ingeniería · medio ambiente · arquitectura

Edificio Torre Mil·lenium, Av. Francesc Macià 60, 3ª planta 08208 Sabadell
Telf. Fax www.idp.es

ROVI Pharma Industrial Services

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
Titular:	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.
Emplazamiento:	C/Pasero de Europa, 50 – SAN SEBASTIAN DE LOS REYES – 28073 (MADRID)
Referencia:	02779_0
Fecha:	Junio 2026

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. PROYECTO ACELERABLE ... 6
2.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS ... 6
2.4. ANTECEDENTES MEDIOAMBIENTALES ... 10
3. LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS ... 13
3.1. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO ... 13
3.2. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS ... 13
4. ANTEPROYECTO ... 14
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN SU ESTADO ACTUAL. ... 14
4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES PROPUESTAS (AMPLIACIÓN DE P.A.E.). ... 20
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES ... 38
5.1. ACTUACIÓN 1: NUEVO EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO S ... 38
5.2. ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN ALMACÉN DE EDIFICIO A ... 39
5.3. ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO (L) ... 39
5.4. ACTUACIÓN 4: REDISTRIBUCIÓN ZONAS APARCAMIENTO ... 40
5.5. ACTUACIÓN 5: AMPLIACIÓN EDIFICIO P PARA ACONDICIONAMIENTO Y ALMACENES ... 40
5.6. ACTUACIÓN 6: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS T ... 41
5.7. CONSTRUCCIONES AUXILIARES ... 42
5.8. TABLA RESUMEN PRESUPUESTO DE LAS ACTUACIONES ... 43
6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD ... 44
6.1. Impacto económico y social: inversión, empleo cualificado y efecto multiplicador ... 45
7. REPERCUSIONES SOCIOECONOMICAS, TERRITORIALES Y AMBIENTALES ... 46
8. RESUMEN ... 47
9. CONCLUSIONES ... 48

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 57/2025, de 26 de junio de la comisión de urbanismo de Madrid. Esta ampliación se plantea debido a la necesidad de contar con unas instalaciones dotadas de tecnología de última generación, capaces de absorber los futuros incrementos de producción previstos como resultado de colaboraciones internacionales de alto valor.

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 demanda.

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 son para la misma actividad de 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	Responsable Oficina Técnica. Ingeniería.
Correo electrónico	
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:	
Web:	www.idp.es
Nombre de los técnicos:	

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

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: 28134A021002550000XK

28134A021002510000XT

001501200VK49B0001RD

28134A021000120000XU

28134A021000130000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID-IRUN 14[Y] Polígono 21 Parcela 255 001501000VK49B0001OD
28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 11.485 m2
Año construcción: 2006

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1 /00 /01	1.005
INDUSTRIAL	1 /01 /01	742
OFICINA	1/00/02	140
OFICINA	1/00/03	249
SOPORT. 50%	1/00/04	40
OFICINA	1/00/05	70
INDUSTRIAL	1/00/06	606
ALMACEN	1/00/07	225
ALMACEN	1/00/08	514
INDUSTRIAL	1/00/09	190
INDUSTRIAL	1/00/10	7
INDUSTRIAL	1/00/11	110
OFICINA	2/00/01	69
OBR URB INT	2/00/02	40

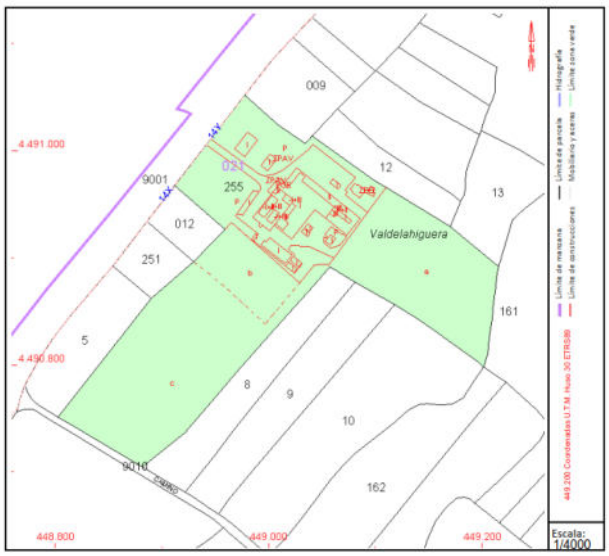
Continúa en páginas siguientes

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- ERIAL A PASTOS	06	13.370
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	12	4.329
c	C- LABOR -TIERRA ARABLE	08	19.621

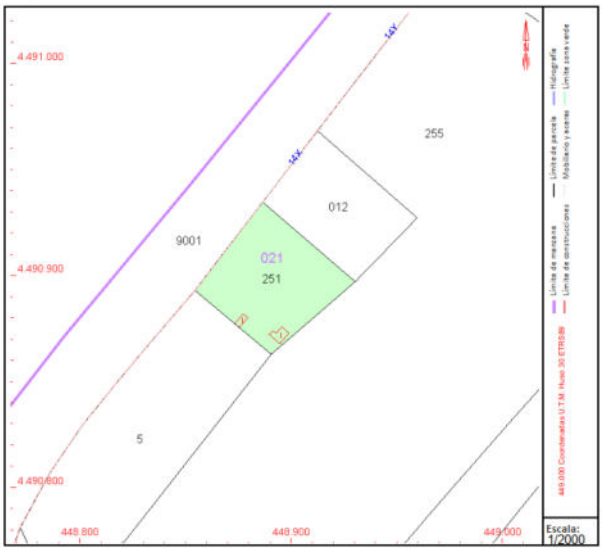
PARCELA

Superficie gráfica: 54.716 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



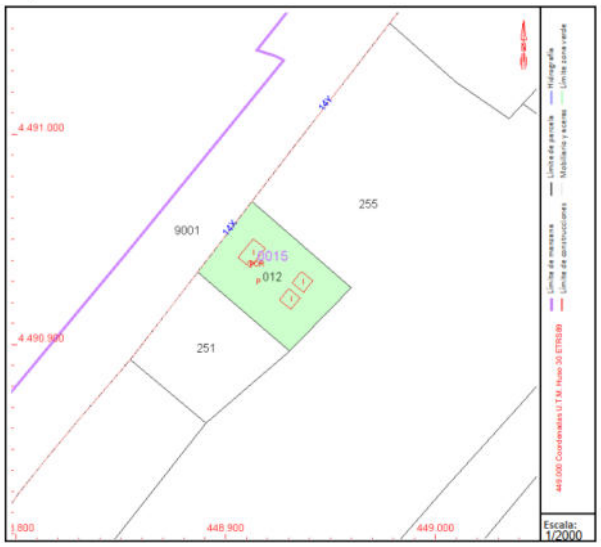
PARCELA

Superficie gráfica: 2.729 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



PARCELA

Superficie gráfica: 2.533 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



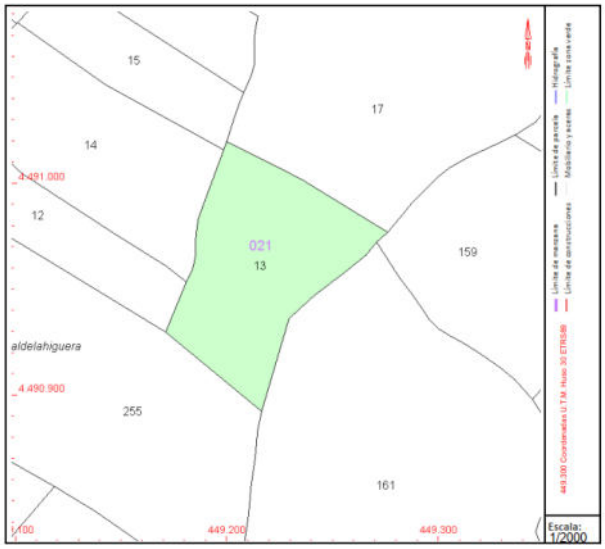
PARCELA

Superficie gráfica: 4.300 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



PARCELA

Superficie gráfica: 6.383 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Se procederá a la agrupación registral de las parcelas indicadas.

