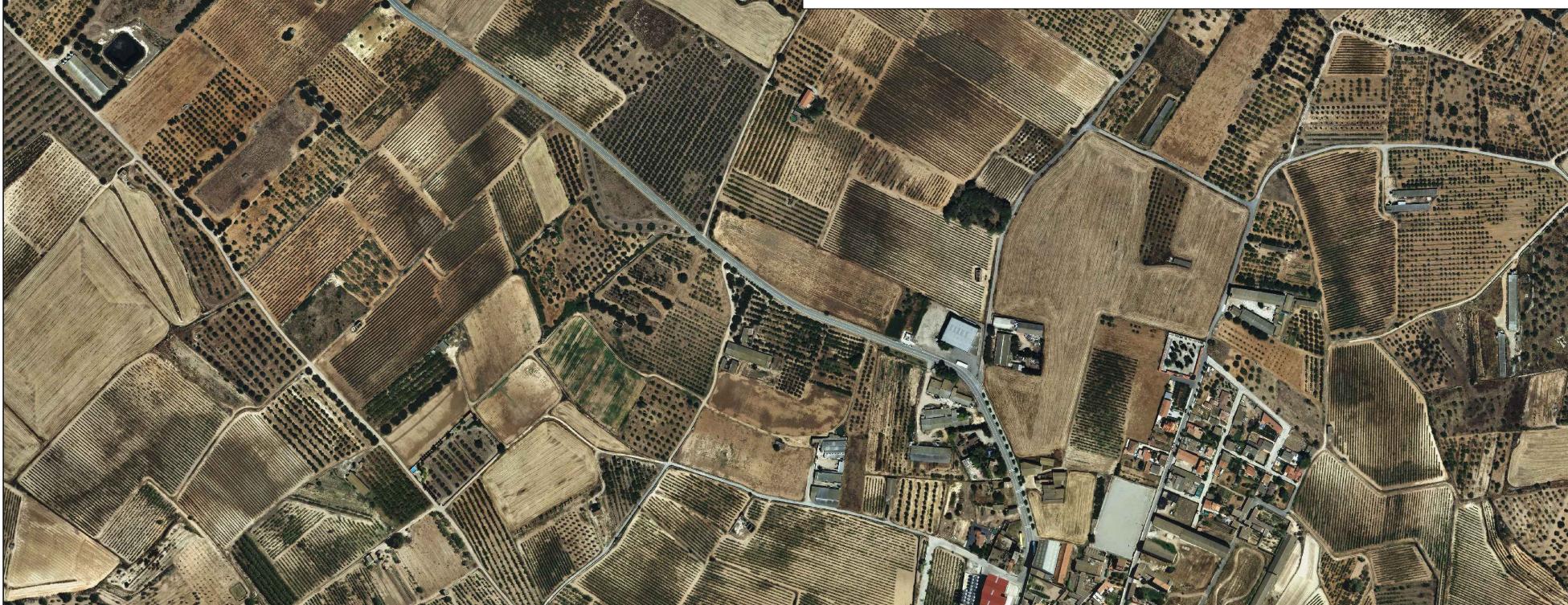
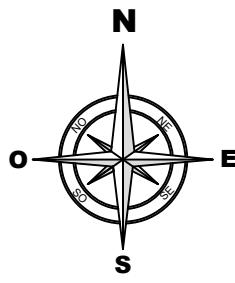
Promotor:

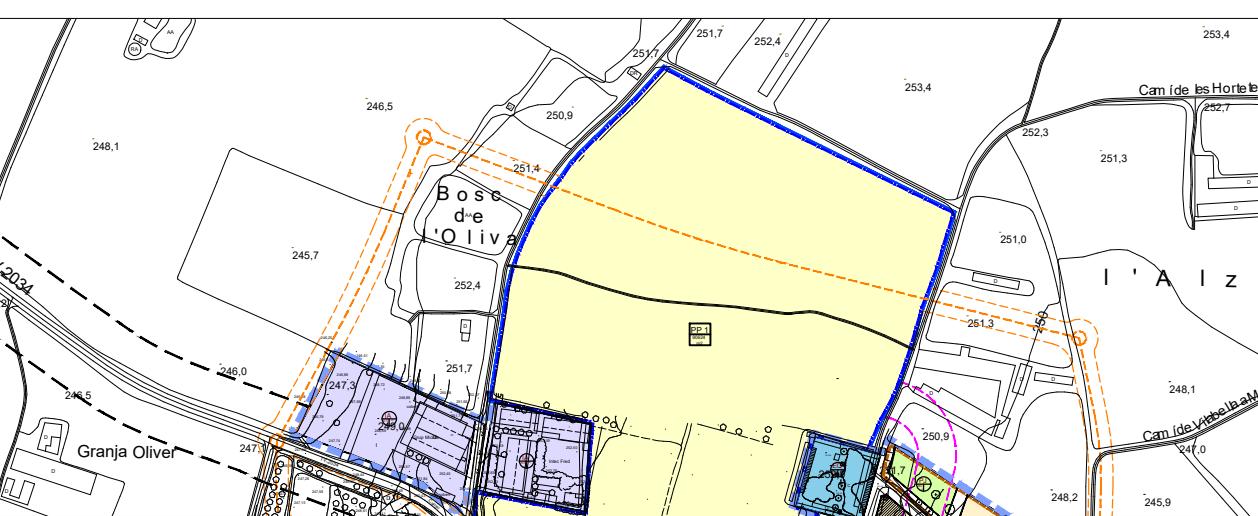
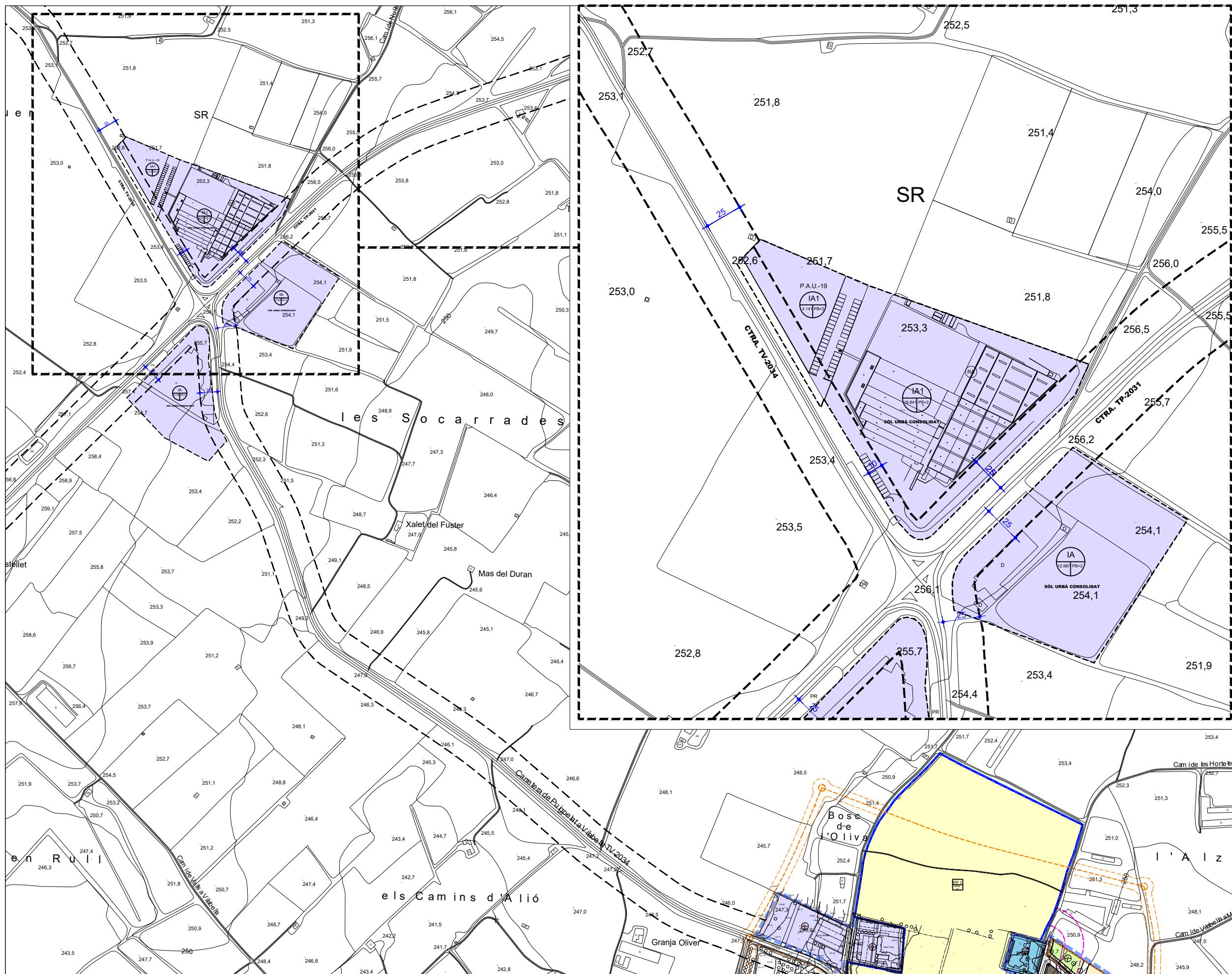
