

Este documento es copia del original firmado.

Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.



ingeniería • medio ambiente • arquitectura

Edificio Torre Mil·lenium, Av. Francesc Macià 60, 3ª planta 08208 Sabadell
Telf. 902 431 289 Fax 937 264 579 www.idp.es



PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL PROYECTO DE
ACTUACION ESPECIAL VIGENTE (P.A.E.)
de las Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA I.S. S.A.U.

Documentos: DOC. I: MEMORIA
DOC. II: ANEJOS
DOC. III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOC. IV: PLIEGO DE CONDICIONES
DOC. V: MEDICIONES

Titular: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.

Emplazamiento: C/Pasero de Europa, 50 – SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
– 28073 (MADRID)

Referencia: 02485_0

Fecha: Octubre 2024

DOCUMENTO I
MEMORIA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. OBJETO.....	3
1.2. AGENTES DEL PROYECTO.....	3
1.3. EMPLAZAMIENTO.....	4
2. ANTECEDENTES	6
2.1. TITULARIDAD DE LA ACTIVIDAD	6
2.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	6
2.3. ANTECEDENTES MEDIOAMBIENTALES.....	8
3. LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.....	11
3.1. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.....	11
3.2. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.....	11
4. ANTEPROYECTO.....	12
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN SU ESTADO ACTUAL.....	12
4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES PROPUESTAS (AMPLIACIÓN DE P.A.E.).....	17
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES	33
5.1. ACTUACIÓN 1: INCREMENTO Y REDISTRIBUCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y LA ZONA DE URBANIZACIÓN INTERIOR	33
5.2. ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN DE ÁREAS TÉCNICAS Y MUELLES DE CARGA Y DESCARGA EN EDIFICIO PRINCIPAL DE PRODUCCIÓN Y ALMACÉN GENERAL (A).....	33
5.3. ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN DE AREA DE OFICINAS (B).....	34
5.4. ACTUACIÓN 6: AMPLIACIÓN EDIFICIO ALMACÉN Y ACONDICIONAMIENTO (L).....	34
5.5. ACTUACIÓN 8: NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFICINAS (O).....	35
5.6. ACTUACIÓN 9: EDIFICIOS AUXILIARES DE ALMACENAJE Y MANTENIMIENTO (P) + ALMACÉN DE PRODUCTOS QUÍMICOS (Q).....	36
5.7. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....	37
5.8. TABLA RESUMEN PRESUPUESTO DE LAS ACTUACIONES.....	38
6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD.....	39
7. REPERCUSIONES SOCIOECONOMICAS, TERRITORIALES Y AMBIENTALES	40
8. RESUMEN	41
9. CONCLUSIONES.....	42

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

La presente documentación relativa a la planta industrial de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A., en San Sebastián de los Reyes (Madrid), tiene por objeto la tramitación de un nueva Ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente aprobado según el acuerdo 13/2022, de 24 de febrero de la comisión de urbanismo de Madrid, donde no se previó con la suficiente visión de conjunto el aumento de vehículos que acceden a las instalaciones, tanto de transporte de mercancías, como de vehículos de los nuevos trabajadores que se han incorporado a la plantilla que requieren de nuevas plazas de aparcamiento.

Por otro lado es necesaria una nueva ampliación de las edificaciones para cubrir las nuevas necesidades productivas, de almacenaje y técnico-administrativas, para hacer frente a las necesidades de producción que este sector estratégico

El marco legislativo en el que se sitúa el procedimiento para la ampliación del PAE vigente es la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid que tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo se han tenido en cuenta las normas contenidas en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de San Sebastián de los Reyes (PGOU 2002).

Las actuaciones planteadas en el presente Proyecto de Ampliación de PAE no afectan a la actividad existente, que es la fabricación de especialidades farmacéuticas.

1.2. AGENTES DEL PROYECTO

La ampliación del Proyecto de Actuación Especial se realiza en nombre de la mercantil propietaria del complejo industrial: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U., con C.I.F. A28583912 y domicilio social en Vía Complutense, 140 – 28805 Alcalá de Henares (Madrid).

Propiedad:

Sociedad Mercantil	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.
CIF	A28583912
Dirección fiscal	Vía Complutense, 140 – Alcalá de Henares (Madrid)
Código postal	28805

Representante a efectos de notificación:

Persona de contacto	Ana Isabel Arriba Sánchez. Responsable Oficina Técnica. Ingeniería.
Correo electrónico	contabilidad@rovi.es
Teléfono	██████████

Proyectistas:

Nombre comercial:	IDP
Razón social:	IDP Ingeniería y arquitectura Iberia, SL.
CIF:	B-62.731.807
Dirección:	Ed. Torre Mil-lenium Av. Francesc Macià 60, 3ª planta, Sabadell
Código postal:	08208
Teléfono:	902.431.289
Web:	www.idp.es
Nombre de los técnicos:	Jaime Polo Villafaina y Enrique Blasco Gómez

DNI: [REDACTED]
 Titulación: Ingenieros industriales
 Colegio profesional: Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya (COEIC)
 Nº de colegiado: 10.408 y 10.389

1.3. EMPLAZAMIENTO

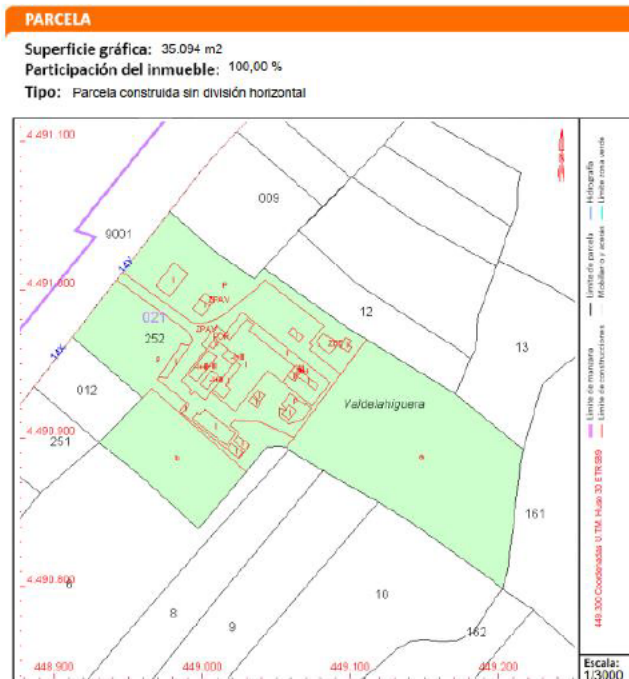
Las instalaciones objeto del presente proyecto están situadas en C/ Paseo de Europa, 50 (antigua carretera de Burgos km. 20,9, vía de servicio de la A-1), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes- 28703 (MADRID).

Las referencias catastrales de las fincas, donde se plantea la ampliación del Proyecto de Actuación Especial incluidas en el ANEJO 01: FICHAS CATASTRALES. Son las siguientes:

Referencia catastral: 28134A021002520000XF
 28134A021000060000XE

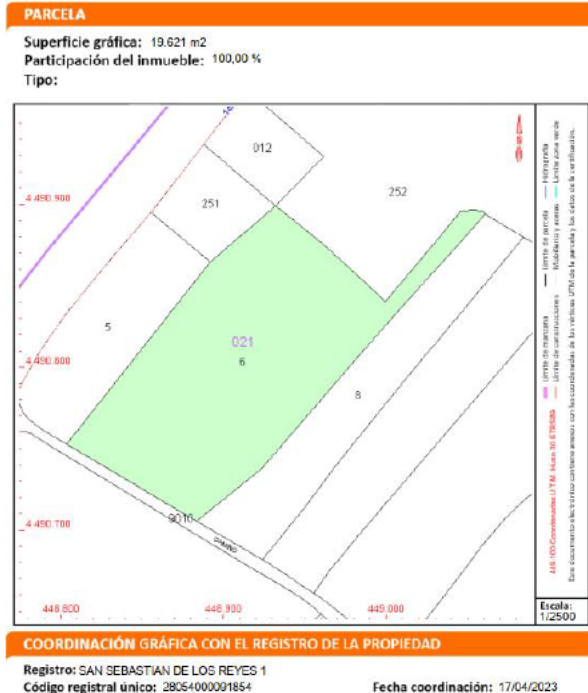
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28134A021002520000XF



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28134A021000060000XE



Ambas fincas fueron agrupadas mediante escritura elevada a público ante el notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha 19 de octubre de 2.023 y número 3.179 de su protocolo. La escritura de agrupación se encuentra en proceso e inscripción en el registro de la propiedad. Se incluye documentación de escritura de parcela 6, nota simple de agrupación y plano topográfico de la agrupación en el ANEJO 02: DOCUMENTACIÓN AGRUPACIÓN DE PARCELA 6

La finca agrupada tiene una superficie de 54.715 m2 y tiene la siguiente descripción

RÚSTICA

TIERRA en término de San Sebastián de los Reyes (Madrid), al sitio "MAJUELOS NUEVOS" y de "VALDELAHIGUERA", km 20,900 de la carretera de Madrid-Irún, hoy carretera de Madrid a Irún, donde está señalada con el número 14(Y).

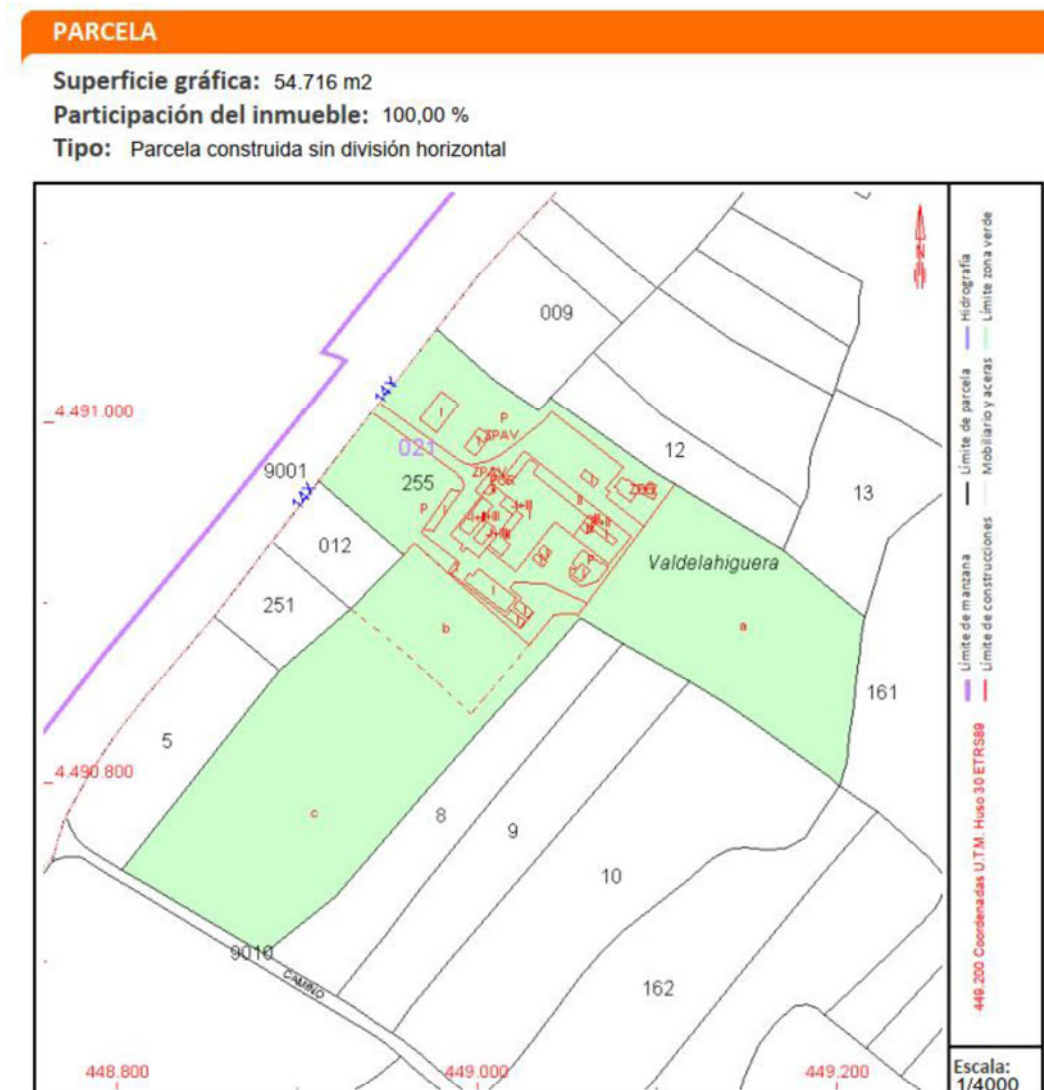
Comprende las parcelas 6, 7 y 11 del polígono 21. Tiene una superficie de cincuenta y cuatro mil setecientos quince metros cuadrados (54.715 m2).

Linda:

- Al Noroeste, con la carretera de Madrid a Irún, con la finca nº14(X) de dicha carretera que es la catastral 001501200VK49B0001RD, la parcela 251 del polígono 21 que es la catastral 28134A021002510000XT y la parcela 5 del polígono 21 que es la catastral 38134A021000050000XJ.
- Al Noreste, con la finca nº 16 de la carretera de Madrid a Irún que es la parcela 9000 del polígono 21 que es la catastral 001500900VK49B0001RD, con la parcela 12 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000120000XU y con parcela 13 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000130000XH.
- Al Sureste, con la parcela 161 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001610000XK, con la parcela 162 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001620000XR y con la parcela 8 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000080000XZ.
- Y al Suroeste, con la parcela 10 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000100000XS, con la parcela 9G del polígono 21 que es la catastral 28134A021000090000XU, con la parcela 8G del polígono 21 que es la catastral 28134A021000080000XZ, con camino (parcela 9010 del polígono 21, catastral 28134A021090100000XA), y con la finca nº 14(X) de la carretera de Madrid a Irún que es la catastral 001501200VK49B0001RD

Las parcelas antes citadas ya han sido agrupadas en catastro quedando de la siguiente manera:

Referencia catastral: 28134A021002550000XK



2. ANTECEDENTES

2.1. TITULARIDAD DE LA ACTIVIDAD

La actividad productiva comenzó en la citada localización en 1966 (previa Licencia de Obras concedida el 24 de febrero de 1964) bajo la titularidad de INSTITUTO BERNA DE ESPAÑA S.A., desarrollándose sin interrupción hasta la fecha.