En este momento, la superficie final tras la agrupación se estima en 70.877,96 m2.

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 restructuración 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 02: CAMBIO TITULARIDAD, en el que se indica el actual titular.

2.2. PROYECTO ACELERABLE

2.2.1. ACUERDO DE LA ACELERADORA DE INVERSIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, POR EL QUE SE DECLARA DE ESPECIAL INTERÉS EL PROYECTO PROMOVIDO POR ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SA

En reunión del día 8 de junio de 2026, de la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid, formada por la Viceconsejera con competencias en materia de Economía, en calidad de Presidenta; la titular de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, en sustitución del titular de la Viceconsejería competente en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el titular de la Dirección General competente en materia de Economía, en calidad de vocales permanentes; el Primer Teniente de Alcaldía, Portavoz del Gobierno, Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, en representación del ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la Viceconsejera de Sanidad, en calidad de vocales no permanentes; y la Secretaria de la Aceleradora. Acuerdan declarar, por unanimidad de los miembros de la Aceleradora de Inversiones, que el proyecto de ampliación de las instalaciones actuales para la producción de inyectables, en el municipio de San Sebastián de los Reyes, es de especial interés para la Comunidad de Madrid, al considerar que cumple los requisitos establecidos en el artículo 8 del Decreto 15/2023, de 1 de marzo. Se adjunta resolución como ANEJO 09.

2.3. 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.

2.3.1. 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. 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.

2.3.2. 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. el cual ha sido informado favorablemente por los servicios técnicos municipales en Abril de 2018 *(EXPTE: 2018/LINAC/000013)*.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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.

2.3.7. Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial (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.

2.3.8. Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial Vigente (2025):

El 26 de junio de 2025 se aprueba el "Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, de las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma I.S, S.A.U, fechado en mayo 2025", presentado por Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U – relativo a las instalaciones Industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (Finca Nº 64946 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes), con las condiciones señaladas en los informes evacuados por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de noviembre de 2024, por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de fecha 24 de enero de 2025, por Red Eléctrica de España de fecha 19 de marzo de 2025 y por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Comunidad de Madrid, Informe de Impacto Ambiental de fecha 29 de abril de 2025, (BOCM nº 113 de fecha 13 de mayo de 2025), debiendo cumplirse igualmente las contenidas en la modificación de la Autorización Ambiental Integrada formulada por el Área de Control Integrado de la Contaminación de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 9 de junio de 2025.

Se adjunta a la documentación el ANEJO 03: RESOLUCIÓN P.A.E. 2025

2.3.9. Licencia de Obra de Actuaciones Fase 1 de PAE 2025

Con fecha de 14 de julio de 2025 se concede licencia de PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA AMPLIACIÓN DE EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE CON NUEVO APARCAMIENTO en PASEO EUROPA, 50 de esta localidad a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SAU, de conformidad con el proyecto de ejecución presentado, visado por el Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña en fecha 26/06/2025, redactado por los ingenieros industriales D. colegiado nº10.408 y D. colegiado nº10.389, con presupuesto de 7.212.192,75 euros, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.

2.3.10. Licencia de Instalación de Ampliación de Edificio L (PAE 2025)

Con fecha de 18 de agosto de 2025 se concede a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. Licencia de Instalación de PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS - NUEVO APARCAMIENTO en PASEO DE EUROPA, 50 con amparo al Proyecto Técnico redactado por los Ingenieros Técnicos Industriales D. Colegiado nº 10408 y Colegiado nº 10389, ambos del Colegio de Ingenieros Industriales de Catalunya (COEIC), visado con fecha 26 de junio de 2025.

2.3.11. Licencia de Instalación de Actuaciones Fase 2 de PAE 2025

En fecha 19 de marzo de 2026 se concede a Rovi Pharma Industrial Service S.A.U. con CIF A28583912 Licencia de instalación de laboratorio, oficinas y almacenes en el Paseo de Europa 50 con arreglo al proyecto técnico redactado por el Ingeniero Industrial con nº de colegiado 10408 y de acuerdo con el contenido de los informes citados en los antecedentes de hecho, expediente 2025/LINAC/55 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

2.3.12. Licencia de Obra de Actuaciones Fase 2 de PAE 2025

En fecha 19 de marzo de 2026 se otorga licencia de obras sobre la CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE LABORATORIOS DE ANÁLISIS, OFICINAS Y ALMACENES en PASEO EUROPA, 50 de esta localidad a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U con CIF A28583912, de conformidad con el proyecto presentado, redactado por los Arquitectos colegiados D. colegiado nº10.408 y colegiado nº10.389, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña el 03/11/2025, con presupuesto de 6.446.638,29 euros, sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y quedando sometida a las condiciones indicadas en los informes de los diversos servicios municipales transcritas en los antecedentes de hecho de este Decreto. Expediente 2025/LOTN/107.

2.4. 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.

2.4.1. 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

2.4.2. 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.

2.4.3. 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)

2.4.4. Modificación Sustancial de la Autorización Ambiental Integrada (AAI)

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 m^2c autorizado con motivo de la ampliación del PAE en 2022) que ocupará una superficie de 1602 m^2c, permaneciendo el uso con destino a almacén el resto del edificio.

El 21 de Diciembre de 2023 se emite resolución favorable a la modificación de la Autorización Ambiental Integrada: Aprobar la Modificación Sustancial de la AAI para la ampliación de la instalación existente de fabricación de productos farmacéuticos de base, promovida por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., con NIF A28583912, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, a los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, de acuerdo con las condiciones contempladas en la documentación de Solicitud de Autorización Ambiental Integrada, en el resto de la documentación adicional incluida en el expediente administrativo 10-IPPC-00029.5-2022, y en el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de modificación de la instalación de fabricación de productos

farmacéuticos de base (incluido en el Anexo V), así como las medidas incluidas en los Anexos que forman parte de esta Resolución, sin perjuicio de las demás licencias, permisos y autorizaciones que, legal o reglamentariamente, sean exigibles para el desarrollo de la actividad.

2.4.5. Informe de Impacto Ambiental del PAE 2025

El 29 de abril de 2025 se resuelve que, a los solos efectos ambientales, con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas por el promotor y las contenidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, las cuales prevalecerán frente a las anteriores en caso de discrepancia, y sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, no es previsible que el proyecto definido en el documento ambiental de la "ampliación del PAE de una industria Farmacéutica, con instalación de una nueva línea de envasado y aparcamiento, en Paseo de Europa, Nº 50", 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 previsto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las condiciones recogidas en dicha resolución.

Con fecha 10 de junio de 2025 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: 10/488386.9/25, Exp.: 26-IPPC-00068.5/2024)

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. Alegra. 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	FINCA 3	FINCA 4	FINCA 5	TOTAL
PROPIETARIO	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.	
Nº DE FINCA	64946	1608	3006	469	807	
REGISTRO	S. S. DE LOS REYES	S. S. DE LOS REYES	S. S. DE LOS REYES	S. S. DE LOS REYES	S. S. DE LOS REYES	
SUP CERTIF REGISTRAL (m2)	54.807 m²	3.424 m²	2.331,28 m²	5.136 m²	6.383 m²	
REF. CATASTRAL	28134A021002550000XK	28134A021002510000XT	001501200VK49B0001RD	28134A021000120000XU	28134A021000130000XH	
SUP. CERTIF. CATASTRAL(m2)	54.807 m²	2.729 m²	2.533 m²	4.300 m²	6.383 m²	70877,96 m²

Las edificaciones existentes en la actualidad se localizan en la finca 1 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:	
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 servició de la A1)
Localidad:	San Sebastián de los Reyes, 28703 (Madrid)
Correo electrónico:	
Año de comienzo de la actividad:	1966
Número de empleados actuales:	510
Potencia instalada actualmente:	7.676 KW
Consumo anual actual de energía	9.610 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: 481
  Turnos: 3 turnos (24 h), 7 días, según necesidades de producción.
- 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.

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 CRUCELL 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.

Mas tarde, con la aprobación del PAE 2025 solicitado también por ROVI PHARMA, autorizado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en junio de 2025.