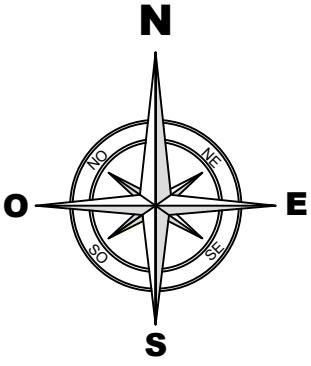
AJUNTAMENT DE VILABELLA

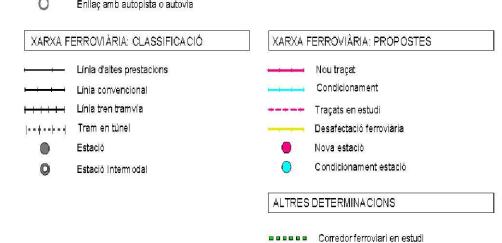
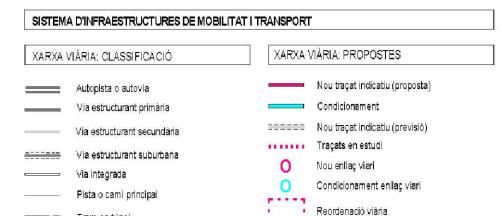
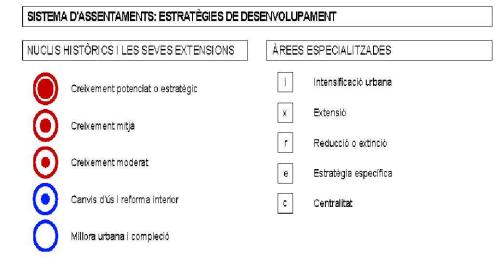