Desde noviembre de 2009 la denominación de Berna Biotech España, S.A. pasó a ser Crucell Spain, S.A.

En el año 2015 se produjo la compra de las instalaciones por la mercantil ROVI CONTRACT MANUFACTURING S.L., perteneciente a LABORATORIOS FARMACEUTICOS ROVI S.A., pasando a ser el nuevo titular de las mismas.

En noviembre de 2019 se produjo un cambio de titularidad del complejo, dentro de una operación de reestructuración del grupo empresarial propietario del mismo. El nuevo y actual titular es "ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S. A.U."

En la actualidad el titular continúa siendo "ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U."

Se adjunta ANEJO 03: CAMBIO TITULARIDAD, en el que se indica el actual titular.

2.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La actividad productiva comenzó en 1966 en la instalación industrial original, construida con las autorizaciones pertinentes: autorización urbanística concedida por COPLACO, y Licencia de Obras concedida por el Ayto. de S. Sebastián de los Reyes el 24 de febrero de 1964.

Desde entonces y bajo la titularidad de diferentes empresas, se realizaron en la industria sucesivas reformas y ampliaciones para ajustar la producción a las necesidades cualitativas y cuantitativas que exigían las circunstancias de mercado y sanitarias.

2.2.1. P.A.E. 2010, Calificación Urbanística y Legalización de Actuaciones:

En el año 2009, para la tramitación de las correspondientes autorizaciones y Licencias de las actuaciones realizadas hasta ese momento, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó la calificación urbanística de los terrenos en los que se ubica la industria, lo que llevó a la realización en el año 2010 de un Proyecto de Actuación Especial (P.A.E.) promovido por la mercantil entonces titular del complejo CRUCELL SPAIN S.A.

Este P.A.E. se presentó en la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y fue aprobado en Mayo de 2011, por ser conforme al planeamiento vigente y cumplir los requisitos establecidos al respecto por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta aprobación contaba con los informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la C.A.M. y de la Dirección General de Evaluación Ambiental, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el Condicionado Ambiental obtenido en 2003.

La superficie construida de las edificaciones existentes en ese momento, incluyendo las ampliaciones realizadas, era de 6.539,84 m².

Con fecha 19 de octubre de 2011, y con objeto de tramitar de forma unitaria todos los expedientes referenciados en el P.A.E. y existentes en el Ayuntamiento, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó un "Proyecto de Ejecución refundido de las obras de edificación y certificado final de obra visados, así como presupuesto por capítulos debidamente autorizado".

Este Proyecto, con la denominación: "Expediente refundido de Legalización de actuaciones en la factoría CRUCELL SPAIN S.A. situada en el km. 20.900 de la antigua C.N.I (actual vía de servicio de la A-1) en San Sebastián de los Reyes. Madrid.", redactado por el arquitecto D. Daniel Horcajada Díaz y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, se presentó en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes el día 9 de diciembre de 2011.

Con fecha 12 de junio de 2012, la Concejalía Delegada de Urbanismo y Obras concede licencia de Obras al citado expediente.

2.2.2. Consulta Ampliación de P.A.E. (2012):

En Julio de 2012 se realizó por parte de CRUCELL SPAIN S.A. consulta urbanística a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, relativa a la ampliación del Proyecto de Actuación Especial (P.A.E) concedido.

Esta ampliación planteaba un incremento de superficie construida y edificabilidad en las instalaciones de la industria farmacéutica para satisfacer las necesidades inmediatas y futuras de producción, almacenamiento, gestión técnica y administración.

Para ello se solicitaba un incremento de edificabilidad de 4.146,44 m2.

En la respuesta a la consulta por parte de la Dirección General de urbanismo se indicaba lo siguiente:

“en base al contenido de la consulta, desde un punto de vista urbanístico, se considera viable la ampliación de la industria farmacéutica BERNA BIOTECH ESPAÑA S.A. (CRUCELL SPAIN S.A.), situada en la Ctra. N-I, km. 20,900 (vía de servicio de la A-I), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, propuesta en la consulta solicitada. No obstante, se deberá solicitar ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la autorización urbanística para la ampliación del Proyecto de Actuación Especial, de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 9/2001 del Suelo”.

Finalmente la propiedad decidió no realizar las ampliaciones previstas.

2.2.3. Consulta Ampliación de P.A.E. (2016):

En Mayo de 2016 se realizó por parte de ROVI C.M. S.L. consulta urbanística a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, relativa a la posibilidad de ampliación del Proyecto de Actuación Especial (P.A.E) vigente.

Esta ampliación planteaba la implantación en el complejo industrial de una nueva planta de producción de principio activo, con el consiguiente incremento de superficie construida y edificabilidad. Se presentaban dos posibles alternativas:

- Alternativa 1: nuevo edificio independiente de dos plantas de altura, y 4.700 m2 construidos.
- Alternativa.2: reforma y cambio de uso de edificio existente, y ampliación de 200 m2 construidos.

En la respuesta a la consulta por parte de la Dirección General de urbanismo se indicaba lo siguiente:

“en base al contenido anterior expuesto, se considera viable desde un punto de vista urbanístico, la ampliación de la industria farmacéutica BERNA BIOTECH ESPAÑA S.A. (CRUCELL SPAIN S.A.), situada en la Ctra. N-I, km. 20,900 (vía de servicio de la A-I), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, en los términos establecidos en el presente informe. No obstante, se deberá solicitar ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la autorización urbanística para la ampliación del Proyecto de Actuación Especial, de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 9/2001 del Suelo”.

Madrid, a 22 de junio de 2016

Finalmente la propiedad (ROVI CM S.L.) decidió no realizar la ampliación prevista.

2.2.4. Licencias de Instalaciones, Actividad y Funcionamiento:

El complejo industrial cuenta actualmente con las correspondientes Licencias de Instalación, Actividad y Funcionamiento, concedidas por el Excmo. Ayto. de San Sebastián de los Reyes en 2006 con Nº EXP: IN 302/03

Asimismo, se presentó en 2018 el “PROYECTO DE ACTUALIZACION DE LICENCIA DE ACTIVIDAD” redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. David García González, el cual ha sido informado favorablemente por los servicios técnicos municipales en Abril de 2018 (EXPTE: 2018/LINAC/000013).

2.2.5. Licencia de obras de nueva planta para almacenamiento de productos

Con fecha 6 de junio de 2022 mediante decreto 2022/4248 se concede licencia de obras de nueva planta para almacenamiento de productos con número de expediente 2022/1045LOTN.

En la misma se indica que la actuación pretendida de obra nueva para nave de almacenamiento, es acorde a la ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, de las instalaciones de ROVI PHARMA, IS, SAU en San Sebastián de los Reyes, con número de expediente 6.055/2020, (AT10-O597-00001.5/2021), según acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2022.

2.2.6. Licencia de instalación de almacén de productos farmacéuticos

Con fecha 22 de noviembre de 2022 se concede licencia de instalación de almacén de productos farmacéuticos en el Paseo Europa nº. 50, con número de expediente LINAC 1402/22 y con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Fernando Fernández Blanco.

2.2.7. Licencia de instalación de oficinas

Con fecha 31 de noviembre de 2022 se concede licencia de instalación de oficinas en el Paseo Europa nº, 50, con número de expediente LINAC 1401/22 y con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Fernando Fernández Blanco.

2.2.8. Licencia de instalación de fabricación de productos farmacéuticos, edificio L.

Con fecha 8 de agosto de 2023 se concede licencia de instalación de fabricación de productos farmacéuticos, edificio L, en el Paseo Europa nº. 50, con número de expediente LINAC 84/23 y con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Fernando Fernández Blanco

2.2.9. Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial Vigente (2021):

Se presentó el 14 de enero 2021 ante la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid el Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial (P.A.E.), promovido por la mercantil propietaria del complejo industrial: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U. con C.I.F.: A28583912 y domicilio social: VIA COMPLUTENSE,140 - 28805 ALCALA DE HENARES (MADRID). Expediente: 6.055/2020, (AT10-0597-00001.5/2021).

Dicho Proyecto de Ampliación del P.A.E. fue aprobado el 10 de febrero de 2022 por la Comisión de Urbanismo de Madrid, de conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos respectivamente por el Área de Planeamiento 1 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, con fechas 10 de mayo de 2021 y 8 de febrero de 2022, en virtud de lo dispuesto en el artículo 150.1.b) 2º. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se aprobó un aumento de superficie construida de 3.995,90 m² pasando de una superficie total construida de 6.536,04m² a 10.531,94 m². Mediante una agrupación de parcelas, incrementó la superficie catastral de 17.395 m² a 35.721 m², disminuyendo por lo tanto, el coeficiente de edificabilidad.

Se adjunta a la documentación el ANEJO 04: RESOLUCIÓN P.A.E. 2021

2.3. ANTECEDENTES MEDIOAMBIENTALES

La actividad realizada por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A. es la de "Fabricación de especialidades farmacéuticas" (Código 21.2. de la CNAE 2009).

A esta actividad le es de aplicación la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid que tiene por objeto establecer el régimen jurídico de los procedimientos ambientales aplicables a los planes, programas, proyectos y actividades, que se pretendan llevar a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

2.3.1. Condicionado Ambiental (2003):

En enero de 2002 se presentó ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid el Estudio de Impacto Ambiental del "Proyecto de Ampliación de las Instalaciones del Instituto Berna", promovido por INSTITUTO BERNA DE

ESPAÑA S.A., entonces propietario y titular de la actividad, al objeto de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En respuesta, dicha Consejería formuló en marzo de 2003 el documento de Condicionado Ambiental en el que se recogen las medidas correctoras y demás determinaciones de control necesarias, con periodicidad de control anual, para garantizar la protección y conservación medioambiental y de los recursos naturales

2.3.2. P.A.E. 2010, consulta evaluación impacto ambiental

En febrero de 2010 la Dirección General de Evaluación Ambiental informó favorablemente las actuaciones planteadas en el P.A.E., considerando que las mismas no tenían repercusiones relevantes sobre el medio ambiente. No era necesario por tanto someter la ampliación a ningún procedimiento ambiental de los establecidos en la Ley 2/2002 de 19 de junio, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el Condicionado Ambiental obtenido en 2003.

2.3.3. Autorización Ambiental Integrada (AAI)

Con fecha 27 de abril de 2018 y referencia de entrada en el Registro nº 10/149561.9/18, ROVI CONTRACT MANUFACTURING, S.L., con CIF B84561349, para las instalaciones de fabricación de productos farmacéuticos de base, sitas en el Paseo de Europa nº 50 (antigua Carretera de Irún N-I km 20,900), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, se presenta toda la documentación solicitada en las Instrucciones relativas a la solicitud y concesión de la Autorización Ambiental Integrada para dar cumplimiento al RD legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de prevención y control integrado de la contaminación.

El 4 de junio de 2018, con Ref.: 10/193681.9/18 se notifica al titular que el proyecto está incluido en el ámbito de aplicación de RD legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Asimismo, el proyecto está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria de acuerdo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (epígrafe 5. 5.º “Productos farmacéuticos mediante un proceso químico o biológico”), y en el anejo I, epígrafe 4.5 “Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos, incluidos los productos intermedios”, del RD legislativo 1/2016.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 y referencia de entrada en el Registro nº 10/296756.9/18, se presenta el Estudio de Impacto Ambiental de un proyecto básico de “Implantación de una nueva línea de fabricación de heparina”, junto con el resto de documentación básica correspondiente a la solicitud de Autorización Ambiental Integrada, promovido por ROVI CONTRACT MANUFACTURING, S.L., con CIF B84561349, a realizar en las instalaciones de fabricación de productos farmacéuticos de base, sitas en el Paseo de Europa nº 50 (antigua Carretera de Irún N-I km 20,900), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, a efectos del inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinario previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Mediante Resolución de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad, de fecha 11 de junio de 2019, se formula la Declaración de Impacto Ambiental del “Proyecto para la implantación de una nueva línea de fabricación de heparina” de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2019 se emite Resolución de la Dirección General del Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid, por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada a la empresa ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. con CIF B84561349, para su instalación de “Fabricación de productos farmacéuticos de base” ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes.

Con fecha 18 de agosto de 2020 y referencia de entrada 10/338006.9/20, el titular remite información relativa a la implantación de una nueva línea para el llenado, taponado y capsulado de viales (Línea 2 de viales) que, tras ser evaluada

por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, se considera una modificación no sustancial de la AAI, no sometida a procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 14 de junio de 2021 y referencia de entrada 10/312346.9/21, el titular remite información relativa a la implantación de dos nuevas líneas de envasado de viales (Línea 3 y Línea 4), así como de las instalaciones auxiliares necesarias para dar servicio a dichas líneas (nueva caldera de producción de vapor, centro transformación, grupo electrógeno, etc.). Tras ser evaluada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se considera una modificación no sustancial de la AAI, no sometida a procedimiento de evaluación de impacto ambiental, según resolución de fecha 29/07/2021 (Ref.: 10/389842.9/21, Exp.: 10-IPPC-00078.8/2021).