Esta nueva ampliación supuso una superficie total edificada de 6.760,21 m²e y una superficie de ocupación de suelo de 3.824,51 m², comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Una ampliación del edificio de oficinas B
- Implantación de nuevos edificios O, P y Q
- Una ampliación del edificio productivo L
- Actuaciones en edificios existentes
- Creación de un gran aparcamiento

Como consecuencia de ello el resultado ha sido el siguiente:

- Una ampliación de la superficie edificada total de 10.531,94 m²e a 10.531,94 m²e.

- Una ampliación de la superficie ocupada total de 7.476,01 m² a 11.300,52 m² de suelo

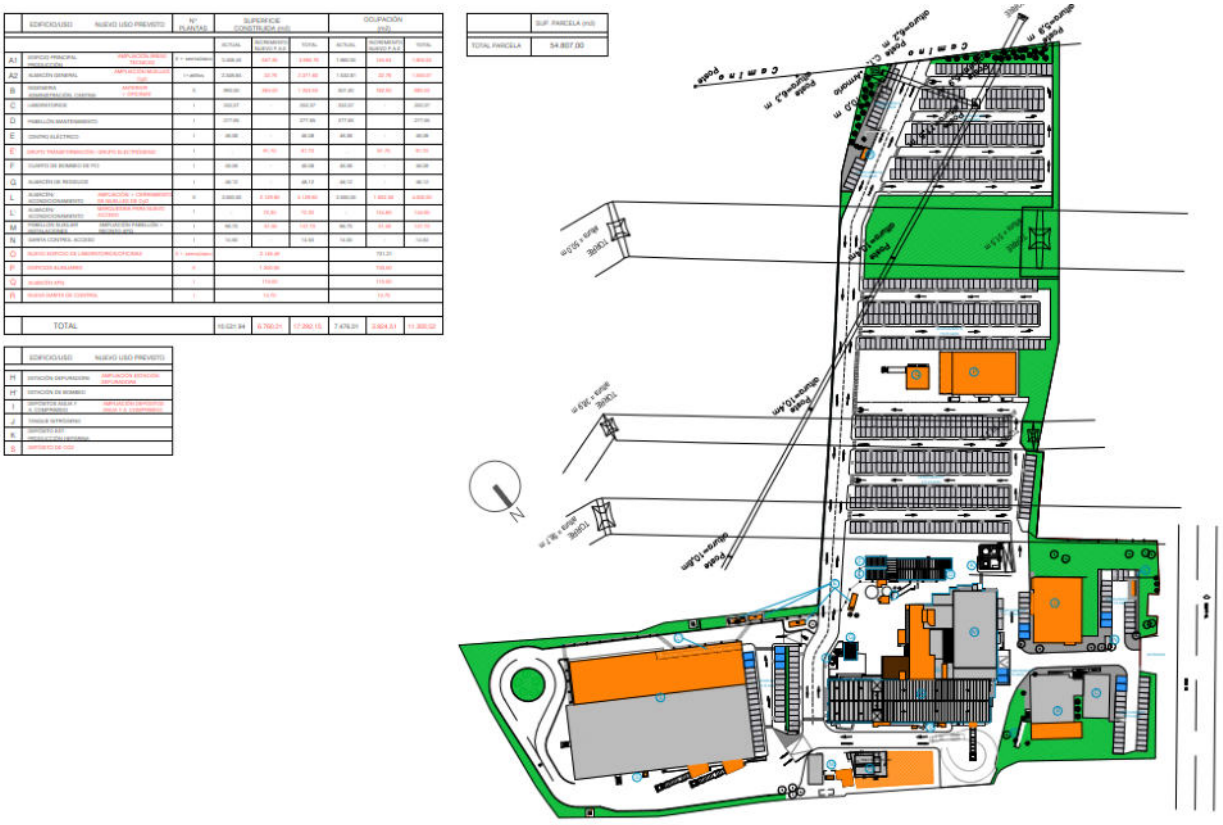
Todo ello sobre una superficie total de suelo de 54.807 m².

	EDIFICIO/USO NUEVO USO PREVISTO	Nº PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	OCUPACIÓN (m2)
A1	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCIÓN	II + semisótano	3.965,76	1.805,04
A2	ALMACÉN GENERAL	I+altillos	2.371,60	1.555,57
B	INGENIERÍA ADMINISTRACIÓN, CANTINA	II	1.353,50	683,50
C	LABORATORIOS	I	252,07	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO	I	277,65	277,65
E	CENTRO ELÉCTRICO	I	46,08	46,08
E'	GRUPO TRANSFORMACIÓN / GRUPO ELECTRÓGENO	I	91,70	91,70
F	CUARTO DE BOMBEO DE PCI	I	46,08	46,08
G	ALMACÉN DE RESIDUOS	I	48,12	48,12
L	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	II	5.129,90	4.602,00
L'	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	I	72,30	144,60
M	PABELLON AUXILIAR INSTALACIONES	I	147,70	147,70
N	GARITA CONTROL ACCESO	I	14,50	14,50
O	NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFICINAS	II + semisótano	2.146,49	731,21
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		17.292,15	11.300,52

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

En el siguiente esquema así como en el Plano 02 extraído del P.A.E vigente se indica la ubicación en la parcela de las distintas edificaciones e instalaciones auxiliares aprobadas:

VER ANEXO 05: PLANOS PAE 2025



Plano extraído del Proyecto de Ampliación del P.A.E. aprobado en 2025

Esta ampliación justificó el notable incremento de la actividad productiva de la planta en gran medida debido a los compromisos adquiridas por la empresa para la fabricación de la vacuna contribuyendo decisivamente al cumplimiento de una autonomía estratégica en materia de salud conforme a la Directiva Europea de fecha 23 de abril de 2.023 que tuvo reflejo en el llamado "componente 18 del Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia aprobado por el gobierno español que trabaja de la necesidad de "Renovación y ampliación de las capacidades del Sistema Nacional de Salud.

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 2024 y aprobado en 2025, estado actual en color rojo:

	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 TECNICAS	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		I	277,65		277,65	277,65		277,65
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	PABELLON 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/OFICINAS		II + semisótano	2.146,49			731,21		
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	6.760,21	17.292,15	7.476,01	3.824,51	11.300,52

Por lo tanto, la superficie construida de edificación en el P.A.E vigente es de 17.292,15 m², y la superficie ocupada 11.300,52 m².

ACTIVIDAD FABRIL	ACTUAL
Superficie parcela	54.807 m²
Superficie edificada	17.292,15 m²e.
Ocupación total edificación	11.300,52 m²s.
Dotación plazas de garaje	640 plazas.**

**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:

a) *La localización específica existente*
b) *Las instalaciones solo podrán destinarse al uso autorizado, no considerándose variación de uso el cambio de nombre o propiedad.*
c) *Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestas en el momento de la autorización.*
d) *Las edificaciones quedarán obligadas a aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.*
e) *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 REGMEN 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.

El 26 de junio de 2025 se aprueba el "Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, de las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma I.S, S.A.U, fechado en mayo 2025.

Con fecha de 14 de julio de 2025 se concede licencia de PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA AMPLIACIÓN DE EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE CON NUEVO

Con fecha de 18 de agosto de 2025 se concede a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. Licencia de Instalación de PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS - NUEVO APARCAMIENTO.

En fecha 19 de marzo de 2026 se concede Licencia de instalación de laboratorio, oficinas y almacenes en el Paseo de Europa 50 con expediente 2025/LINAC/55 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

En fecha 19 de marzo de 2026 se otorga licencia de obras sobre la CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE LABORATORIOS DE ANÁLISIS, OFICINAS Y ALMACENES en PASEO EUROPA, 50 con expediente 2025/LOTN/107.

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

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

4.2.1. Justificación de las actuaciones a realizar.

Las necesidades de producción actual requieren de nuevos edificios por la creciente demanda de nuevos medicamentos en el mercado. Se proyecta por lo tanto un aumento de la superficie industrial destinada para la fabricación de medicamentos con instalaciones equipadas con la última tecnologías de envasado en aislador, esenciales para garantizar el pleno cumplimiento de la normativa de la Union Europea y de Estado Unidos, entre otras, en materia de fabricación de medicamentos.