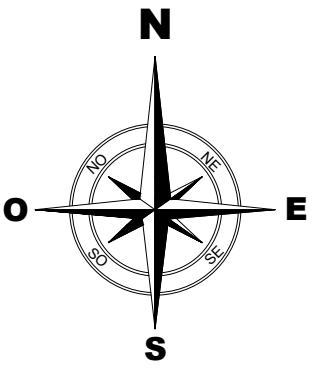
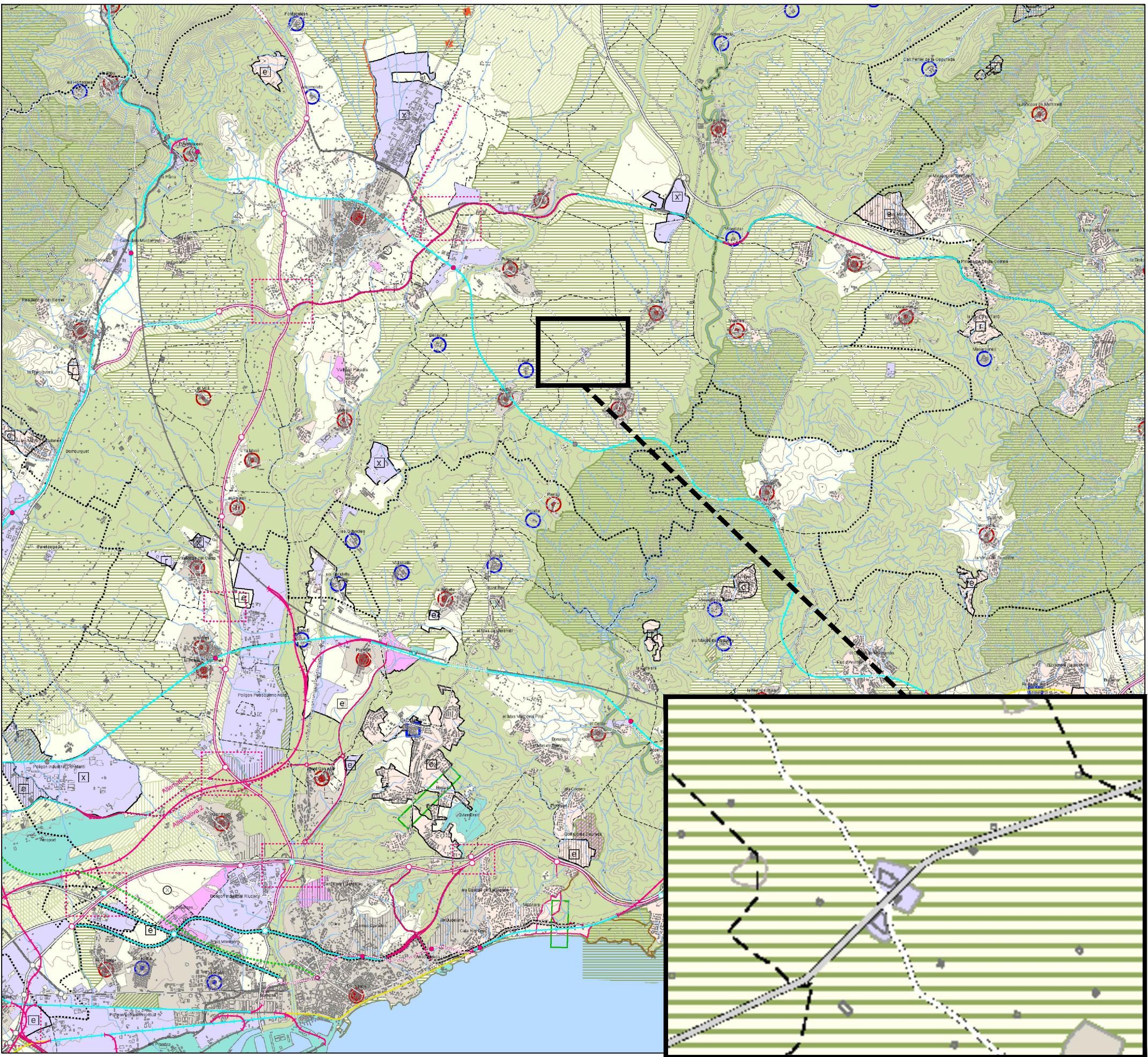
The logo for ediscat, featuring a stylized lowercase 'e' icon followed by the word 'ediscat' in a sans-serif font.