Con fecha 11 de agosto de 2021 y referencia de entrada 10/408885.9/21, se remite la documentación ambiental correspondiente al proyecto de “ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente (P.A.E.)”, promovido por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. para su instalación industrial ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, junto con la solicitud para el inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada. Se recibe informe del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de fecha 22 de noviembre de 2021; a la vista del informe, el titular remite con fecha de 1 de diciembre de 2021 y Ref. nº 10/616232.9/21 una nueva versión actualizada del proyecto completo de fecha 29 de noviembre de 2021 donde se recoge todo lo requerido por el Ayuntamiento. Este proyecto tenía por objeto la ampliación del P.A.E vigente para aumentar la superficie edificada del complejo industrial de San Sebastián de los Reyes para albergar nuevas zonas de acondicionamiento, almacenamiento y gestión técnica y administrativa, cubriendo las necesidades inmediatas y futuras de producción. Tras ser evaluada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, considera que *no es previsible que el proyecto de “ampliación del proyecto de actuación especial vigente (P.A.E)” en el término municipal de San Sebastián de los Reyes promovido por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., tenga efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente, no considerándose por tanto necesario que sea sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria*, emitiendo el correspondiente Informe de impacto ambiental, según resolución de fecha 04/02/2022 (AAI – 4.041; Exp.: 10-IPPC-00092.6/2021)

Posteriormente, con fecha 14 de junio de 2022 se emite Resolución de la Dirección General De Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica de forma no sustancial la Autorización Ambiental Integrada, (Ref.:10/383763.9/22, Exp.: 10-IPPC-00092.6/2021)

Ante la necesidad de aumento de la producción estratégica de medicamentos, en agosto de 2022 se presentó ante la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, la modificación de la Autorización Ambiental Integrada del complejo industrial farmacéutico, relativa a la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas a ejecutar en parte del edificio “L”, (edificio con destino a almacén de 3.000 m²c autorizado con motivo de la ampliación del PAE en 2022) que ocupará una superficie de 1615 m²c, permaneciendo el uso con destino a almacén el resto del edificio.

A la documentación se adjunta el ANEJO 05: AAI EN VIGOR, que contiene la Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio de 2020

3. LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

3.1. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

Las instalaciones industriales de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A. están situadas en Paseo de Europa, 50 (antigua carretera de Burgos km. 20,9, vía de servicio de la A-1), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes-28703 (MADRID).

Las coordenadas UTM de localización son las siguientes:

X: 449.000 m Y: 4.490.945 m Z: 640 m Uso 30

En su entorno inmediato el uso del suelo es fundamentalmente rústico.

A 300 metros de la planta, en dirección Noroeste, se ubica la zona comercial CC. Alegria. En cuanto a núcleos de población cercanos, a unos 400 metros en dirección Suroeste se encuentra la zona residencial Dehesa Vieja. A esa misma distancia, pero en dirección Noroeste, se ubica la zona residencial de La Granjilla. Ambas pertenecen al núcleo poblacional de San Sebastián de los Reyes.

A 800 metros se localiza el Arroyo estacional de Quiñones, el cual se une a 3 km más al este con el Río Jarama. El espacio natural protegido más cercano se encuentra a 1.800 metros. Se trata de un área con doble protección:

- ZEPA denominada "Soto de Viñuelas".
- LIC "Cuenca del Río Manzanares".

3.2. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

El anterior propietario de las fincas era la empresa CRUCELL SPAIN S.A. (antiguamente BERNA BIOTECH S.A., INSTITUTO BERNA DE ESPAÑA S.A.).

Actualmente la finca agrupada pertenece a "ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U."

3.2.1. Datos registrales y catastrales

Los terrenos propiedad de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U. corresponden, según las certificaciones registrales y catastrales disponibles, a dos fincas diferentes cuyos datos se resumen en la tabla siguiente:

	FINCA 1- Parcela unificada	FINCA 2	TOTAL
PROPIETARIO	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	
Nº DE FINCA	62894	1384	
REGISTRO	S. S. DE LOS REYES	S. S. DE LOS REYES	
SUP CERTIF REGISTRAL (m2)	35.616,7 m ²	19.682 m ²	55.298,70
REF. CATASTRAL	28134A021002520000XF	28134A021000060000XE	
SUP. CERTIF. CATASTRAL(m2)	35.094 m ²	19.621 m ²	54.715 m ²

Las edificaciones existentes en la actualidad se localizan en la finca 1 catastral.

Se aportan las fichas catastrales de las parcelas afectadas con el informe de validación catastral.

3.2.2. Datos generales de la empresa y del centro de producción

En la tabla siguiente se presentan los datos generales de la empresa solicitante del P.A.E. vigente y los datos generales de centro de producción:

Datos de la empresa:

Razón Social	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.
CIF	A28583912
Domicilio social:	Vía Complutense, 140 – 28805 Alcalá de Henares (Madrid)
Correo electrónico contacto:	contabilidad@rovi.es
Teléfono de contacto:	██████████

Datos generales del centro de producción:

CNAE:	CNAE- 2009 21.2
Actividad:	Fabricación de especialidades farmacéuticas.
Nº Registro Industrial (INRI):	23849
Dirección:	Paseo de Europa nº50 (antigua Ctra. de Burgos N-1 Km. 20,900, vía de servicio de la A1)
Localidad:	San Sebastián de los Reyes, 28703 (Madrid)
Correo electrónico:	contabilidad@rovi.es
Año de comienzo de la actividad:	1966
Número de empleados actuales:	631
Potencia instalada actualmente:	5.970 KW
Consumo anual actual de energía	8.500 MWh

4. ANTEPROYECTO

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN SU ESTADO ACTUAL.

4.1.1. Actividad y proceso productivo.

La actividad principal desarrollada en las instalaciones es la fabricación de especialidades farmacéuticas (llenado y empaquetado de jeringas y viales), actividad que viene desarrollándose en el mismo emplazamiento desde 1966. Se corresponde actualmente con el código 21.2 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 2009).

En el año 2020, tras la obtención de los diferentes permisos urbanísticos y de la AAI (Autorización Ambiental Integrada), se ha puesto en funcionamiento en las instalaciones existentes (planta semisótano del edificio principal de producción A.1.) una nueva línea de fabricación de heparinas sódicas.

- Organización:

Nº Empleados: 631 con la implantación del Edificio L de Almacén y Acondicionamiento
Turnos: 3 turnos (24 h), 7 días.

- Materias primas.

En el proceso productivo actual de la planta, las principales materias primas empleadas son los principios activos que se adquieren a cada uno de los proveedores y que se mezclan con agua para proceder al llenado y acondicionamiento de jeringas y viales.

En el caso de la nueva línea de fabricación, la principal materia prima empleada es la heparina cruda (derivado de mucosa intestinal porcina). Además, se emplean los siguientes productos químicos: etanol, peróxido de hidrógeno, hidróxido sódico y cloruro sódico.

4.1.2. Edificaciones existentes.

Las instalaciones que la sociedad ROVI PHAMA tiene en la localidad de San Sebastián de los Reyes fueron autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 19 de mayo de 2019, a nombre de la sociedad CRUCCELL SPAIN, S.A, (anterior propietaria de dichas instalaciones), con una superficie total edificada de 6.539,84 m² sobre una finca de 35.721 m² de superficie (según catastro 35.094 m²).

En diciembre de 2020 la sociedad ROVI PHARMA solicitó una ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) que fue autorizado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en febrero de 2022.

Esta nueva ampliación supuso la implantación de cuatro nuevas edificaciones; B, L, M y N, con una superficie total edificada de 3.995,90 m²e y una superficie de ocupación de suelo de 3.503,90 m².

Como consecuencia de ello el resultado ha sido el siguiente:

- Una ampliación de la superficie edificada total de 6.536,04 m²e a 10.531,94 m²e.
- Una ampliación de la superficie ocupada total de 3.972,11 m² a 7.476,01 m² de suelo

Todo ello sobre una superficie total de suelo de 35.721 m².

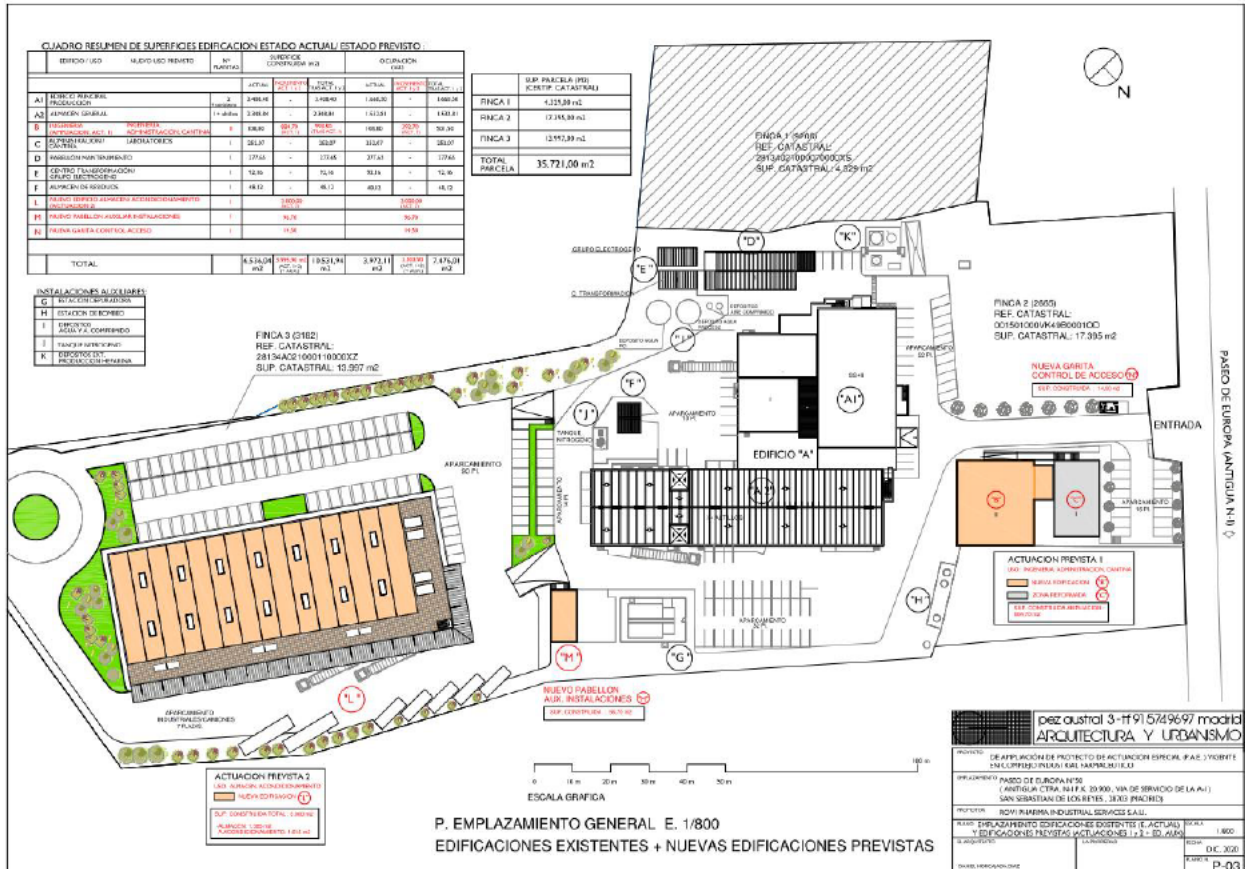
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN DEL P.A.E ACTUAL:

	EDIFICIO/USO	Nº PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	OCUPACIÓN (m2)
				ACTUAL
A1	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCIÓN	II + semisótano	3.408,40	1.660,50
A2	ALMACÉN GENERAL	I+altillos	2.348,84	1.532,81
B	INGENIERÍA ADMINISTRACIÓN, CANTINA	II	993,50	501,50
C	LABORATORIOS	I	252,07	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO	I	277,65	277,65
E	GRUPO TRANSFORMACIÓN/GRUPO ELECTRÓGENO	I	92,16	92,16
F	ALMACÉN DE RESIDUOS	I	48,12	48,12
L	ALMACÉN/ACONDICIONAMIENTO	II	3.000,00	3.000,00
M	PABELLÓN AUXILIAR INSTALACIONES	I	96,70	96,70
N	GAHITA CONTROL ACCESO	I	14,50	14,50
TOTAL			10.531,94	7.476,01

INSTALACIONES AUXILIARES:

	EDIFICIO/USO
G	ESTACIÓN DEPURADORA
H	ESTACIÓN DE BOMBEO
I	DEPÓSITOS AGUA Y A. COMPRIMIDO
J	TANQUE NITRÓGENO
K	DEPÓSITO EXT. PRODUCCIÓN HEPARINA

En el siguiente esquema así como en el Plano 03 extraído del P.A.E vigente se indica la ubicación en la parcela de las distintas edificaciones e instalaciones auxiliares aprobadas:



Plano extraído del Proyecto de Ampliación del P.A.E. aprobado en 2022

Esta ampliación justificó el notable incremento de la actividad productiva de la planta en gran medida debido a los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19.

A causa de este incremento de actividad y el consiguiente aumento de plantilla se requería a corto plazo aumentar la superficie edificada para albergar nuevas zonas de almacenaje y gestión técnica y administrativa, en lo que parecía cubrir las necesidades inmediatas de producción.

La planta industrial comprende en el P.A.E. vigente los edificios e instalaciones relacionados en la tabla adjunta, en la que se indican las superficies construidas, ocupación, el número de plantas y el uso de cada uno de ellos propuesto en P.A.E Anterior (Proyecto de Actuación Especial) presentado en 2021 y aprobado en 2022, estado actual señalado en rectángulo rojo:

	ESTADO ACTUAL	ACTUACION 1: NUEVO EDIF. B (OFICINAS/ CANTINA)	ACTUACION 2: NUEVO EDIF. L (ALMACEN, ACONDIC.)	CONSTR. AUXILIARES -M (INSTAL) -N (GARITA)	ESTADO TRAS ACTUACIONES PROPUESTAS
SUP. PARCELA (m2)	TOTAL (fincas 1,2,3): 35.721,00				TOTAL (fincas 1,2,3): 35.721,00
	FINCA 2 CATASTRO (ubicación edificación existente): 17.395,00				FINCA 2+3 CATASTRO (ubicación edificación existente + propuesta): 31.392,00
SUP. CONSTRUIDA EDIFICACION (m2)	6.536,04 m2	+884,70	+3.000,00	+111,20	10.531,94 m2
		Total incremento sup. construida ACTUACIONES PROPUESTAS : 3.995,90 m2			
OCCUPACION (m2)	3.972,11 m2 22,8% s. finca 2	+392,70	+3.000,00	+111,20	7.476,01 m2 (23,8% s. fincas 2,3)
		Total incremento ocupación ACTUACIONES PROPUESTAS : 3.503,90 m2			

Por lo tanto, la superficie construida de edificación en el P.A.E vigente es de 10.531,94 m², y la superficie ocupada 7.476,01 m².