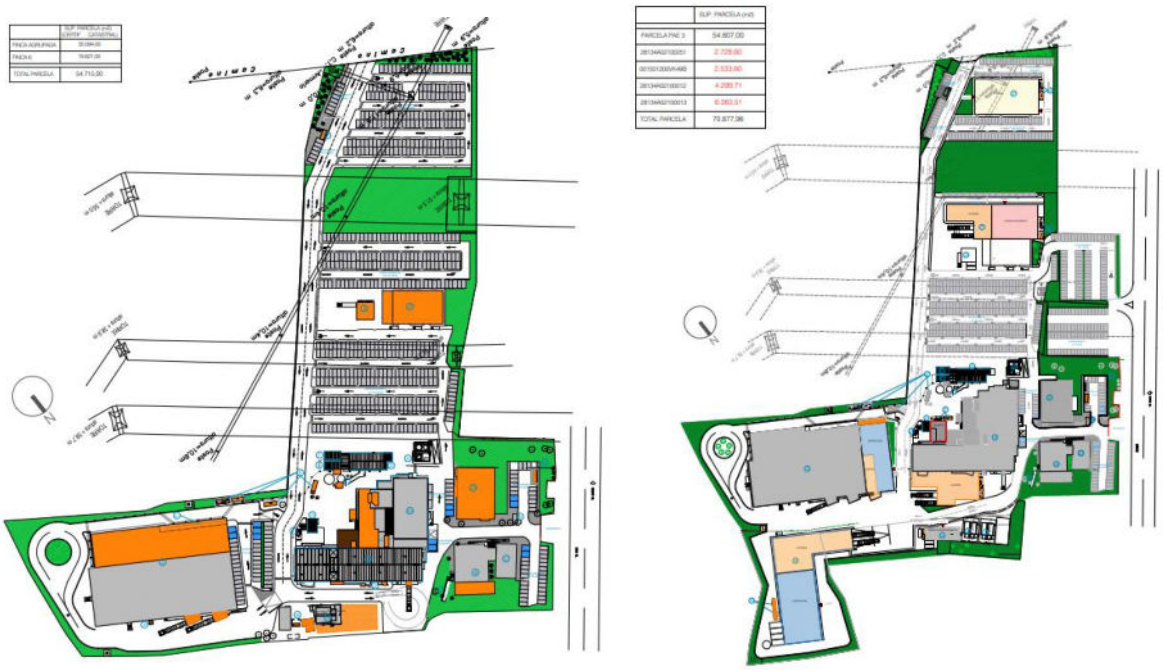
Para ello, se han adquirido nuevas parcelas limítrofes con la parcela actual, elevando la superficie total a 70.877,96 m^2.

Con estas actuaciones se ajusta la capacidad de aparcamiento actual.

4.2.2. Descripción de las actuaciones a realizar.

Se pretende construir 13.207,22 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, oficinas, y producción, 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
A	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCIÓN Y ALMACÉN	AMPLIACIÓN ALMACÉN Y CÁMARAS + ACCESO	II + semisótano	6.337,36	1.998,00	4.251,60	8.335,36	999,00	4.359,61
B	INGENIERIA ADMINISTRACIÓN, CANTINA		II	1.353,50		1.353,50	683,50		683,50
C	LABORATORIOS		I	252,07	-	252,07	252,07	-	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO		I	277,65		277,65	277,65		277,65
E	CENTRO ELÉCTRICO		I	46,08	-	46,08	46,08	-	46,08
E'	GRUPO TRANSFORMACIÓN / GRUPO ELECTRÓGENO		I	91,70	154,80	246,50	91,70	154,80	246,50
F	CUARTO DE BOMBEO DE PCI		I	46,08	-	46,08	46,08	-	46,08
G	ALMACÉN DE RESIDUOS	UTILITIES	I	48,12	173,30	221,42	48,12	173,30	221,42
L	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	AMPLIACIÓN + NUEVO MUELLE	II	5.129,90	2.256,00	7.385,90	4.602,00	1.128,00	5.730,00
L'	ALMACÉN/ ACONDICIONAMIENTO	AMPLIACIÓN DE MARQUESINA	I	72,30	37,50	109,80	144,60	75,00	219,60
M	PABELLON AUXILIAR INSTALACIONES	DEMOLIDO	I	147,70	- 147,70	0,00	147,70	- 147,70	0,00
N	GARITA CONTROL ACCESO		I	14,50	-	14,50	14,50	-	14,50
O	NUEVO EDIFICIO DE LABORATORIOS/OFICINAS		II + semisótano	2.146,49		2.146,49	731,21		731,21
P	EDIFICIOS AUXILIARES	AÑADIDO ALMACÉN Y ACONDICIONAMIENTO	II	1.200,00	1.506,00	2.706,00	730,00	1.506,00	2.236,00
Q	ALMACÉN APQ		I	110,00		110,00	110,00		110,00
R	NUEVA GARITA DE CONTROL		I	14,70		14,70	14,70		14,70
S	NUEVO EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACÉN		II	5.516,00			2.758,00		
T	NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS		II	1.296,00			1.296,00		
U	NUEVO PABELLÓN AUXILIAR		II	522,00			261,00		
U'	CONTENEDORES APQ		I	13,32			13,32		
	TOTAL			17.292,15	13.325,22	30.617,37	11.300,52	8.216,72	19.517,24



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 70.877,96 m².

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 contempla una serie de demoliciones:

- Pabellón Auxiliar de Instalaciones (M)
- Actual EDAR (H)

La propuesta consta de las siguientes ampliaciones:

- Ampliación del Almacén/acondicionamiento y nuevo muelle (L).
- Ampliación del Almacén y nuevos muelles (A)
- Ampliación de Edificio P con nuevo Almacén y zona de acondicionamiento
- Ampliación pabellón G para utilities
- Mejora de acceso en el edificio A.

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

- Nuevo Edificio de Producción (S). Nº plantas: II
- Nuevo Edificio de Oficinas (T). Nº plantas: I+Sótano (Aparcamiento)
- Nuevo Pabellón Auxiliar (U). Nº plantas: II
- Reubicación de la EDAR y su ampliación, ya contemplada en el anterior PAE, en nueva zona
- Construcción de balsa de laminación para regulación de caudal de vertido al arroyo



Proyecto de Ampliación de P.A.E.