Instat per:

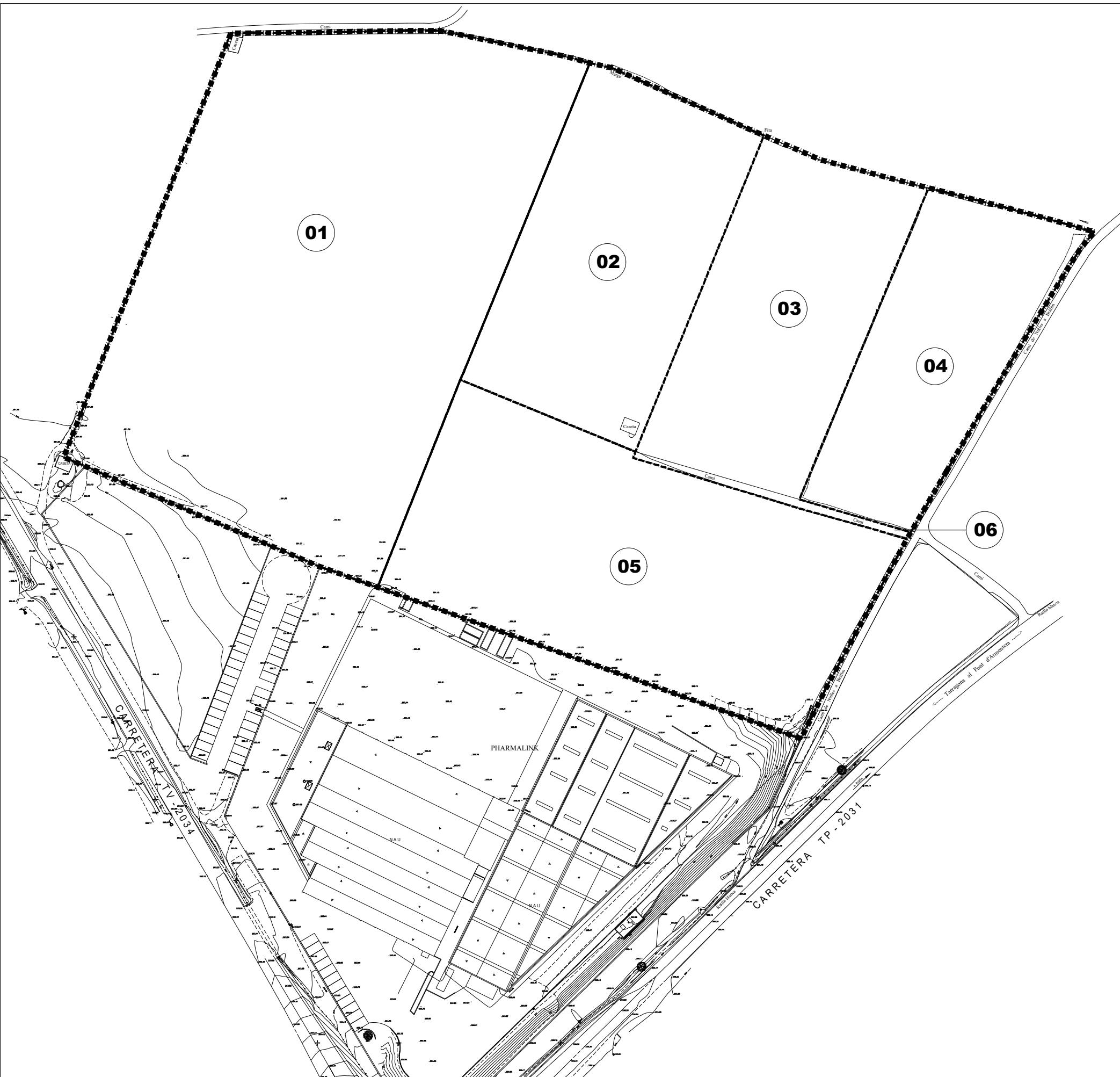
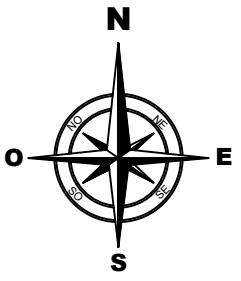
39
PHARMALINK, S.L.