ACTIVIDAD FABRIL	ACTUAL
Superficie parcela	35.721 m ² .*
Superficie edificada	10.531,94 m ² e.
Ocupación total edificación	7.476,01 m ² s.
Dotación plazas de garaje	184 plazas.**

*Según Catastro 35.094 m²

**Plazas indicadas en P.A.E vigente

4.1.3. Situación urbanística y cumplimiento PGOU.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU 2002) de San Sebastián de los Reyes, las instalaciones de la empresa ROVI PHARMA I.S. S.A.U. ubicadas en el Paseo de Europa nº 50 (antigua Carretera Nacional I, km. 20,9), están incluidas en el Régimen de Usos Condicionados en Suelo no Urbanizable y localizadas en la Zona de Ordenación 04. Secano, establecidos en la ficha 0 de las normas urbanísticas del PGOU de 1985, vigente en la zona por aplazamiento de la aprobación definitiva del PGOU de 2002 en este ámbito.

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, le resulta de aplicación el régimen establecido en la Ley para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyo artículo 27 prevé los Proyectos de Actuación Especial.

Así mismo y según la Ficha 0 "Régimen de Usos condicionados en suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas del citado Plan General adjunto en el documento el ANEJO 06_ FICHA 0 PGOU 1985, se trataría de una instalación situada en la antigua Nacional-I con edificios e instalaciones localizadas en Suelo No Urbanizable al amparo de autorizaciones de uso concedidas en el pasado por COPLACO o por la Consejería de Ordenación de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, con anterioridad al Plan General vigente (BOE del 2 de septiembre de 1985), estableciéndose el siguiente régimen de obras autorizables

Se podrán autorizar las obras de consolidación y desarrollo, incluso de renovación y ampliación, condicionadas a:

- La localización específica existente*
- Las instalaciones solo podrán destinarse al uso autorizado, no considerándose variación de uso el cambio de nombre o propiedad.*
- Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestas en el momento de la autorización.*
- Las edificaciones quedarán obligadas a aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.*
- El suelo afecto a la instalación no será parcelable. Las peticiones de licencia de obras para instalaciones auxiliares, incremento de volumen o aumento de la parcela que afecta a la instalación, tendrán que ser justificadas y, previo informe del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, condicionando la autorización, si se llegara a otorgar, al cumplimiento de las condiciones que se impusieran desde la Administración Local o la Autonómica.*

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FICHA 0 REGIMEN DE USOS CONDICIONADOS EN S.N.U

Usos permitidos según Ficha 0 en la ZSNU

Tipo de uso

Industrial	Lara de Castro, Ford, *Instituto Berna , Iberiplasa, Bafuca, Inmobe, La Esperanza, Plaka, Inspección Técnica de Vehículos, Gasolinera
Restauración	Restaurante Tejas Verdes, Restaurante el Molino, Venta Pesadilla
Recreativo	Camping Aterpe ALAI, Granja Escuela San José

*instalaciones actualmente pertenecientes a ROVI PHARMA I.S. S.A.U.

Situación urbanística actual.

Como se ha indicado en el punto 2.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS de la presente memoria, la actividad productiva comenzó en 1966 en la instalación industrial original, construida con las autorizaciones pertinentes: autorización urbanística concedida por COPLACO, y Licencia de Obras concedida por el Ayto. de S. Sebastián de los Reyes el 24 de febrero de 1964.

Desde entonces y hasta el año 2010, bajo la titularidad de diferentes empresas, se realizaron en la industria sucesivas reformas y ampliaciones para ajustar la producción a las necesidades que exigían las circunstancias de mercado y sanitarias.

Todas estas actuaciones están legalizadas, contando actualmente las instalaciones con la correspondiente calificación urbanística concedida por el Ayto. de San Sebastián de los Reyes.

Para esta calificación y de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se presentó ante la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid un Proyecto de Actuación Especial (P.A.E.) promovido por la mercantil entonces titular del complejo CRUCELL SPAIN S.A. Dicho P.A.E., fue aprobado en Mayo de 2011, por ser conforme al planeamiento urbanístico y cumplir los requisitos establecidos al respecto por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se presentó el 14 de Enero 2021 ante la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid el Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial (P.A.E.), promovido por la mercantil propietaria del complejo industrial: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U. con C.I.F.: A28583912 y domicilio social: VIA COMPLUTENSE,140 - 28805 ALCALA DE HENARES (MADRID). Expediente: 6.055/2020, (AT10-0597-00001.5/2021).

Dicho Proyecto de Ampliación del P.A.E. fue aprobado el 10 de febrero de 2022 por la Comisión de Urbanismo de Madrid, de conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos respectivamente por el Área de Planeamiento 1 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, con fechas 10 de mayo de 2021 y 8 de febrero de 2022, en virtud de lo dispuesto en el artículo 150.1.b) 2º. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El 1 de Marzo de 2022, se presentó el registro para obtención de licencia de obra para el Proyecto Básico y Ejecución de Obra de nueva Planta para Nave de Almacenamiento de Productos Farmacéuticos en Pº de Europa 50, con N.º de Expte.: 2022/1045 LOTN. Concediendo la licencia de obra el 6 de septiembre de 2022.

Tras la resolución y aprobación del P.A.E se presentaron al Ayuntamiento las licencias de actividad para el edificio de oficinas B el 21 de junio de 2022 con el N.º Expdte: 2022/03.05.04.07/1401 y la nueva nave (Edificio L) con el N.º Expdte: 2022/03.05.04.07/1402.

El expediente de actividad de la nueva Nave y de las oficinas fueron resueltos el 22 de noviembre de 2022 y el 28 de noviembre de 2022, con la concesión condicionada de licencia de actividad.

El 23 de marzo de 2023, ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U. solicita al Ayto. un cambio de licencia en la nave del Edificio L ya para la instalación de fabricación de productos farmacéuticos con N.º Expdte: 2023/03.05.04.07/84.

Con fecha de 25 de julio de 2023 se concede la licencia de actividad condicionada a medidas correctoras complementarias.

Como se puede observar en la documentación presentada ya se han realizado los tramites y ejecutado todo lo previsto en el P.A.E vigente, dando pleno cumplimiento a sus fines.

Para completar este punto, se adjunta el histórico de licencias de Actividad y de Funcionamiento en el ANEJO 08: LICENCIAS DE ACTIVIDAD, FUNCIONAMIENTO Y OBRA

4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES PROPUESTAS (AMPLIACIÓN DE P.A.E.).

4.2.1. Justificación de las actuaciones a realizar.

Ante la necesidad de aumento de la producción estratégica de medicamentos, en agosto de 2022 se ha presentado ante la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, la modificación de la Autorización Ambiental Integrada del complejo industrial farmacéutico, relativa a la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas a ejecutar en parte del edificio "L", (edificio con destino a almacén de 3.000 m²c autorizado con motivo de la ampliación del PAE en 2022) que ocupará una superficie de 1615 m²c, permaneciendo el uso con destino a almacén el resto del edificio.

Nuevas necesidades:

El proyecto elaborado en el año 2019 de ampliación del PAE y que fue aprobado en Febrero del año 2022, no previó con la suficiente visión de conjunto los efectos del aumento de producción en las instalaciones existentes, en lo que supone al aumento de vehículos que entran y salen de las instalaciones todos los días, tanto de transporte de mercancías, como de vehículos de nuevos trabajadores que se han incorporado a la plantilla y que requieren de nuevas plazas de aparcamiento. Esto ha derivado en la actualidad en un problema de carencia de estacionamiento interno.

Según se aporta en el estudio de movilidad y tráfico realizado y adjunto al documento, el aumento del tráfico de vehículos debido al aumento de la producción y del personal necesario para la actividad existente, ha generado, dentro del recinto industrial problemas al no disponer de una zona de aparcamiento con capacidad suficiente para soportar los vehículos de los diferentes turnos.

Por otro lado, las necesidades de producción actual requieren de nuevos edificios de laboratorios, una nueva garita para control de accesos en la Carretera de Madrid, dos nuevos Grupos de Transformación y grupos electrógenos, edificios auxiliares para mantenimiento de maquinaria e instalaciones, un almacén de consumibles, un área de residuos y un almacén de productos químicos (APQ), además de la ampliación del almacén en el (edificio L), ampliación de las oficinas (Edificio B), el pabellón de mantenimiento (edificio D), muelles y áreas técnicas (edificio A) y ampliación del espacio necesario para la estación depuradora de agua, que den soporte a la actividad fabril, a la vez que se requiere de nuevos espacios para dar cumplimiento a los objetivos de la agenda 2030 de desarrollo sostenible.

Para llevar a cabo todas estas actuaciones, se procede desde la sociedad ROVI PHARMA a la adquisición de una nueva parcela de 19.621 m² de superficie que se ha agrupado a la existente, lo que supondrá contar con una superficie total de 54.715 m². Con la función principal de crear y generar una zona de aparcamiento que pueda dar solución a las necesidades de la industria, consiguiendo con ello, solucionar la problemática que queda descrita en el informe de Movilidad y Tráfico adjunto a este documento

4.2.2. Descripción de las actuaciones a realizar.

Las nuevas necesidades se centran en los siguientes aspectos:

- A) Mejora de dotación de plazas de garaje, nuevos accesos y mejora de la circulación interior.

Actualmente el complejo cuenta con 184 plazas de aparcamiento, totalmente insuficientes para dar soporte a las necesidades, tanto de la plantilla actual, como la plantilla que se prevé en el futuro.

Ello está provocando, por un lado, retenciones de tráfico en el viario de acceso al complejo industrial, principalmente a la hora de los cambios de turno y, por otro, que los trabajadores del centro intenten buscar acomodo para sus vehículos aparcando en lugares que no están destinados a tal fin.

Como respuesta a esta problemática se pretende aumentar la dotación de aparcamiento en 461 plazas más.

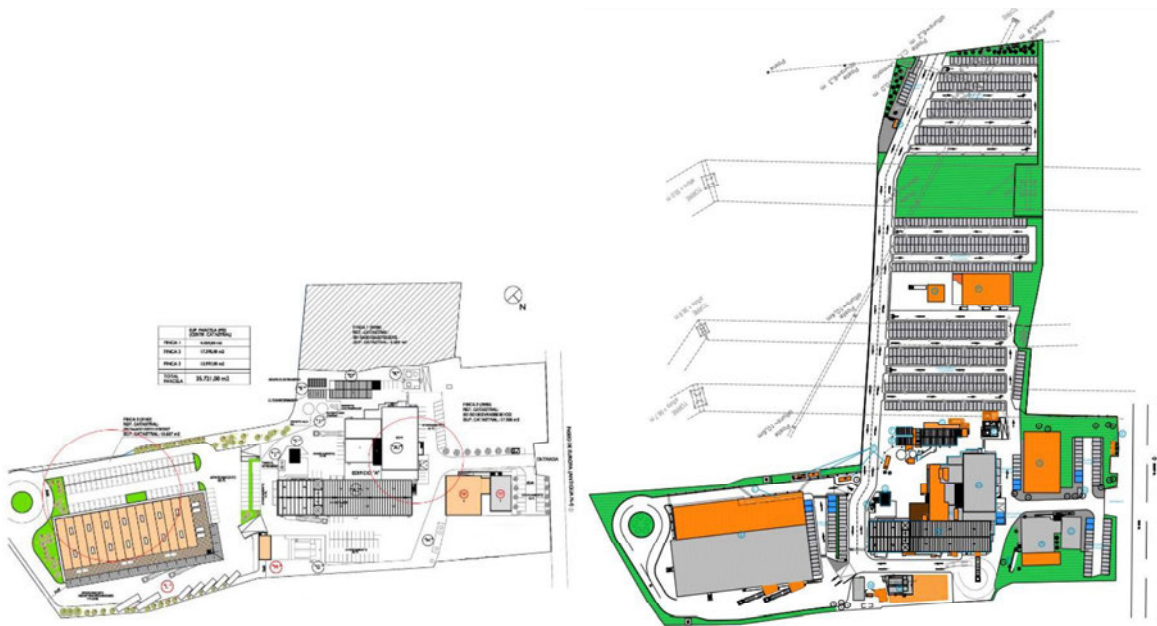
También se pretende crear un nuevo acceso al complejo fabril que mejore ostensiblemente la circulación interior, así como para establecer diferentes puntos de entrada y salida de vehículos que faciliten el acceso desde el exterior.

B) Esponjamiento de la actividad fabril. Edificios auxiliares.