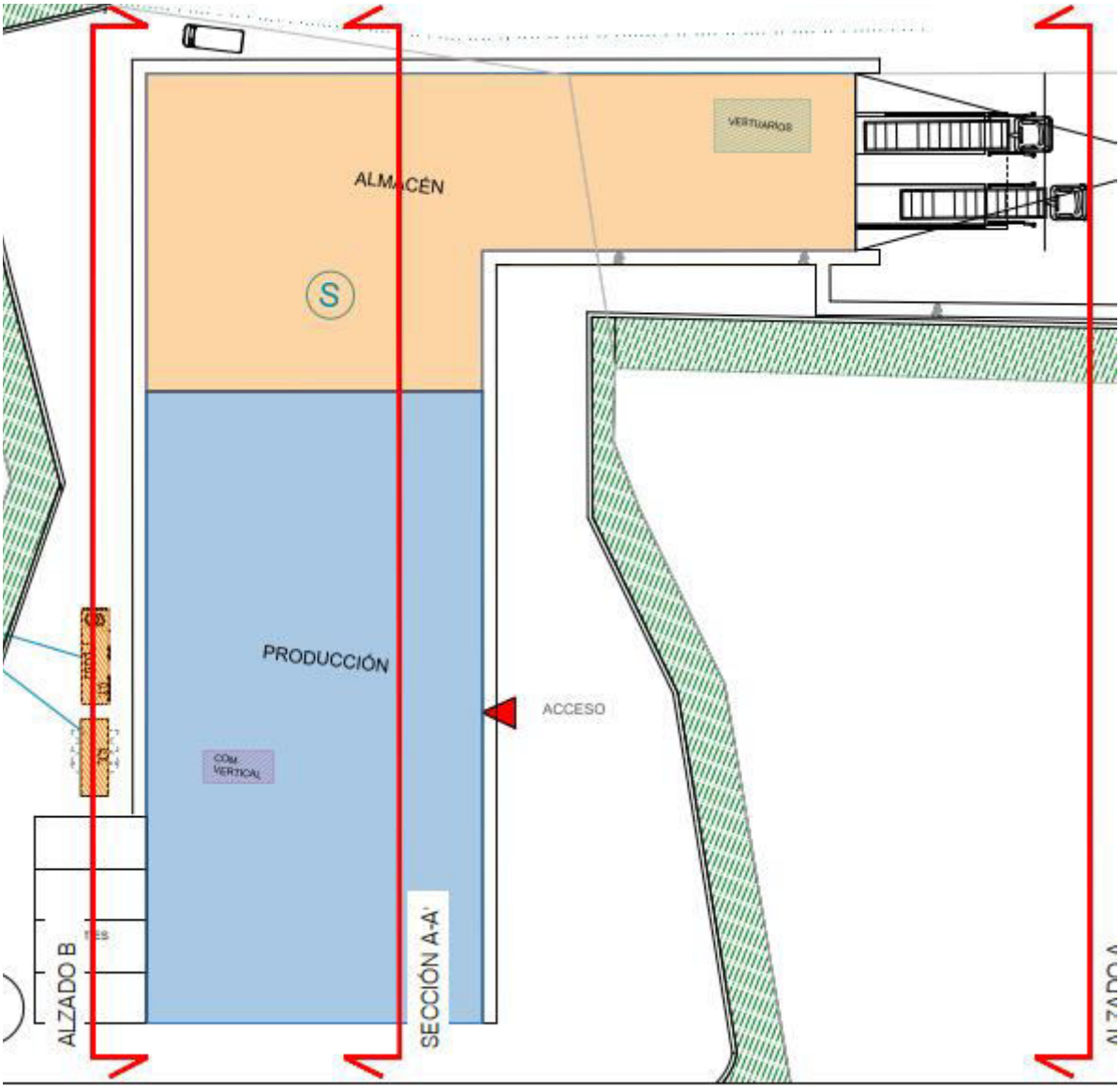
En todo momento, las nuevas ampliaciones y edificaciones estarán condicionadas a:

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

4.2.2.1. ACTUACIÓN 1: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO S

Se hace necesaria la construcción de un nuevo edificio destinado a albergar una línea de envasado de jeringas y cartuchos de alta capacidad equipada con tecnología de aislador, garantizando así un entorno de máxima contención y esterilidad.

Se trata de un edificio de dos plantas, que se adaptará a la topografía existente para minimizar el impacto visual.



El edificio será de 80,00 m de largo y 30,00 m de ancho aproximadamente, cada planta tendrá una superficie de 2.758 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) PRODUCCIÓN Y ALMACEN (S)	
USO	P.A.E. PROPUESTO
PLANTA BAJA	2.758
PLANTA PRIMERA	2.758
TOTAL	5.516

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 L.

Las fachadas de la nueva nave a edificar serán de panel sándwich con los mismos colores del edificio actual, con hoja exterior de acabado metálico de chapa de acero prelacado color gris en la zona inferior y 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.

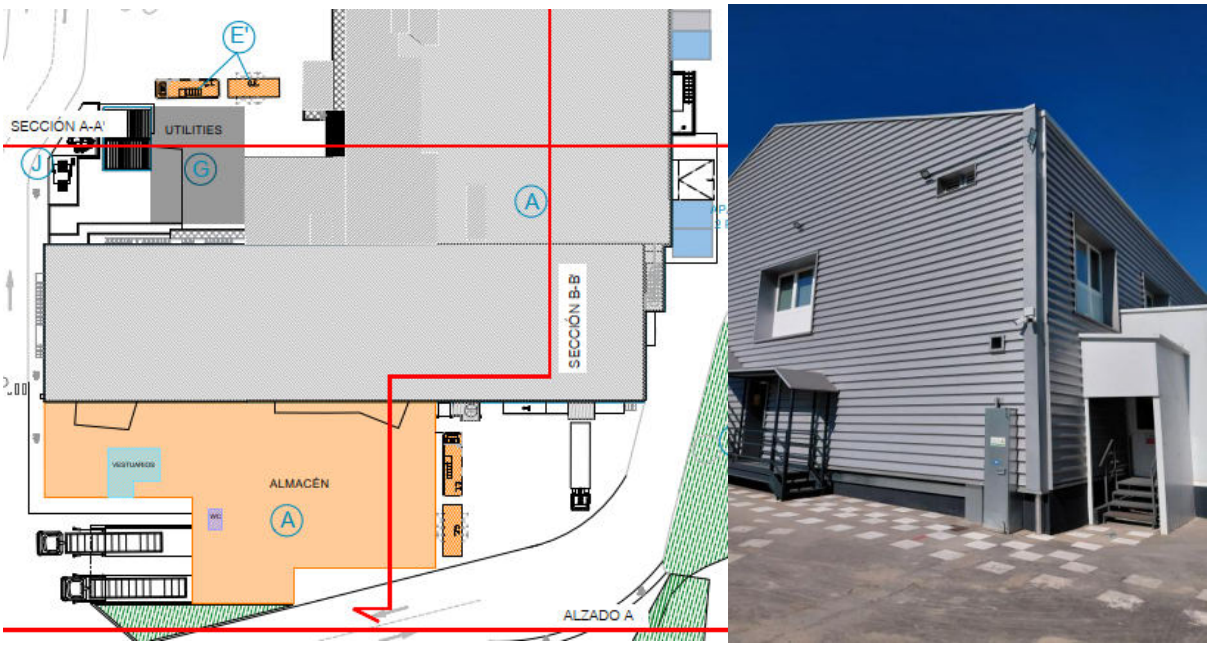
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

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 autoprotegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo "filtrón.

4.2.2.2. ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN ALMACÉN DE EDIFICIO A

Resulta necesario ampliar la zona de almacenamiento con el fin de optimizar los flujos internos de producción y dar respuesta a las necesidades logísticas derivadas de las líneas de producción actualmente operativas.



El ampliación será de 50,00 m de largo y 25,00 m de ancho aproximadamente, cada planta tendrá una superficie de 940 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) AMPLIACIÓN EDIFICIO A			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA*
EDIFICIO A	6.337,36	8335,36	1.880,00

* Superficie añadida con esta actuación

Cerramientos y acabados exteriores:

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 edifico A, de acero prelacado gris.

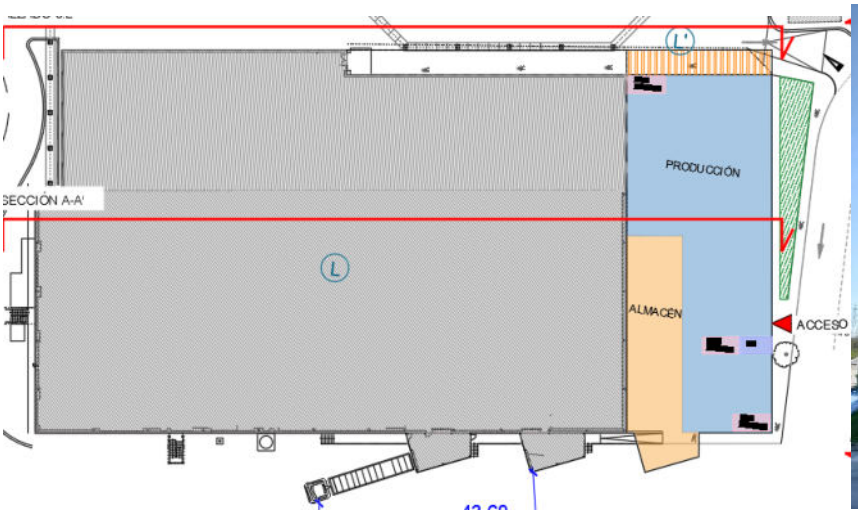
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

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

4.2.2.3. ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO (L)

Se propone la ampliación del edificio con el objetivo de incorporar una línea de envasado de baja capacidad, destinada a la introducción y validación de nuevos procesos de envasado. Esta ampliación permitirá disponer de un entorno flexible y tecnológicamente adaptado para el desarrollo y escalado de futuras actividades productivas

Se propone la ampliación del edificio de almacén y producción con la creación de un módulo adosado de superficie 1.128 m2. Además se alarga la 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	5.129,90	7.385,90	2.256,00
MARQUESINA L'	72,30	109,80	37,50

Cerramientos y acabados exteriores:

Se buscará unificar acabados con la nave existente:

Las fachadas de la nueva nave a edificar serán de panel sándwich con los mismos colores del edificio actual, con hoja exterior de acabado metálico de chapa de acero prelacado color gris en la zona inferior y 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 autoprotegida 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.