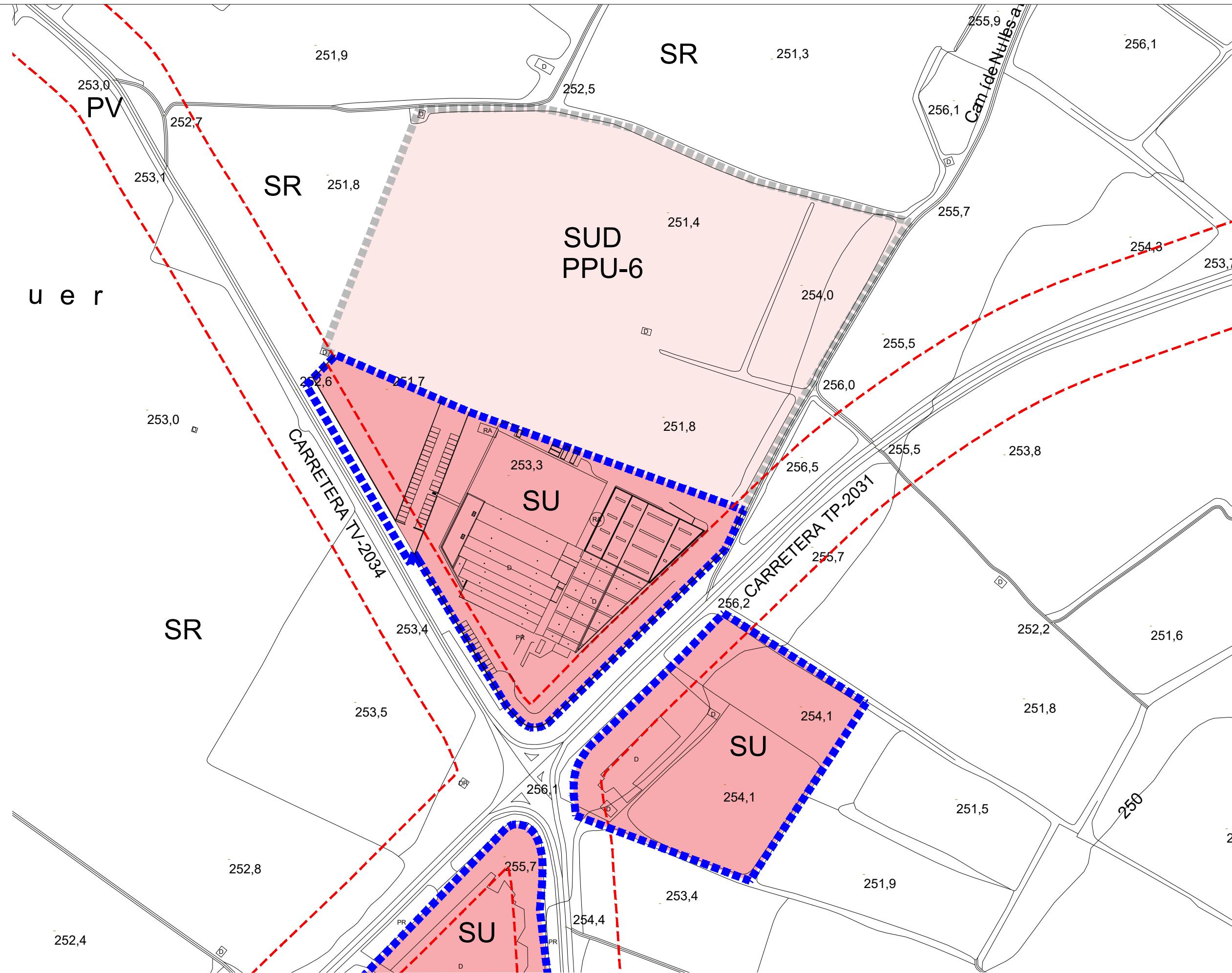


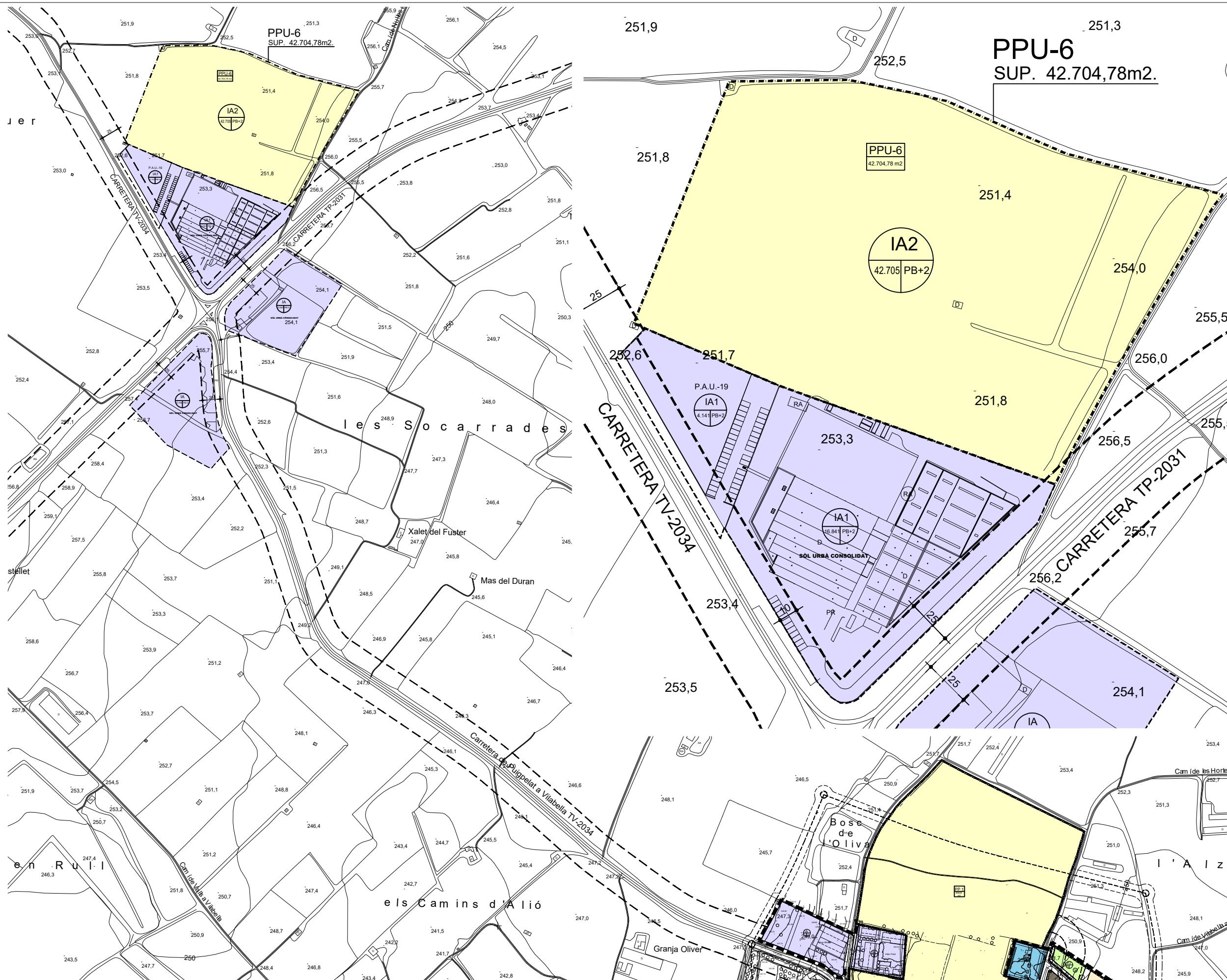
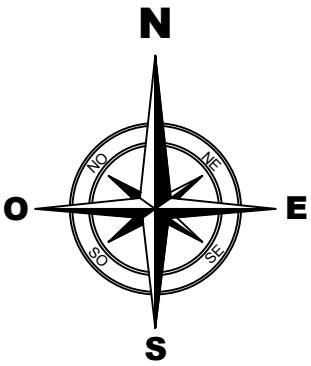
* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent, són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.