Se pretende construir 6.013,50 m² de edificios para ampliar áreas técnicas y de muelles, espacio de oficinas y administración, edificios de almacenajes entre otras, así como para crear nuevas edificaciones de almacenaje y laboratorios según la siguiente tabla de usos, ocupación y superficies:

	EDIFICIO/USO	NUEVO USO PREVISTO	Nº PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)			OCUPACIÓN (m2)		
				ACTUAL	INCREMENTO NUEVO P.A.E	TOTAL	ACTUAL	INCREMENTO NUEVO P.A.E	TOTAL
A1	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCIÓN	AMPLIACIÓN ÁREAS TÉCNICAS	II + semisótano	3.408,40	557,36	3.965,76	1.660,50	144,54	1.805,04
A2	ALMACÉN GENERAL	AMPLIACIÓN MUELLES CyD	I+altílos	2.348,84	22,76	2.371,60	1.532,81	22,76	1.555,57
B	INGENIERIA ADMINISTRACIÓN, CANTINA	ANTERIOR + OFICINAS	II	993,50	364,00	1.353,50	501,50	182,00	683,50
C	LABORATORIOS		I	252,07	-	252,07	252,07	-	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO	AMPLIACIÓN PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	I	277,65	132,35	410,00	277,65	132,35	410,00
E	CENTRO ELÉCTRICO		I	46,08	-	46,08	46,08	-	46,08
E'	GRUPO TRANSFORMACIÓN / GRUPO ELECTRÓGENO		I	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
F	CUARTO DE BOMBEO DE PCI		I	46,00	-	46,00	46,00	-	46,00
G	ALMACÉN DE RESIDUOS		I	48,12	-	48,12	48,12	-	48,12
L	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	AMPLIACIÓN + CERRAMIENTO DE MUELLES DE CyD	II	3.000,00	2.129,90	5.129,90	3.000,00	1.602,00	4.602,00
L'	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	MARQUESINA PARA NUEVO ACCESO	I	-	72,30	72,30	-	144,60	144,60
M	PABELLÓN AUXILIAR INSTALACIONES	AMPLIACIÓN PABELLÓN + RECINTO APQ	I	96,70	51,00	147,70	96,70	51,00	147,70
N	GARITA CONTROL ACCESO		I	14,50	-	14,50	14,50	-	14,50
O	NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFCINAS		II + semisótano		2.601,00			867,00	
P	EDIFICIOS AUXILIARES		II		1.200,00			730,00	
Q	ALMACÉN APQ		I		110,00			110,00	
R	NUEVA GARITA DE CONTROL		I		14,70			14,70	
TOTAL				10.531,94	7.347,07	17.879,01	7.476,01	4.092,65	11.568,66

	EDIFICIO/USO	NUEVO USO PREVISTO
H	ESTACIÓN DEPURADORA	AMPLIACIÓN ESTACIÓN DEPURADORA
H'	ESTACIÓN DE BOMBEO	
I	DEPÓSITOS AGUA Y A. COMPRIMIDO	AMPLIACIÓN DEPÓSITOS AGUA Y A. COMPRIMIDO
J	TANQUE NITRÓGENO	
K	DEPÓSITO EXT. PRODUCCIÓN HEPARINA	AMPLIACIÓN DEPÓSITOS
S	DEPÓSITO DE CO2	



Comparativa Plano Estado Actual del P.A.E. y Proyecto de Ampliación del P.A.E.

Con la ampliación de la parcela hasta llegar a los 54.715 m², el Proyecto de Ampliación del P.A.E. crea un nuevo acceso de entrada y salida en el lado Suroeste, por la vía denominada Carretera de Madrid, con una nueva garita de control y distintas zonas de aparcamiento (461 nuevas plazas de aparcamiento) que resuelven la problemática del aparcamiento existente en la actualidad.

Las actuaciones del Proyecto de Ampliación del P.A.E. constan de distintas ampliaciones de edificios existentes, así como la creación de nuevas edificaciones según documentación gráfica.

La propuesta consta de las siguientes ampliaciones:

- Ampliación áreas técnicas del Edificio Principal de Producción (A1).
- Cerramiento de muelles C y D del Almacén General (A2).
- Ampliación oficinas del Edificio Ingeniería-administración-cantina (B).
- Ampliación del Pabellón de mantenimiento (D).
- Grupos de transformación/grupo electrógeno (E).
- Ampliación del Almacén/acondicionamiento y cerramiento de muelles C y D (L).
- Creación de Marquesina de acceso peatonal en edificio Almacén/Acondicionamiento (L')
- Ampliación del Pabellón auxiliar instalaciones y recinto APQ (M).
- Ampliación estación depuradora (H).
- Ampliación de edificio auxiliar (I).
- Ampliación depósito exterior producción heparina (K).

Respecto las nuevas edificaciones, estarán adaptadas a la topografía existente para minimizar su impacto visual:

- Nuevo Edificio de Laboratorios (O). N^o plantas: II+semisótano.
- Edificios auxiliares (P). N^o plantas: II.
- Almacén APQ (Q). N^o plantas: I.
- Nueva garita de control (R). N^o plantas: I.
- Depósito CO₂ (S).
- Caldera (T)



Proyecto de Ampliación de P.A.E.

En todo momento, las nuevas ampliaciones y edificaciones estarán condicionadas a:

- La localización específica existente
- Las instalaciones solo podrán destinarse al uso autorizado, no considerándose variación de uso el cambio de nombre o propiedad.
- Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestas en el momento de la autorización.
- Las edificaciones quedarán obligadas a aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.
- El suelo afecto a la instalación no será parcelable

ACTUACIÓN 1: INCREMENTO Y REDISTRIBUCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Debido a las necesidades de producción actual, al personal y a los turnos que se requiere, el numero de plazas de aparcamiento existente es insuficiente, provocando problemas de tráfico dentro de la parcela y suponiendo que los empleados usen como zona de aparcamiento de vehículos lugares no destinados a ese fin.

Para dar respuesta a dicha problemática se realiza una redistribución de plazas de aparcamiento, junto con la creación de un aparcamiento en superficie que de capacidad a la plantilla actual. Se urbanizarán 18.750 m²

	P.A.E VIGENTE	P.A.E PROPUESTO	INCREMENTO
Plazas de aparcamiento	184	645	461

Con ello se consigue cubrir la capacidad necesaria teniendo en cuenta el solapamiento entre los distintos turnos:

Nº personal (10/2023)		
Turnos		461
Oficinas		170
TOTAL		631
Horarios Personal a turnos		
TM	7:00	15:00
TT	15:00	23:00
TN	23:00	7:00
FIN DE SEMANA		
TDIA	11:00	23:00
TNOCHE	23:00	11:00
Horario personal oficinas		
	ENTRADA	SALIDA
Horario flexible	8:00 a 9:00	17:00 a 18:00

Descripción de la actuación:

La parcela 6 tendrá un uso principal de dotación de aparcamientos para cubrir las necesidades de la actividad industrial y del crecimiento del personal en la plantilla actual.

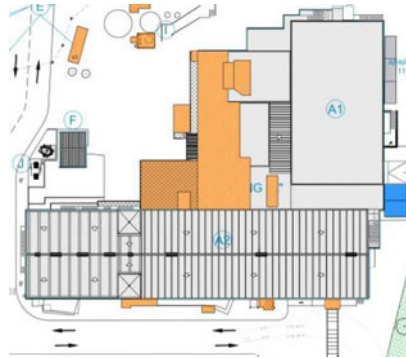
Se realizará un acceso nuevo para vehículos pesados y ligeros por la Carretera de Madrid que permita la reducción de tráfico en el acceso existente en la Avenida Europa 50. El acceso conectará mediante un vial de 10 metros de ancho y dos carriles, uno para cada dirección, el aparcamiento y los edificios de almacén general y almacén y acondicionamiento, además de dar solución a las nuevas edificaciones propuestas, facilitando la movilidad del tráfico interior de vehículos pesados.

Solución constructiva:

Los viales principales se realizarán de aglomerado asfáltico cumpliendo normativa y cubriendo todas las necesidades de paso de vehículos por día. Las nuevas zonas de aparcamiento se realizarán con un pavimento permeable que reduzca la escorrentía de aguas de la nueva parcela a urbanizar.

ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN DE ÁREAS TÉCNICAS Y MUELLES DE CARGA Y DESCARGA EN EDIFICIO PRINCIPAL DE PRODUCCIÓN Y ALMACÉN GENERAL (A)

Se procede a la ampliación de algunas salas técnicas para instalaciones en cubierta y planta baja, a su vez que se genera un nuevo muelle de carga y descarga en el edificio de almacén general que sobresaliendo en fachada un 1,5m y quedando cerrado en todo su perímetro.



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) EN EDIFICIO A			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
EDIFICIO A1	3.408,40	3.965,76	557,36
EDIFICIO A2	2.348,84	2.371,60	22,76

Las fachadas de la ampliación se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel “sándwich” nervado tipo Atenea de acero prelacado gris.

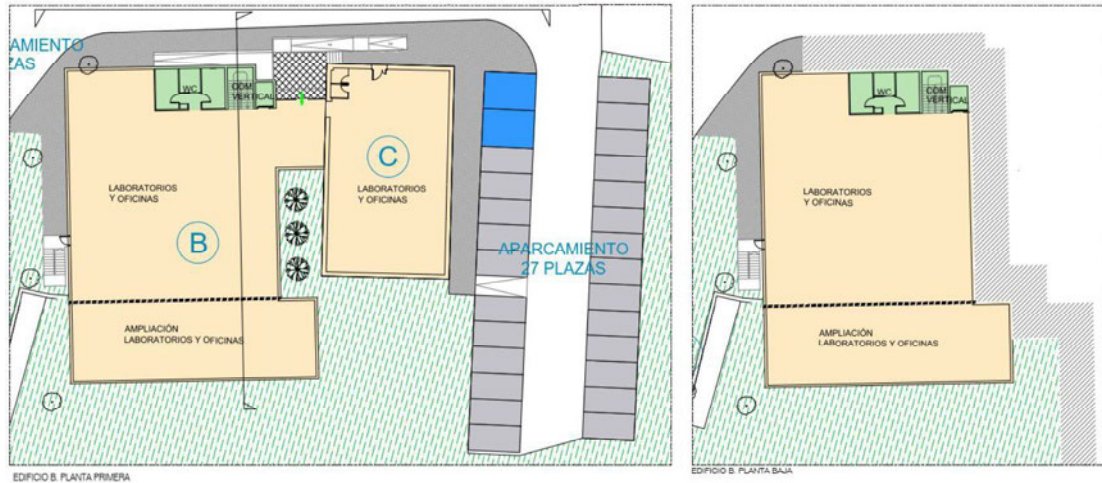
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo “filtrón”.

ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN DE AREA DE OFICINAS (B)

En el P.A.E vigente ya se propuso la demolición de un pabellón y la construcción en su lugar de un nuevo edificio más funcional y de mayores dimensiones, con dos plantas de altura en el que se centralizarían todas las oficinas del complejo (usos técnicos y administrativo), además de la cantina.

En la nueva actuación se propone una ampliación de 340 m2 de superficie construida añadiendo un módulo de 7,60 m x 22,20 m y dos plantas de altura.



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) EN EDIFICIO B			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
EDIFICIO B	993,50	1.353,50	364,00

Cerramientos y acabados exteriores:

Igual que en el P.A.E Vigente, se tratará de buscará unificar acabados con los ya existentes en las fachadas mas representativas del edificio principal (A1)



Siendo las fachadas de la ampliación del edificio B ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel "sándwich" de acero prelacado gris.

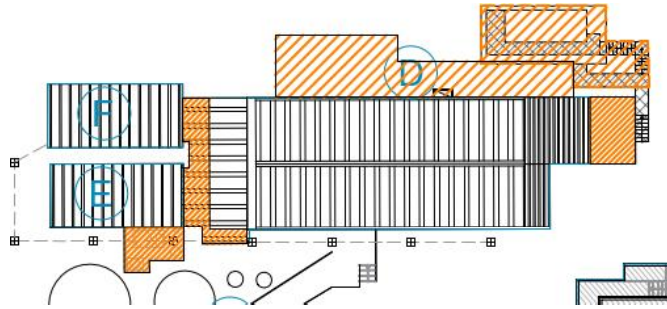
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris.

La cubierta será planas visitables para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo "filtrón".

ACTUACIÓN 4: AMPLIACIÓN PABELLÓN DE MANTENIMIENTO (D)

En el pabellón de mantenimiento, se incluyen algunos elementos auxiliares y se amplía ligeramente la superficie construida para dar cabida a las necesidades de la actividad industrial.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) PABELLON DE MANTENIMIENTO			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	277,65	410,00	132,35



Las fachadas de la ampliación se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel "sándwich" nervado tipo Atenea de acero prelacado gris.

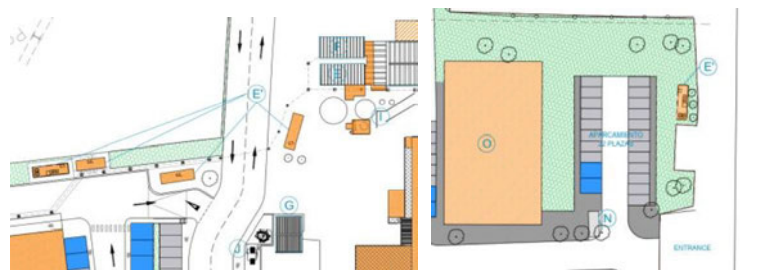
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo "filtrón".

ACTUACIÓN 5: NUEVOS GRUPOS ELECTROGENOS Y DE TRANSFORMACIÓN (E')

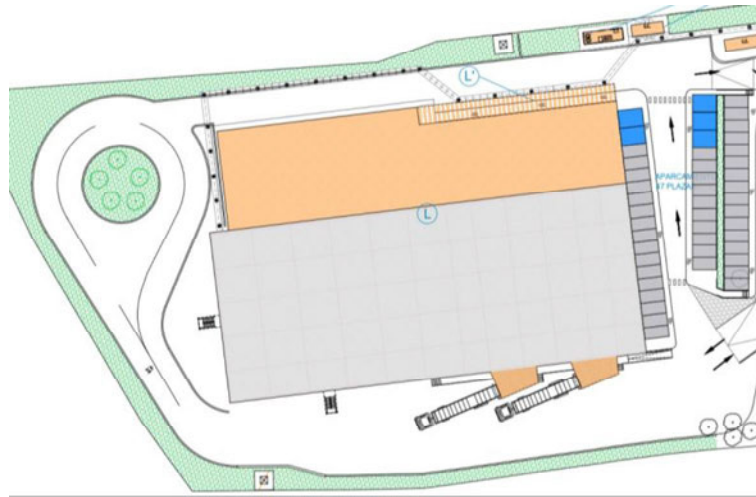
Se incorporan dos nuevos cuartos de transformación y se traslada uno existente sacándolo fuera del recinto previsto y también se incorporan dos grupos electrógenos que cubran las necesidades de la actividad.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) G.E Y C.T			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
C.T + G.E	-	91,70	91,70



ACTUACIÓN 6: AMPLIACIÓN EDIFICIO ALMACÉN Y ACONDICIONAMIENTO (L)

Se propone la ampliación del edificio de almacén y acondicionamiento con la creación de un módulo adosado de superficie 1.602 m2, que dispondrá de una marquesina en el acceso al edificio. Además se colocará un cerramiento en los muelles de carga y descarga. Además se incorpora una marquesina de acceso al edificio.