4.2.2.4. ACTUACIÓN 4: REDISTRIBUCIÓN ZONAS APARCAMIENTO



Con el fin de mantener las plazas de aparcamiento conseguidas en el anterior PAE, dos de las 4 parcelas adquiridas y agregadas a la planta se destinan a aparcamiento. Se urbanizarán 5.262 m2

	P.A.E VIGENTE	P.A.E PROPUESTO	INCREMENTO
Plazas de aparcamiento	640	584	- 56
Superficie	8.142,32 m²	7.300,00 m²	- 842,32 m²

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

Nº personal (03/2026)		
Turnos		373
Oficinas		137
TOTAL		510
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:

Las parcelas 2 y 3 tendrán 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 realizarán los accesos desde el parking actual aprobado por el PAE 2025.

Se mantendrá el acceso desde Paseo de Europa a fin de tener un acceso auxiliar.

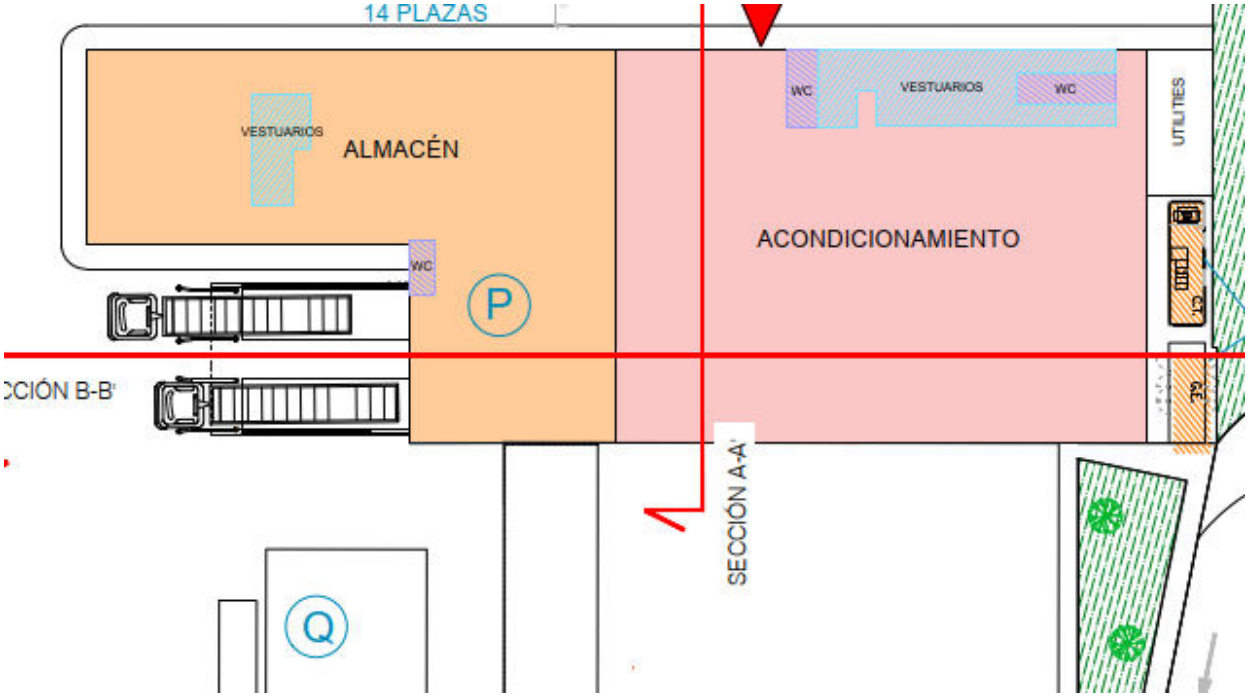
Solución constructiva:

Los viales principales se realizarán de aglomerado asfaltico cumpliendo normativa y cubriendo todas las necesidades de paso de vehículos por día.

Al igual que en el actual PAE, las plazas tendrán una solución constructiva mediante un hormigón filtrante que conducirá las aguas pluviales a un pozo de infiltración al terreno, con el fín de no aportar más caudal al arroyo y manteniendo un ciclo natural del agua.

4.2.2.5. ACTUACIÓN 5: AMPLIACIÓN EDIFICIO P PARA ACONDICIONAMIENTO Y ALMACENES

Este edificio tiene como finalidad permitir el acondicionamiento de los productos previamente envasados, así como su almacenamiento temporal hasta el momento de su expedición.



El edificio será de 70,00 m de largo y 25,00 m de ancho aproximadamente, tendrá una superficie de 1.506 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) AMPLIACIÓN EDIFICIO P			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
EDIFICIO P	1.200,00	2.706,00	1.506,00

Cerramientos y acabados exteriores:

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 ampliado.

Las fachadas se resolverán mediante fachadas con hoja exterior de acabado metálico de panel “sándwich” vertical igual al del edifico P.

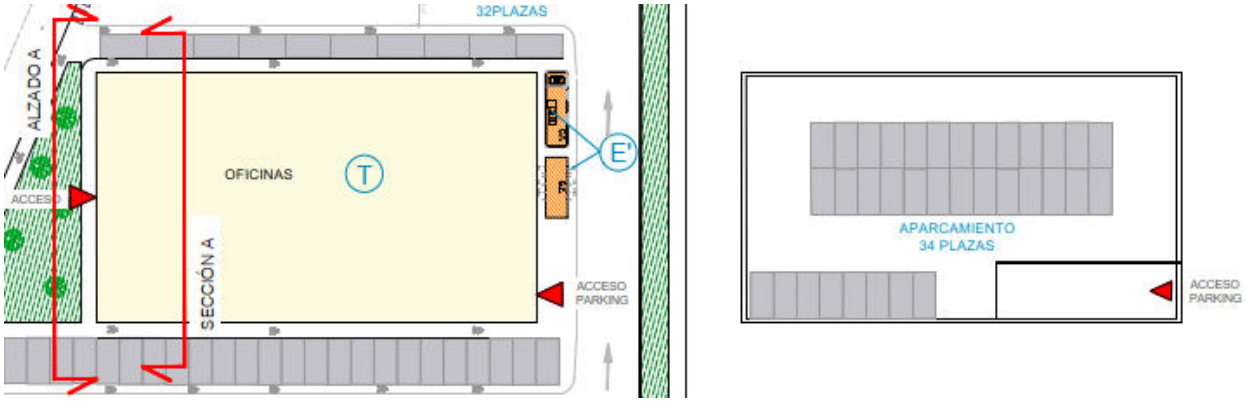
Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color gris metalizado.

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

4.2.2.6. ACTUACIÓN 6: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS T

Edificio destinado a albergar oficinas y diversas áreas de soporte para el personal, incluyendo zonas de descanso, cantina y otros espacios complementarios necesarios para garantizar el bienestar y la operatividad del equipo. Además este edificio contará con un aparcamiento subterráneo.

Se trata de un edificio de una planta y sótano, que se adaptará a la topografía existente para minimizar el impacto visual y cumpliendo requerimientos de iluminación y ventilación natural. Este edificio además, cumple con las especificaciones de altura de no sobrepasar la altura del edificio A.



El edificio será de 50,00 m de largo y 30,00 m de ancho aproximadamente, cada planta tendrá una superficie de 1.296 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) OFICINAS	
USO	P.A.E. PROPUESTO
PLANTA BAJA	1.296
SOTANO	1.296 *
TOTAL	1.296

* no computa edificabilidad por uso de aparcamiento bajo rasante

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.