LÍMIT DE PROPIETARIS
00 NÚM FINCA

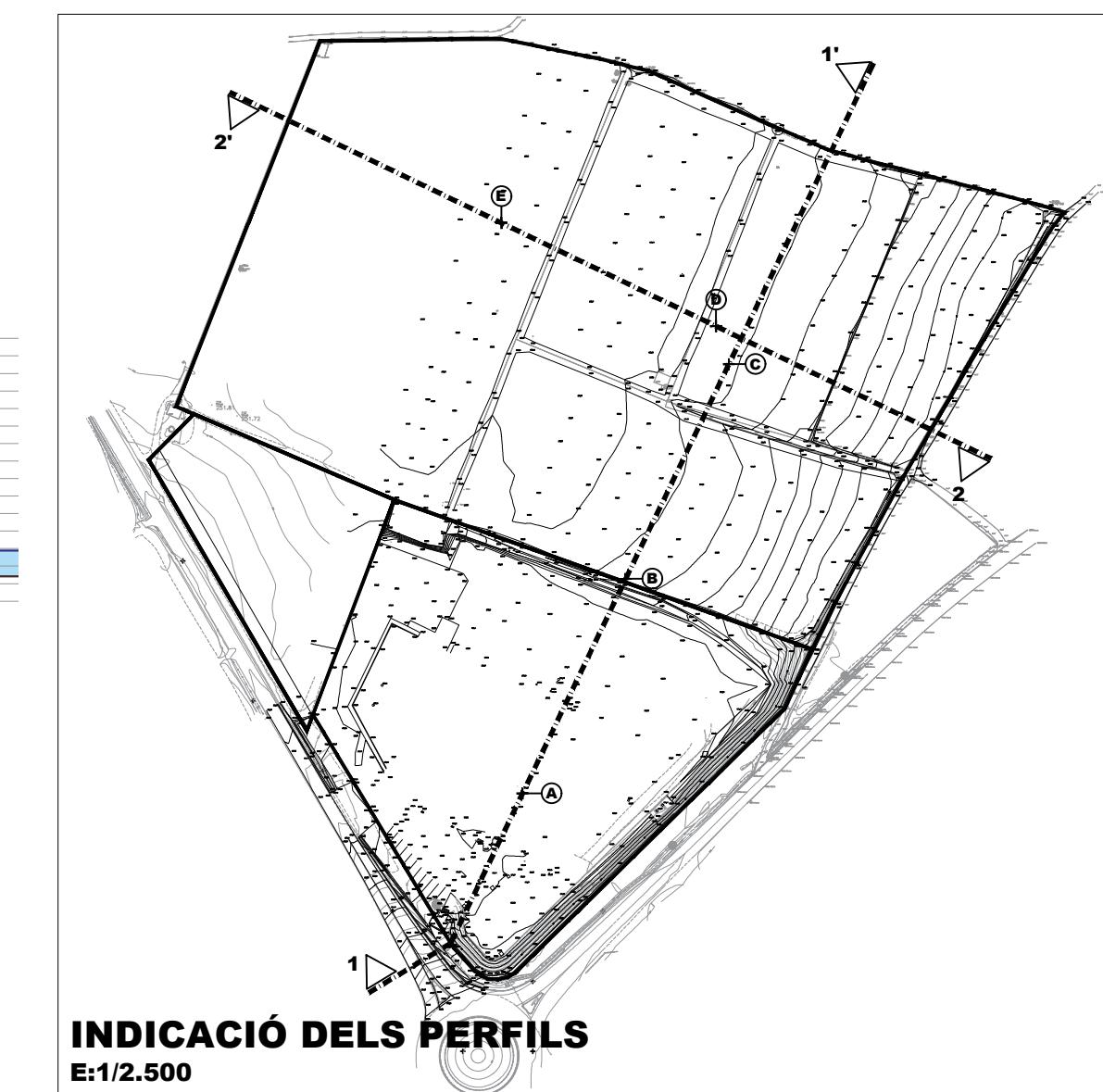
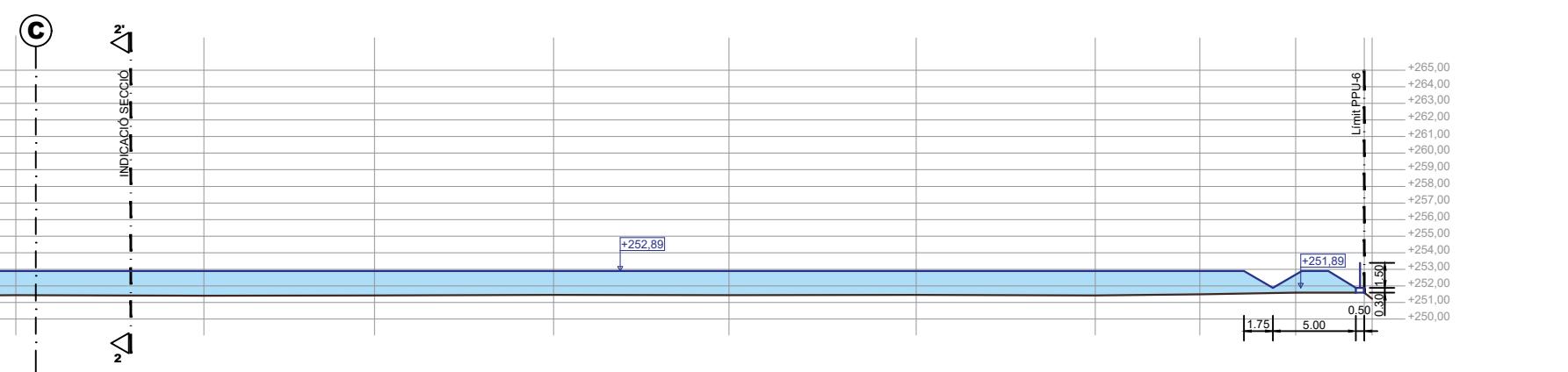
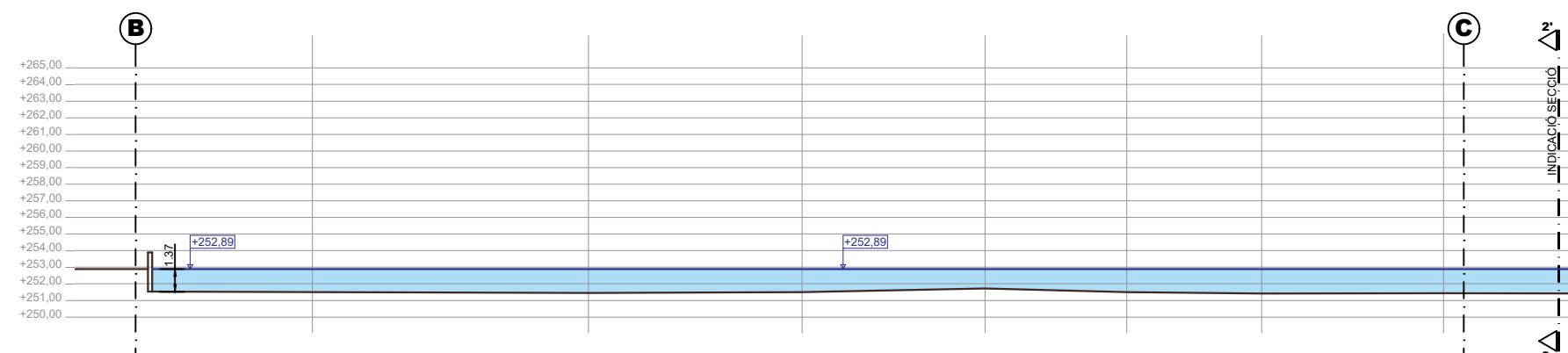
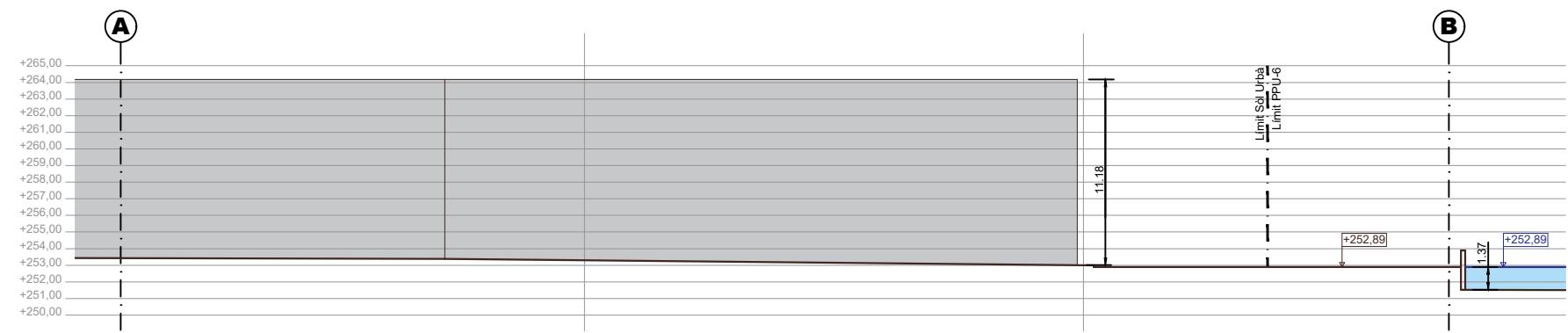
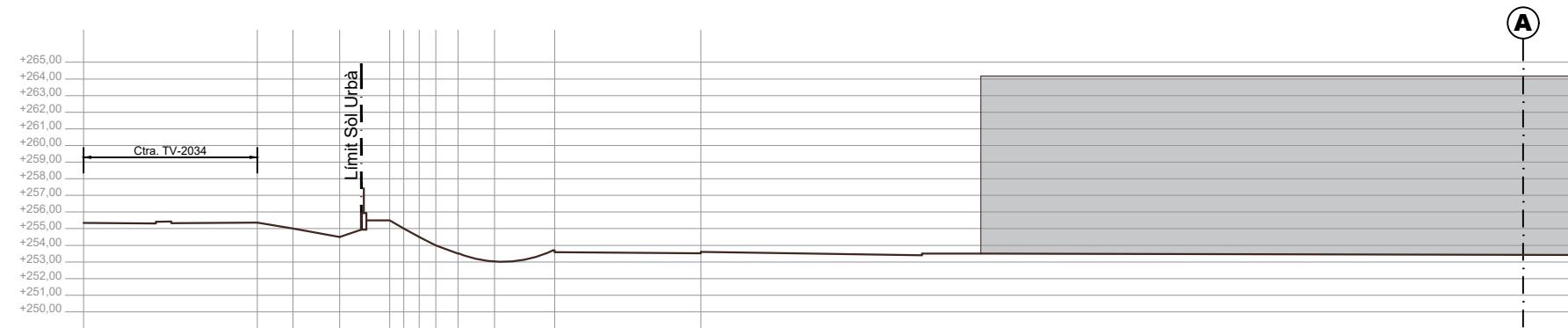
PAU-20					
PROPIETARIS	POL	PLLA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA
01 PHARMALINK, SL.	2	70	43167A00200070000MA	17.400 m ²	16.923,53 m ²
02 PHARMALINK, SL.	2	69	43167A002000690000MY	6.260 m ²	6.151,54 m ²
03 PHARMALINK, SL.	2	68	43167A002000680000MB	5.341 m ²	5.445,54 m ²
04 PHARMALINK, SL.	2	67	43167A002000670000MA	4.803 m ²	4.514,52 m ²
05 PHARMALINK, SL.	2	1	43167A002000010000MH	9.262 m ²	9.459,53 m ²
06 CAMÍ PÚBLIC	2	9004	43167A002090040000ML	210,12 m ²	210,12 m ²
TOTAL				42.704,78 m ²	







PERFIL 1-1'



PERFIL 2-2'