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) ALMACEN Y ACONDICIONAMIENTO			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
EDIFICIO L	3.000	5.202,20	2.202,20

Cerramientos y acabados exteriores:

Se buscará unificar acabados con la nave existente:

Las fachadas de la nueva nave a edificar serán ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de chapa de acero prelacado color gris en la zona inferior y blanco en la zona superior, separados por una banda horizontal de chapa gris oscuro, del mismo tipo que la banda del zócalo, pero más estrecha, todo ello igual a los revestimientos ya utilizados en esta nave.

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

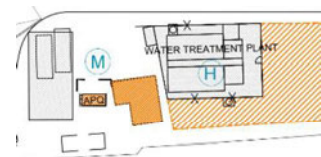
Las cubiertas serán ligeras de panel "sándwich", integrando lucernarios y exutorios para ventilación y salida de humos.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo "filtrón".

Los muelles se realizarán mediante un cerramiento de lona gruesa de PVC en la parte frontal y lateral reforzado con una estructura de acero galvanizado para evitar los daños que puedan producir lo vehículos.

ACTUACIÓN 7: AMPLIACIÓN DEL PABELLON DE INSTALACIONES Y CREACIÓN DE ALMACEN APQ (M)

Debido al aumento de la actividad y de una posible necesidad de espacios para instalaciones auxiliares y almacenaje de residuos se plantea para ampliar en el P.A.E, junto a la estación depuradora existente y al pabellón ya aprobado de 96,70 m², un nuevo pequeño pabellón de una planta de altura y 44,50 m² de superficie construida y una caseta de almacenaje para productos químicos de 6,70 m²



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) PABELLON INSTALACIONES+RECINTO APQ			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
PABELLON INSTALACIONES + RECINTO APQ	96,72	147,70	51,00

Las fachadas se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel “sándwich” nervado tipo Atenea de acero prelacado gris.

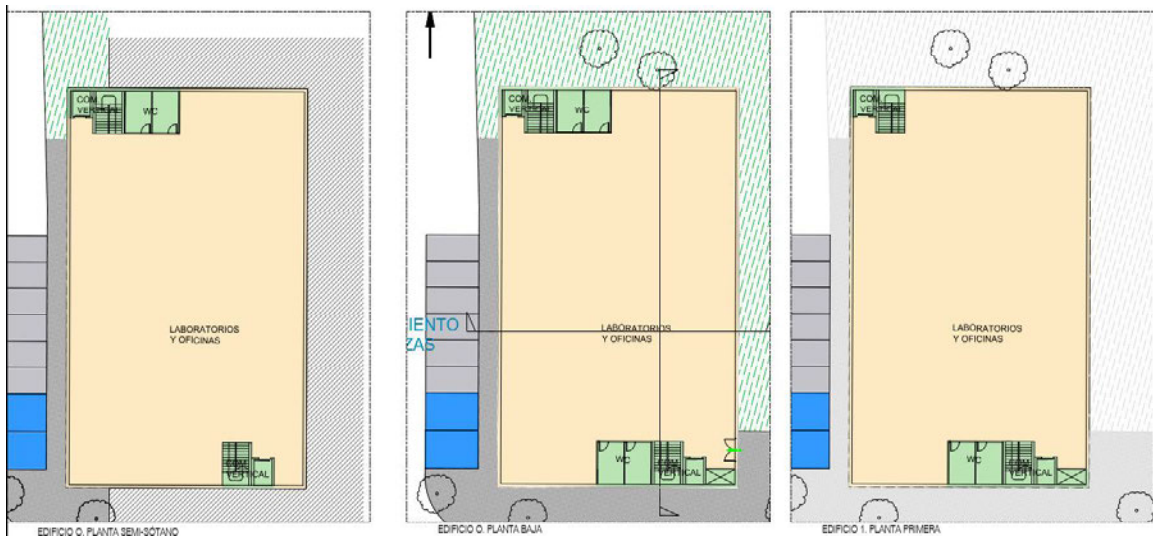
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo “filtrón”.

ACTUACIÓN 8: NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFCINAS (O)

Se propone un nuevo edificio de Laboratorios y oficinas que permita albergar tanto los usos necesarios para la actividad, como al personal que se encuentra ubicado en espacios temporales dentro del recinto industrial.

Se trata de un edificio de dos plantas y semisótano, que se adaptará a la topografía existente para minimizar el impacto visual y cumpliendo requerimientos de iluminación y ventilación natural.



El edificio será de 33,12 m de largo y 22,82 m de ancho aproximadamente, cada planta tendrá una superficie de 756 m².

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m ²) LABORATORIO/OFCINAS	
USO	P.A.E. PROPUESTO
PLANTA BAJA	867,00
PLANTA PRIMERA	867,00
SEMISOTANO	867,00
TOTAL	2.601,00

Cerramientos y acabados exteriores:

Para la construcción del edificio se respetará el arbolado existente aminorando el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asienta.

Al igual que en el resto de las edificaciones y ampliaciones propuestas, se buscará unificar acabados con los ya existentes en las fachadas más representativas del edificio principal.

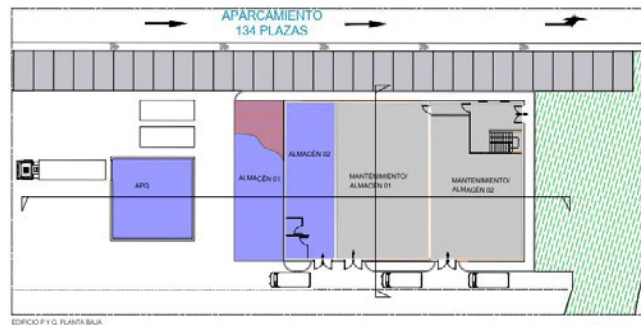
Las fachadas se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel “sándwich” horizontal igual al del edificio A, de acero prelacado gris.

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo “filtrón”.

ACTUACIÓN 9: EDIFICIOS AUXILIARES DE ALMACENAJE Y MANTENIMIENTO (P) + ALMACÉN DE PRODUCTOS QUÍMICOS (Q)

Se pretende construir una serie de edificios



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) EDIFICIOS AUXILIARES + APQ			
EDIFICIO	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)		
	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	TOTAL
ALMACÉN APQ	110,00	-	110,00
ALMACÉN 01	125,00	-	125,00
ALMACÉN 02	135,00	-	135,00
MANTENIMIENTO/ALMACÉN 01	230,00	230,00	460,00
MANTENIMIENTO/ALMACÉN 02	240,00	240,00	480,00
TOTAL			1.310,00

Será decisión de la propiedad si aprovechar las dos plantas o sólo la planta baja agrupando el programa en una sola.

Las fachadas se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel "sándwich" nervado tipo Atenea de acero prelacado gris.

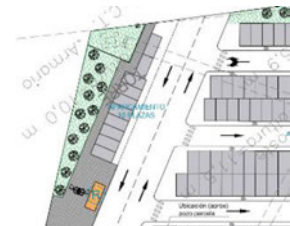
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo "filtrón".

ACTUACIÓN 10: NUEVA GARITA DE CONTROL (R)

Asimismo se plantea la construcción, junto a la nueva entrada del complejo industrial que da a la zona de aparcamiento, de una garita o conserjería para control de accesos dotada de aseo, con una superficie de 14,70 m2.

Los acabados serán exactamente iguales a los ya existentes en la garita de control, ubicada en el acceso que da a la Avenida de Europa.



ACTUACIÓN 11: AMPLIACION Y NUEVOS ELEMENTOS AUXILIARES (H-I-K-S)

Se plantean también ampliación y creación de nuevos elementos auxiliares para cubrir las nuevas necesidades del recinto industrial. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad y superficie construida al tratarse de instalaciones auxiliares.

1. Ampliación de la estación depuradora: se señala en P.A.E. propuesto un nuevo ámbito para la ampliación de la estación depuradora. Al agrupar la nueva parcela urbanizarla y algunos tramos asfaltarla, se prevé un incremento del caudal de agua a depurar. Para disminuir, este caudal y tener controlada la ampliación de la estación depuradora, se prevé que en la zona de aparcamiento se utilice un pavimento filtrante.

2. Ampliación del edificio de servicios auxiliares (compresores)
3. Ampliación de los depósitos exteriores para producción de heparina: debido al crecimiento de la actividad y la creación de nuevas líneas, se deberán ampliar los depósitos de heparina.
4. Ubicación de Depósitos de CO2, necesarios para la actividad.
5. Ubicación de Caldera

Las fachadas se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel “sándwich” nervado tipo Atenea de acero prelacado gris.

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

La cubierta será plana visitable para mantenimiento, con acabado de lámina autoprottegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo “filtrón”.

A continuación dejamos una tabla resumen de todas las actuaciones previstas en el Proyecto de Ampliación Especial propuesto

	EDIFICIO/USO	NUEVO USO PREVISTO	Nº PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)			OCUPACIÓN (m2)		
				ACTUAL	INCREMENTO NUEVO P.A.E	TOTAL	ACTUAL	INCREMENTO NUEVO P.A.E	TOTAL
A1	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCIÓN	AMPLIACIÓN ÁREAS TÉCNICAS	II + semisótano	3.408,40	557,36	3.965,76	1.660,50	144,54	1.805,04
A2	ALMACÉN GENERAL	AMPLIACIÓN MUELLES CyD	I+altillos	2.348,84	22,76	2.371,60	1.532,81	22,76	1.555,57
B	INGENIERIA ADMINISTRACIÓN, CANTINA	ANTERIOR + OFICINAS	II	993,50	364,00	1.353,50	501,50	182,00	683,50
C	LABORATORIOS		I	252,07	-	252,07	252,07	-	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO	AMPLIACIÓN PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	I	277,65	132,35	410,00	277,65	132,35	410,00
E	CENTRO ELÉCTRICO		I	46,08	-	46,08	46,08	-	46,08
E'	GRUPO TRANSFORMACIÓN / GRUPO ELECTRÓGENO		I	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
F	CUARTO DE BOMBEO DE PCI		I	46,08	-	46,08	46,08	-	46,08
G	ALMACÉN DE RESIDUOS		I	48,12	-	48,12	48,12	-	48,12
L	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	AMPLIACIÓN + CERRAMIENTO DE MUELLES DE CyD	II	3.000,00	2.129,90	5.129,90	3.000,00	1.602,00	4.602,00
L'	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	MARQUESINA PARA NUEVO ACCESO	I	-	72,30	72,30	-	144,60	144,60
M	PABELLÓN AUXILIAR INSTALACIONES	AMPLIACIÓN PABELLÓN + RECINTO APQ	I	96,70	51,00	147,70	96,70	51,00	147,70
N	GARITA CONTROL ACCEGO		I	14,50	-	14,50	14,50	-	14,50
O	NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFCINAS		II + semisótano		2.601,00			867,00	
P	EDIFICIOS AUXILIARES		II		1.200,00			730,00	
Q	ALMACÉN APQ		I		110,00			110,00	
R	NUEVA GARITA DE CONTROL		I		14,70			14,70	
TOTAL				10.531,94	7.347,07	17.879,01	7.476,01	4.092,65	11.568,66

4.2.3. Adecuación al planeamiento urbanístico.

Las actuaciones objeto del presente Proyecto se incluyen entre las que se pueden autorizar, de acuerdo con la ficha 0 y Ficha Zona 04 Secano de las normas urbanísticas del PGOU de 1985 que regula el Régimen de Usos Condicionados en Suelo no Urbanizable:

En estas instalaciones se podrán autorizar las obras de consolidación y desarrollo, incluso de renovación y ampliación, condicionadas a:

- La localización específica existente.
- Las instalaciones solo podrán destinarse al uso autorizado, no considerándose variación de uso el cambio de nombre o propiedad.
- Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestas en el momento de la autorización.
- Las edificaciones quedarán obligadas a aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.
- El suelo afecto a la instalación no será parcelable.

Las peticiones de licencia de obras para instalaciones auxiliares, incremento de volumen o aumento de la parcela que afecta a la instalación, tendrán que ser justificadas y, previo informe del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, condicionando la autorización, si se llegara a otorgar, al cumplimiento de las condiciones que se impusieran desde la Administración Local o la Autonómica.

Tal y como se ha indicado anteriormente, se justifica en el siguiente cuadro el cumplimiento de los principales parámetros urbanísticos:

Parámetro	Max. Definido Planeamiento Ficha 0, 04Secano PGOU1985	Planta Rovi (P.A.E Actual)	Actuación 3 (Ampliación Edificio B)	Actuación 6 (Ampliación Edificio L)	Actuación 8 (Nuevo edificio de Laboratorios/ Oficinas)	Actuación 9 (Edificios Auxiliares)	Resto de Actuaciones (2-4-5-7-10)
Sup total (parcelas)**	-	54.715 m ²	-	-	-	-	-
Nº de plantas	2 Plantas	1, 2 plantas + Semisótano	2 plantas	2 Plantas	2 plantas + Semisótano	2 Plantas	1 planta
Altura máxima*	6 m	Cumbrera * 12,16 m	7,72 m	Cumbrera 12,00 m	Cornisa 10,50	Cumbrera 6,00 m	-
Uso del suelo	Agropecuario Condicionados	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)
Retranqueo linderos	-	> 10 m	> 10 m	> 10 m	> 10 m	> 10 m	> 10 m
Sup. Construida	-	10.531,94 m ²	340,00 m ²	2.202,20 m ²	2.268,00 m ²	1.200,00 m ²	273,50 m ²
Ocupación	-	7.476,01 m ²	170,00 m ²	2.274,50 m ²	756,00 m ²	730,00 m ²	242,25 m ²

*La ficha 0 del PGOU de 1985 permite la ampliación de las instalaciones existentes manteniendo las condiciones impuestas en el momento de su autorización, incluyendo la altura máxima. La altura máxima autorizada del edificio original, construido en 1965 tras autorización urbanística concedida por COPLACO, y Licencia de Obras concedida por el Ayto. de S. Sebastián de los Reyes, fue de 10,30 m sobre la rasante. Asimismo, con la calificación urbanística obtenida en 2011 previa aprobación del P.A.E. y el posterior expediente de legalización, se legalizó la ampliación del almacén general con una altura de cornisa de 8,50 m y altura de cumbrera de 12,16 m.