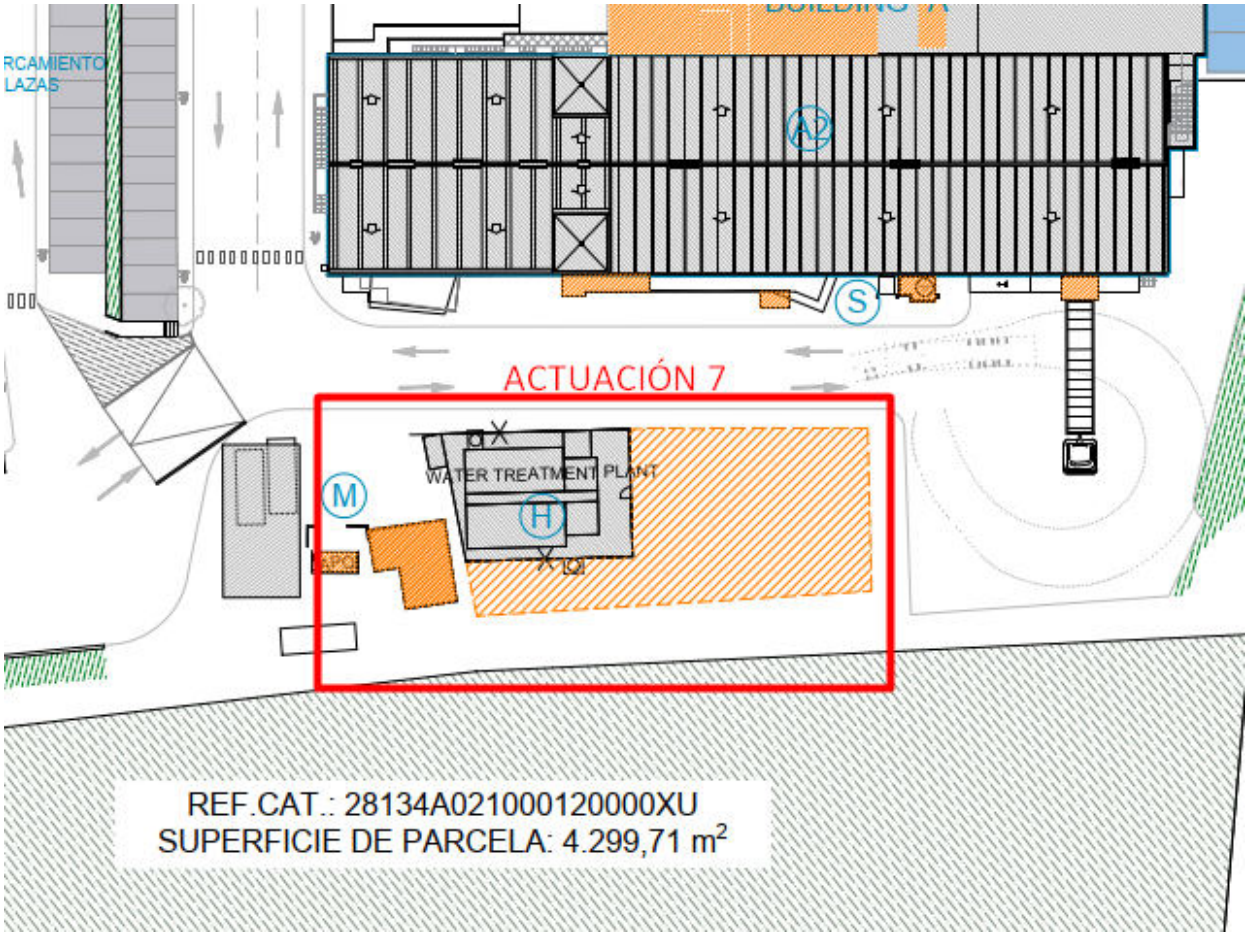
Las fachadas se resolverán mediante fachadas ventiladas, con hoja exterior de acabado metálico de panel composite horizontal igual al del edifico A, de acero prelacado gris.

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

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

4.2.2.7. ACTUACIÓN 7: DEMOLICIONES

En el marco de esta actuación se contempla la demolición del actual pabellón auxiliar de instalaciones (M) y el desmantelamiento de la actual EDAR. Esta actuación es necesaria para la posterior ampliación del Almacén del Edificio A.



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) PABELLON INSTALACIONES+RECINTO APQ			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
PABELLON INSTALACIONES + RECINTO APQ (M)	147,70	0,00	- 147,70

4.2.2.8. ACTUACIÓN 8: REUBICACIÓN DE EDAR Y EMBALSE DE LAMINACIÓN

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.

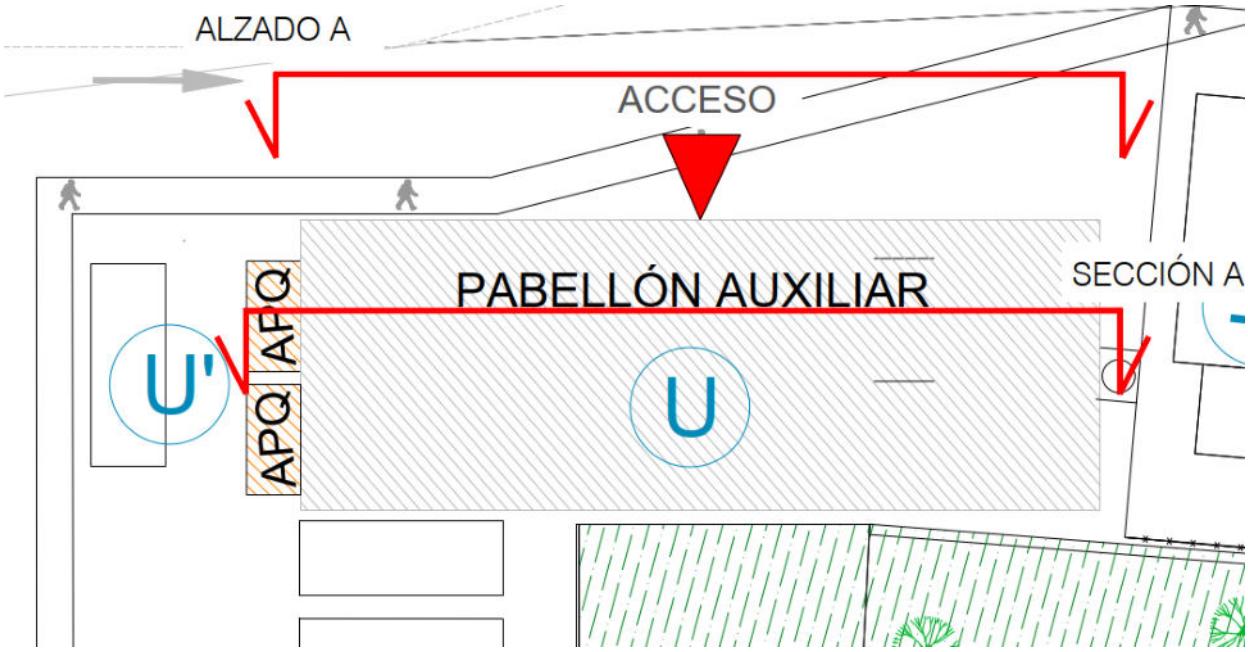
1. Reubicación de la estación depuradora: se señala en P.A.E propuesto un nuevo ámbito para la reubicación de la estación depuradora antes demolida. Al agrupar la nueva parcela urbanizarla y algunos tramos asfaltarla, se prevé un incremento del caudal de agua a depurar. Para disminuir, este caudal y tener controlada la ampliación de la estación depuradora, se prevé que en la zona de aparcamiento se utilice un pavimento filtrante.
2. Balsa de laminación, para controlar el caudal que se vierte al arroyo proveniente de los episodios de lluvias, se prevee la construcción de una balsa de laminación de 80 m^3.