**Según Superficies Catastrales

Tanto las nuevas edificaciones como las ampliaciones de edificios existentes objeto de este Proyecto de Ampliación del P.A.E. cumplirán con lo establecido en el PGOU manteniendo las condiciones impuestas en el momento de su autorización.

4.2.4. Infraestructuras y servicios para la funcionalidad de la actuación.

Accesos rodados y aparcamientos.

El complejo industrial con el P.A.E cuenta con acceso rodado para vehículos desde el Paseo de Europa (antigua Ctra. de Burgos N-I Km. 20,900, vía de servicio de la A-1), así como viales interiores para circulación y zonas de aparcamiento, actualmente con capacidad para 153 vehículos.

La dotación mínima exigida conforme al Art. 7.9.5.4.9 del PGOU (“Regulación de la dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso”) sería:

USO INDUSTRIAL: 1 plaza cada 100 m² construidos.

Sup.const. Uso Industrial: 13.670,34 m², corresponden 137 plazas.

- -USO OFICINA, COMERCIO, RESTAURACION: 2 plazas cada 100 m² construidos.

Sup.const. Uso Oficina: 4206,57 m², corresponden 83 plazas.

- TOTAL DOTACION MINIMA EXIGIDA: 219 plazas.
- PLAZAS PMR: 1/50plazas
- PLAZAS VEHICULOS ESTACIÓN DE RECARGA: 1/40 plazas

	NORMATIVA	Propuesta	
VEHICULOS LIGEROS	1/100 m2 uso industrial 2/1000 m2 uso oficina	645	CUMPLE
PLAZAS PMR	1/50 PLAZAS	13	CUMPLE
ESTACIONES DE RECARGA	1/40	17	CUMPLE
VEHICULOS DE C Y D	NO ESPECIFICA	4	CUMPLE

El Proyecto de Ampliación del P.A.E. mantiene el acceso existente desde el Paseo de Europa pero además, para resolver la problemática de tráfico actual tiene previsto la creación de un nuevo acceso de entrada/salida en el lado Suroeste de la parcela tal y como se ha indicado anteriormente, por la vía denominada Carr. De Madrid, asimismo se redistribuirá y crearan distintas zonas de aparcamiento para tener una totalidad de 645 plazas, según documentación gráfica.



Ortofoto. Creación de un nuevo acceso por Carr. de Madrid

Por lo tanto, con las 645 plazas totales, de las cuales 13 serían para PMR, se cumpliría con la dotación mínima exigida.

Suministro de energía eléctrica.

El complejo industrial cuenta con suministro eléctrico procedente de fuente externa.

La energía se recibe de la compañía Iberdrola en media tensión a 20 KV.

Respecto a lo aprobado en el PAE anterior, se produce el cambio de un centro de transformación de abonado de 715 KVA con dos transformadores independientes de 400 KVA y 315 KVA, y del suministro auxiliar de emergencia formado por un grupo electrógeno de 294 KW, sustituyéndolos por dos transformadores de 1.000 KVA cada uno y un grupo electrógeno de 1.200 KVA para el edificio A, y dos transformadores de 1.250 KVA cada uno y con un grupo electrógeno de 1200 KVA para el edificio L.

Para poder cubrir las necesidades de la actividad industrial teniendo en cuenta las diferentes ampliaciones y edificios de nueva construcción, para los edificios O, P, Q y la ampliación del edificio B, se plantea la construcción de dos transformadores de 1.250 KVA cada uno.

La actual potencia eléctrica instalada es de 5970 kW, siendo la previsión de ampliación de potencia para el PAE de 1706 kW.

El actual consumo energía anual es de 8.500 MWh y la estimación del consumo energía anual según el nuevo PAE es de 11.192 MWh

Abastecimiento de agua.

El complejo industrial cuenta con dos formas de abastecimiento de agua:

A) Acometidas a la red municipal suministrada por el Canal de Isabel II.

- Agua utilizada para consumo sanitario, tareas auxiliares y limpieza, con un consumo anual medio estimado de 7.400 m³.
- Agua red PCI.

B) Aprovechamiento de aguas subterráneas, captación autorizada hasta 28/02/2042.

Volumen máximo anual: 19.813 m³.

Agua utilizada para fabricación de medicamentos y heparina sódica, con un consumo anual medio estimado de 10.000 m³.

Existen asimismo dos aljibes exteriores para almacenamiento (uno para la red de PCI, y otro para agua de proceso).

Las condiciones de abastecimiento existentes garantizan el suministro incluyendo el incremento de demanda producido por las nuevas ampliaciones previstas.

Vertidos residuales.

La actividad no realiza ningún tipo de vertido de aguas a la red de alcantarillado público, dado que la red de saneamiento de la instalación no tiene conexión con la red general.

Las aguas residuales sanitarias y procedentes del proceso productivo se vierten en un único punto al Arroyo de Valdelahiguera (la actividad cuenta con autorización de vertido de aguas residuales por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo con nº de EXPTE: 5.871/71 IMM/TT).

La instalación dispone de un sistema de depuración (EDAR) por donde pasan los efluentes residuales generados antes de su vertido al Arroyo de Valdelahiguera, con un caudal máximo de 100 m³/día y mínimo de 50 m³/día.

Dados los usos de las futuras ampliaciones previstas no se estima a priori necesario ampliar el sistema de depuración y vertido.

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Para realizar una evaluación económica aproximada de las diferentes de las diferentes actuaciones que se realizan en el documento, nos basamos en el “Método de determinación de costes de referencia de edificación” de la Comunidad de Madrid. Para este método se aplicará al conjunto de obras de edificación que aparecen ordenadas en la lista de “Costes de Referencia General” que acompaña al documento.

Para todo aquello que no esté incluido se realizará una aproximación según referencias internas realizadas en otras obras.

5.1. ACTUACIÓN 1: INCREMENTO Y REDISTRIBUCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y LA ZONA DE URBANIZACIÓN INTERIOR

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 1 asciende a la cantidad de 2.868.750 € (DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen por capítulos de obra:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	932.917,50
2	PAVIMENTOS Y SOLERAS	843.125,63
3	MUROS PERIMETRALES Y VALLADO	206.263,13
4	EQUIPAMIENTOS	45.039,38
5	SANEAMIENTOPLUVIL	158.641,88
6	ELECTRICIDAD	117.905,63
7	FONTANERIA	86.636,25
8	SANEAMIENTO FECAL	63.399,38
9	PCI	85.201,88
10	TELECOMUNICACIONES	58.522,50
11	SEGURIDAD	23.523,75
12	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	46.760,63
13	JARDINERIA Y ZONAS VERDES	166.961,25
14	MOBILIARIO URBANO	34.998,75
15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	10.614,38
TOTAL PEM		2.868.750,00

5.2. ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN DE ÁREAS TÉCNICAS Y MUELLES DE CARGA Y DESCARGA EN EDIFICIO PRINCIPAL DE PRODUCCIÓN Y ALMACÉN GENERAL (A)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 2 asciende a la cantidad de 286.289,22 € (DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON VEINTIDOS EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

	EDIFICIO	USO	TIPO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m2)	PEM (€/m2)	COSTE PEM (€)
A1	Ampliación Áreas técnicas	Mantenimiento	Nave diáfana y logística	557,36	493,5	275.057,16
A2	Almacén General	Industrial	Nave diáfana y logística	22,76	493,5	8.142,75
						286.289,22

5.3. ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN DE AREA DE OFICINAS (B)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 2 asciende a la cantidad de 446.082,00 € (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y DOS EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1 ESTRUCTURA	84.532,54
2 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	64.191,20
3 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	38.764,53
4 CUBIERTAS	18.557,01
5 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	8.163,30
6 PAVIMENTOS	46.794,00
7 ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS	7.003,49
8 CARPINTERIA INTERIOR	22.304,10
9 CARPINTERIA EXTERIOR	19.850,65
10 CERRAJERIA	22.081,06
11 VIDRIERIA Y TRASLUCIDOS	23.731,56
12 APARATOS SANITARIOS	5.709,85
13 INSTALACIONES ELEVACION	10.795,18
14 PINTURAS	6.825,05
15 CLIMATIZACION	24.133,04
16 ELECTRICIDAD	22.794,79
17 FONTANERIA	9.010,86
18 SANEAMIENTO	9.858,41
19 PCI	4.327,00
20 TELECOMUNICACIONES	4.639,25
21 SEGURIDAD	3.657,87
22 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	1.650,50
TOTAL PEM	446.082,00

5.4. ACTUACIÓN 6: AMPLIACIÓN EDIFICIO ALMACÉN Y ACONDICIONAMIENTO (L)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 6 asciende a la cantidad de 1.671.469,80 € (UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON OCHENTA EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1 ESTRUCTURA	316.743,53
2 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	240.524,50
3 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	145.250,73
4 CUBIERTAS	69.533,14
5 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	30.587,90
6 PAVIMENTOS	175.337,18
7 ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS	26.242,08
8 CARPINTERIA INTERIOR	83.573,49
9 CARPINTERIA EXTERIOR	74.380,41
10 CERRAJERIA	82.737,76

11 VIDRIERIA Y TRASLUCIDOS	88.922,19
12 APARATOS SANITARIOS	21.394,81
13 INSTALACIONES ELEVACION	40.449,57
14 PINTURAS	25.573,49
15 CLIMATIZACION	90.426,52
16 ELECTRICIDAD	85.412,11
17 FONTANERIA	33.763,69
18 SANEAMIENTO	36.939,48
19 PCI	16.213,26
20 TELECOMUNICACIONES	17.383,29
21 SEGURIDAD	13.706,05
22 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	6.184,44

TOTAL PEM **1.671.469,80**

5.5. ACTUACIÓN 8: NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFICINAS (O)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 2 asciende a la cantidad de 3.187.525,50 € (TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO CON CINCUENTA EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1 ESTRUCTURA	604.036,08
2 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	458.684,92
3 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	276.995,97
4 CUBIERTAS	132.601,06
5 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	58.331,72
6 PAVIMENTOS	334.371,42
7 ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS	50.044,15
8 CARPINTERIA INTERIOR	159.376,28
9 CARPINTERIA EXTERIOR	141.844,88
10 CERRAJERIA	157.782,51
11 VIDRIERIA Y TRASLUCIDOS	169.576,36
12 APARATOS SANITARIOS	40.800,33
13 INSTALACIONES ELEVACION	77.138,12
14 PINTURAS	48.769,14
15 CLIMATIZACION	172.445,13
16 ELECTRICIDAD	162.882,55
17 FONTANERIA	64.388,02
18 SANEAMIENTO	70.444,31
19 PCI	30.919,00
20 TELECOMUNICACIONES	33.150,27
21 SEGURIDAD	26.137,71
22 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.793,84

TOTAL PEM **3.187.525,50**

5.6. ACTUACIÓN 9: EDIFICIOS AUXILIARES DE ALMACENAJE Y MANTENIMIENTO (P) + ALMACÉN DE PRODUCTOS QUÍMICOS (Q)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 2 asciende a la cantidad de 646.485,00 € (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

	EDIFICIO	USO	TIPO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m2)	PEM (€/m2)	COSTE PEM (€)
P	Edificios Auxiliares	Industrial	Nave diáfana y logística	1200	493,5	592.200,00
Q	Almacén APQ	Industrial	Nave diáfana y logística	110	493,5	54.285,00
						646.485,00

EDIFICIO P

1	ESTRUCTURA	112.221,90
2	CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	85.217,58
3	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	51.462,18
4	CUBIERTAS	24.635,52
5	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	10.837,26
6	PAVIMENTOS	62.121,78
7	ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS	9.297,54
8	CARPINTERIA INTERIOR	29.610,00
9	CARPINTERIA EXTERIOR	26.352,90
10	CERRAJERIA	29.313,90
11	VIDRIERIA Y TRASLUCIDOS	31.505,04
12	APARATOS SANITARIOS	7.580,16
13	INSTALACIONES ELEVACION	14.331,24
14	PINTURAS	9.060,66
15	CLIMATIZACION	32.038,02
16	ELECTRICIDAD	30.261,42
17	FONTANERIA	11.962,44
18	SANEAMIENTO	13.087,62
19	PCI	5.744,34
20	TELECOMUNICACIONES	6.158,88
21	SEGURIDAD	4.856,04
22	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	2.191,14
	TOTAL PEM	592.200,00

EDIFICIO Q

1	ESTRUCTURA	20.465,45
2	CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	4.554,51
3	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	211,71
4	CUBIERTAS	2.258,26
5	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	993,42
6	PAVIMENTOS	5.694,50
7	ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS	217,14
8	CARPINTERIA INTERIOR	2.714,25
9	CARPINTERIA EXTERIOR	2.415,68

10	CERRAJERIA	2.687,11
11	VIDRIERIA Y TRASLUCIDOS	2.887,96
12	APARATOS SANITARIOS	694,85
13	INSTALACIONES ELEVACION	1.313,70
14	PINTURAS	830,56
15	CLIMATIZACION	352,85
16	ELECTRICIDAD	2.773,96
17	FONTANERIA	271,43
18	SANEAMIENTO	1.199,70
19	PCI	526,56
20	TELECOMUNICACIONES	564,56
21	SEGURIDAD	445,14
22	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	200,85
	TOTAL PEM	54.285,00

5.7. CONSTRUCCIONES AUXILIARES

El presupuesto de ejecución material de las construcciones auxiliares asciende a la cantidad de 149.587,73 € (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE CON SETENTA Y TRES EUROS).

Consideramos construcciones auxiliares las ampliaciones y los edificios de nueva construcción compuestos por las siguientes actuaciones:

- ACTUACIÓN 4: AMPLIACIÓN PABELLÓN DE MANTENIMIENTO (D)
- ACTUACIÓN 5: NUEVOS CTs Y GRUPOS ELECTRÓGENOS (E')
- ACTUACIÓN 7: AMPLIACIÓN DEL PABELLON DE INSTALACIONES Y CREACIÓN DE ALMACEN APQ (M)
- ACTUACIÓN 10: NUEVA GARITA DE CONTROL (R)

	EDIFICIO	USO	TIPO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m2)	PEM (€/m2)	COSTE PEM (€)
D	Ampliación Pabellón Mantenimiento	Mantenimiento	Nave diáfana y logística	132,35	493,5	65.314,73
E	Grupos electrógenos + CT		Nave diáfana y logística	91,9	493,5	35.352,65
M	Ampliación Pabellón + APQ	Industrial	Nave diáfana y logística	51	493,5	25.168,50
R	Nueva Garita de control	Oficinas y administrativo	Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera	14,7	935,5	13.751,85

149.587,73

5.8. TABLA RESUMEN PRESUPUESTO DE LAS ACTUACIONES

La suma del presupuesto de ejecución material de todas las actuaciones previstas, asciende a la cantidad de 9.256.189,25 € (NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE CON VEINTICINCO EUROS). Se resume en la siguiente tabla:

	EDIFICIO	USO	TIPO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m ²)	PEM (€/m ²)	COSTE PEM (€)
-	Viales y Aparcamiento Parcela 6	Urbanización	Aparcamientos y viales	18.750	153	2.868.750,00
A1	Ampliación Áreas técnicas	Mantenimiento	Nave diáfana y logística	557,36	493,5	275.057,16
A2	Almacén General	Industrial	Nave diáfana y logística	22,76	493,5	11.232,06
B	Ampliación Oficinas / Laboratorio	Oficinas y administrativo	Edificio de oficinas y administrativo sin atención al público	364	1225,5	446.082,00
D	Ampliación Pabellón Mantenimiento	Mantenimiento	Nave diáfana y logística	132,35	493,5	65.314,73
E'	Grupos electrógenos + CT		Nave diáfana y logística	91,9	493,5	45.352,65
L+L'	Ampliación Edificio L	Industrial	Nave fabricación	2202,20	759	1.671.469,80
M	Ampliación Pabellón + APQ	Industrial	Nave diáfana y logística	51	493,5	25.168,50
O	Nuevo Edificio Laboratorios/Oficinas	Oficinas y administrativo	Edificio Singular / representativo	2601	1225,5	3.187.525,50
P	Edificios Auxiliares	Industrial	Nave diáfana y logística	1200	493,5	592.200,00
Q	Almacén APQ	Industrial	Nave diáfana y logística	110	493,5	54.285,00
R	Nueva Garita de control	Oficinas y administrativo	Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera	14,7	935,5	13.751,85
TOTAL						9.256.189,25

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD

El complejo industrial dedicado a la fabricación de especialidades farmacéuticas objeto del presente Proyecto de Ampliación de P.A.E. lleva desarrollando esta actividad en el mismo emplazamiento, bajo diferentes propiedades y titularidades, desde el año 1.966 (año en que se obtiene la autorización de puesta en marcha por parte del Ministerio de Sanidad, además de las correspondientes autorizaciones urbanísticas).

Estas instalaciones industriales, pertenecientes en la actualidad a la empresa ROVI PHARMA I.S. S.A.U, están incluidas en el Régimen de Usos Condicionados en Suelo no Urbanizable establecidos en la ficha 0 de las normas urbanísticas del PGOU de 1985, vigente en la zona por aplazamiento de la aprobación definitiva del PGOU de 2002 en este ámbito.

Los usos autorizados detallados en la mencionada ficha se corresponden con edificios e instalaciones amparadas por autorizaciones de uso concedidas en el pasado por COPLACO y por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Desde su creación y hasta la fecha las instalaciones se han ido adaptando a las diferentes necesidades productivas, así como a las exigentes normas y reglamentos sectoriales que regulan la fabricación de este tipo de productos.

Es una industria limpia, de muy alta tecnificación, y con alta inversión en investigación y desarrollo de productos.

Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes sistemas de asistencia sanitaria, que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento, y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta.

Con esta nueva ampliación se pretende aumentar la capacidad operativa de producción de la planta existente para dar respuesta a la necesidad de asegurar el abastecimiento, entre otros medicamentos, de la vacuna contra el covid-19 y favorecer el acceso a nuevos tratamientos, todo ello de acuerdo con el nuevo Plan Estratégico de la Industria Farmacéutica que está impulsando el gobierno español que busca adecuar nuestro sistema de salud a la necesidades y desafíos en materia de política farmacéutica en España, apoyando las iniciativas que permitan facilitar el desarrollo del sector farmacéutico en nuestro país, asegurando el abastecimiento, la equidad de acceso a los nuevos tratamientos y la sostenibilidad del sistema sanitario.

La industria farmacéutica se ha convertido en un sector estratégico, tanto desde la perspectiva sanitaria, como desde la perspectiva económica y social. Esta condición estratégica que ha constatado la pandemia en el ámbito global tiene su reflejo en España, donde el sector ha jugado un papel relevante en la lucha contra la crisis, tanto en lo referente al campo de la investigación como en el ámbito que nos ocupa, el productivo, donde la respuesta de las plantas de fabricación de medicamentos, junto a la capacidad logística del sector, evitó que faltaran medicamentos esenciales en los momentos más críticos.

Con base a esta experiencia, la Estrategia Farmacéutica para Europa adoptada el 25 de noviembre de 2020, pretendió crear, por un lado, un marco regulador orientado al futuro, apoyando a la industria en la promoción de la investigación y, por otro, tratar las deficiencias del mercado, mejorando los mecanismos de preparación y respuesta ante las crisis que la pandemia de coronavirus puso de manifiesto, adoptando las medidas oportunas para reforzar el sistema

Así, según las Conclusiones del Consejo Europeo de 2 de octubre de 2020, EUCO 13/20 se reconoció que «un objetivo clave de la Unión es alcanzar una autonomía estratégica al tiempo que se mantiene una economía abierta en lo que respecta al sector farmacéutico.

Según dichas conclusiones, la escasez de medicamentos pone en peligro la salud de los pacientes y supone una gran carga para los sistemas y los profesionales sanitarios, dando lugar a un tratamiento insuficiente y un aumento de las estancias hospitalarias.

La construcción de una autonomía estratégica abierta de la UE en el ámbito de los medicamentos requiere de acciones para identificar las dependencias estratégicas en materia de salud y proponer medidas para reducirlas, incluso mediante la diversificación de las cadenas de producción y suministro, asegurando el almacenamiento estratégico y fomentando la producción y la inversión en Europa.

Recientemente, con fecha de 26 de abril de 2023, la Comisión Europea adoptó la decisión de aprobar una nueva Directiva Europea y un nuevo reglamento que pretende revisar y sustituir la legislación farmacéutica general vigente.

Dicha estrategia se basará en 4 pilares, que engloban medidas legislativas y no legislativas:

- Garantizar el acceso de los pacientes a medicamentos asequibles y abordar necesidades médicas no satisfechas.
- Fomentar la competitividad, la innovación y la sostenibilidad de la industria farmacéutica de la UE y el desarrollo de medicamentos de alta calidad, seguros, eficaces y más ecológicos.
- Mejorar los mecanismos de preparación y respuesta ante las crisis y las cadenas de suministro diversificadas y seguras, y subsanar la escasez de medicamentos.
- Velar por una voz firme de la UE en el mundo promoviendo unos altos estándares de calidad, eficacia y seguridad.

En España esta estrategia tiene su reflejo en el llamado componente 18 "Renovación y ampliación de las capacidades del Sistema Nacional de Salud" del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, como instrumento fundamental para el desarrollo de los fondos europeos de recuperación Next Generation EU, que pretende reforzar las capacidades del Sistema Nacional de Salud, en coordinación con las Comunidades Autónomas, a través del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud.

Así, el objetivo C18.I3 del llamado Componente 18 "Aumento de capacidades de respuesta ante crisis sanitarias" establece lo siguiente:

"Una de las principales enseñanzas a extraer de la pandemia de COVID-19 es la necesidad de fortalecer las capacidades de vigilancia, detección precoz y respuesta rápida ante la eventualidad de cualquier situación crítica. También requiere reforzar las capacidades de laboratorios y de instituciones sanitarias, cuyas debilidades se han puesto en evidencia con la pandemia y solventarlas es determinante para una mejor respuesta en el futuro. Finalmente, es preciso afrontar un proceso de evaluación global del desempeño del Sistema Nacional de Salud desde el inicio de la crisis sanitaria con el objetivo de extraer lecciones útiles de cara al futuro".

Por otro lado, y desde el punto de vista económico y social, la producción de la planta farmacéutica de San Sebastián de los Reyes ha devenido en un aumento de la plantilla de trabajadores que ha supuesto pasar, desde los 206 trabajadores en el año 2020, a los 574 trabajadores en el año 2022. Para el año 2023 y con el aumento de producción previsto, se espera llegar a los 700 trabajadores.

Esta propuesta responde, por tanto, a la necesidad de aumentar la capacidad productiva para dar respuesta a una demanda existente de abastecimiento de vacunas y se justifica por el interés económico y social que supone el aumento de la riqueza y puestos de trabajo tanto para el municipio de San Sebastián de los Reyes, como para la Comunidad de Madrid, en su conjunto.

En definitiva, la ampliación de la actividad sanitaria que se plantea supone un refuerzo de las necesidades estratégicas del sector y contribuye de forma decisiva al nuevo Plan Estratégico de la Industria Farmacéutica del Estado Español evaluado en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como responde a las nuevas propuestas de las directivas y reglamento europeos del año 2023 para el sector farmacéutico.

Queda, de este modo, definido el interés social de este proyecto.

7. REPERCUSIONES SOCIOECONOMICAS, TERRITORIALES Y AMBIENTALES

Las características específicas de la actividad realizada la convierten en un elemento dinamizador en el ámbito socioeconómico, con un impacto mínimo desde el punto de vista ambiental y de consumo de recursos naturales.

Las ampliaciones de edificación previstas en este Proyecto de Ampliación de P.A.E. buscan la adaptación de las instalaciones a las nuevas necesidades de producción, teniendo en cuenta la máxima integración con la edificación y entorno natural existentes y el respeto de sus valores paisajísticos.

Como ya se ha indicado en los antecedentes de la presente memoria, la actividad cuenta con la Autorización Ambiental Integrada, concedida en octubre de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente.

Las futuras modificaciones/ampliaciones previstas en el presente proyecto no implican repercusiones medioambientales sustanciales. No obstante y en cumplimiento de la normativa autonómica de referencia, ROVI PHARMA I.S. S.A.U., ante la necesidad de aumento de la producción estratégica de medicamentos, en agosto de 2022 se presentó ante la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, la modificación de la Autorización Ambiental Integrada del complejo industrial farmacéutico, relativa a la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas a ejecutar en parte del edificio "L",.

8. RESUMEN

Con la presente documentación se considera que quedan suficientemente descritas tanto las instalaciones existentes como las actuaciones que la propiedad de las mismas, ROVI PHARMA I.S. SAU, pretende realizar en el complejo industrial de producción de especialidades farmacéuticas situado en el Paseo de Europa nº50 de S. Sebastián de los Reyes.

El objeto del proyecto es la solicitud de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente para un incremento de superficie construida, necesaria para las ampliaciones edificatorias previstas por la empresa para cubrir las nuevas necesidades de producción.

Estas actuaciones de ampliación se incluyen entre las que se pueden autorizar, de acuerdo con la ficha 0 y Ficha Zona 04 Secano de las normas urbanísticas del PGOU de 1985 que regula el Régimen de Usos Condicionados en Suelo no Urbanizable:

Se resume a continuación la afectación de las actuaciones planteadas sobre los principales parámetros urbanísticos y edificatorios:

RESUMEN DE ACTUACIONES

AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD FABRIL	ACTUAL	% EDIF Y OCUP	PROYECTO	TOTAL	% EDIF Y OCUP
Aumento superficie parcela	35.094,00 m ²	-	Se aumenta en 19.621,00 m ²	54 715,00 m ²	-
Ampliación de la superficie edificada	10.531,94 m ² e	0,30%	7.347,07 m ²	17 879,01 m ²	0,32%
Aumento ocupación total edificación	7.476,01 m ² s	0,21%	4.092,65 m ²	11 568,66 m ²	0,21%
Incremento dotación plazas de garaje	184	-	461	645	-


Como podemos observar en la tabla, los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación no suponen una alteración con la actuación propuesta respecto a lo aprobado en el anterior P.A.E.

9. CONCLUSIONES

Los técnicos redactores del proyecto y el promotor de la obra, firman el presente proyecto para la Ampliación del Proyecto de Actuación Especial (P.A.E.) vigente para un incremento de superficie construida, necesaria para las ampliaciones edificatorias previstas por la empresa para cubrir las nuevas necesidades productivas, de almacenaje y técnico-administrativas y mejorar el tráfico evitando incidencias en los nudos más cercanos.

Madrid, octubre de 2024

<p style="text-align: center;">Jaime Polo Villafaina Ingeniero Industrial Col. nº 10.408</p> <div style="text-align: center; height: 150px; background-color: black; width: 150px; margin: 0 auto;"></div> <p style="text-align: center;">IDP, Ingeniería y Arquitectura Iberia, S.L.</p>	<p style="text-align: center;">Enrique Blasco Gómez Ingeniero Industrial Col. nº 10.389</p> <div style="text-align: center; height: 150px; background-color: black; width: 150px; margin: 0 auto;"></div> <p style="text-align: center;">IDP, Ingeniería y Arquitectura Iberia, S.L.</p>
---	--


JAIME POLO VILLAFAINA
 (R: B62731807)

Firmado digitalmente por 6629689H AIME
 POLO VILLAFAINA (R: B62731807)
 DN: c=ES, o=IDP INGENIERIA Y
 ARQUITECTURA IBERIA S.L,
 email=info@idpiberia.com,
 Fecha: 2024.10.30 10:02:00