4.2.2.9. ACTUACIÓN 9: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO PABELLÓN DE MANTENIMIENTO U

Se propone un nuevo edificio de mantenimiento, en sustitución del antiguo edificio M.

Se trata de un edificio de dos plantas, que se adaptará a la topografía existente para minimizar el impacto visual.



El edificio será de 25,00 m de largo y 10,00 m de ancho aproximadamente, cada planta tendrá una superficie de 261 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) LABORATORIO/OFICINAS	
USO	P.A.E. PROPUESTO
PLANTA BAJA	261
PLANTA PRIMERA	261
TOTAL	522

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 complejo.

Las fachadas de la nueva nave a edificar serán de panel sándwich con los mismos colores del edificio actual, con hoja exterior de acabado metálico de chapa de acero prelacado color gris en la zona inferior y 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 autoprotegida o TPO color gris, con pasillos de protección o de baldosa flotante tipo “filtrón.

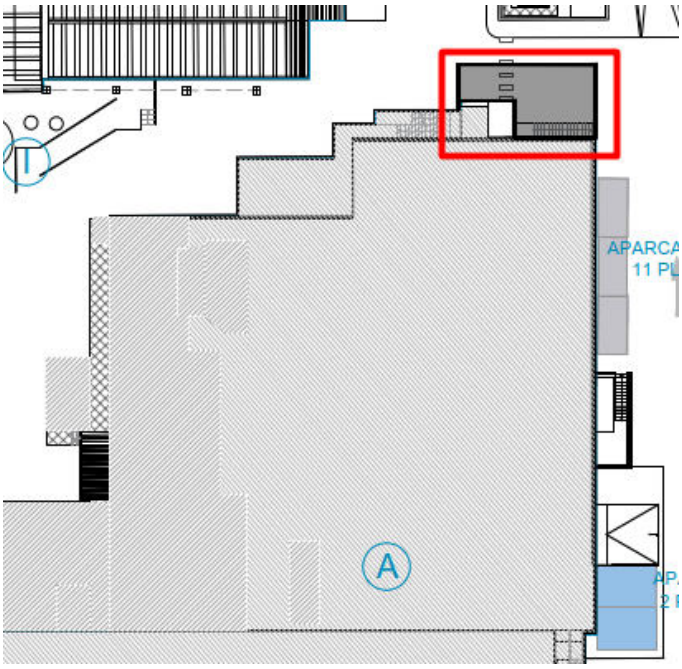
4.2.2.10. ACTUACIÓN 10: NUEVOS GRUPOS ELECTROGENOS Y DE TRANSFORMACIÓN (E')

Se incorporan cinco nuevos centros de transformación y también se incorporan seis 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	246,50	154,80

4.2.2.11. ACTUACIÓN 11: MEJORA ACCESO SÓTANO EDIFICIO A

Con las ampliaciones y necesidades cambiantes del edificio principal A, se pretende anexionar un espacio para mejorar el acceso al sótano del edificio mejorando así las circulaciones y rutinas de producción en el mismo.





En cuanto a la solución constructiva, se realizará una ampliación del edificio, manteniendo el cerramiento actual con el fin de albergar estas nuevas circulaciones..

Se seguirá el mismo acabado existente en el edificio dando continuidad a la fachada del edificio principal, que está resuelta mediante una fachada ventilada con panel de composite.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) AMPLIACIÓN EDIFICIO A			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA*
EDIFICIO A	6.337,36	8335,36	118,00

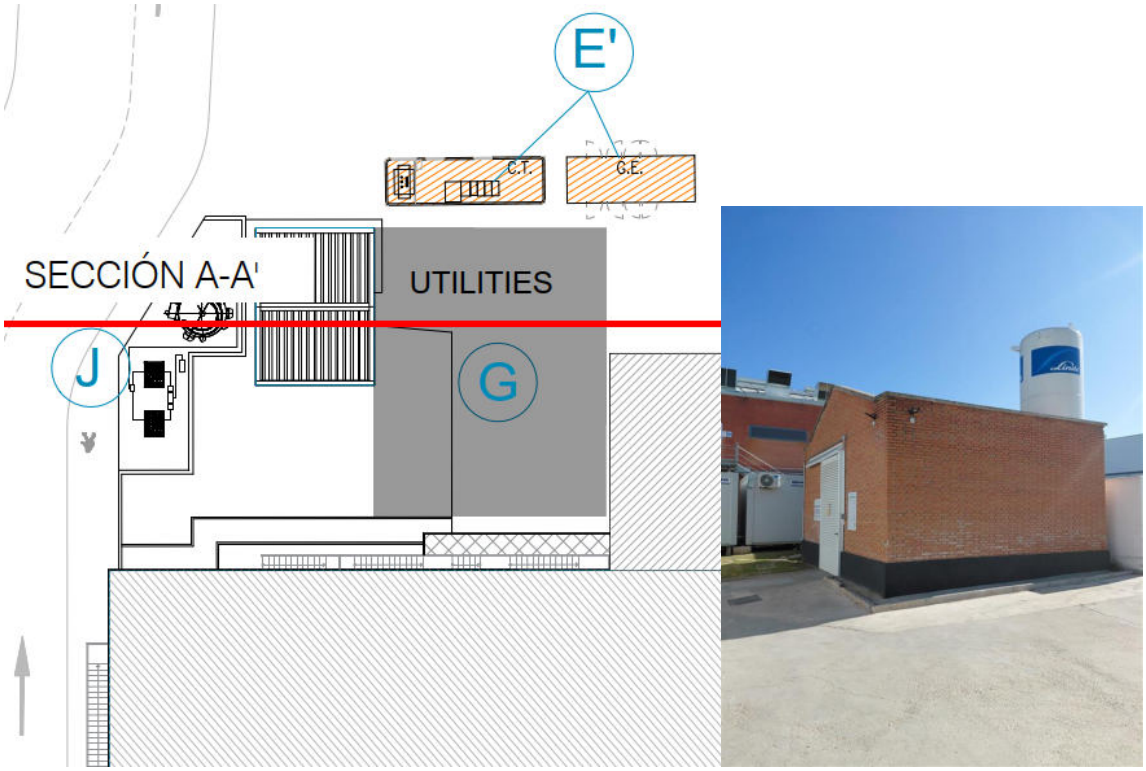
* Superficie añadida con esta actuación

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

4.2.2.12. ACTUACIÓN 12: AMPLIACIÓN PABELLON G PARA ALBERGAR UTILITIES

Se propone ampliar el edificio G, que actualmente es un almacén de residuos, para albergar nuevas utilities necesarias para los diferentes procesos productivos.

Se trata de un edificio de una planta.



El edificio será de 15,00 m de largo y 12,00 m de ancho aproximadamente, tendrá una superficie de 173,30 m2.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) ALMACÉN DE RESIDUOS+UTILITIES			
	P.A.E VIGENTE	P.A.E. PROPUESTO	INCREMENTO SUP.CONSTRUIDA
PABELLON RESIDUOS (G)	48,12	173,30	221,42

Cerramientos y acabados exteriores:

Las fachadas se resolverán mediante fachadas de fábrica de ladrillo caravista, igual que el pabellón ampliado.

La cubierta será inclinada a dos aguas, con una subestructura metálica, acabado metálico, similar a la cubierta existente.

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:

a) La localización específica existente.
b) Las instalaciones solo podrán destinarse al uso autorizado, no considerándose variación de uso el cambio de nombre o propiedad.
c) Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestas en el momento de la autorización.

d) Las edificaciones quedarán obligadas a aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.

e) 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	Sup total (parcelas)**	Nº de plantas	Altura máxima*	Uso del suelo		Retranqueo linderos	Sup. Construida	Ocupación
Max.Definido Planeamiento Ficha 0, 04Secano PGOU1985	-	2 Plantas	6 m	Agropecuario	Condicionados	-	-	-
Planta Rovi (PAE Vigente)	70.877,96 m²	1, 2 plantas + Semisótano	12,16 m	Industria (condicionado)		>10 m	17.292,15 m²	11.300,52 m²
Actuación 1 (Nuevo Edificio de Producción y Almacenamiento S)	-	2 Plantas	12,00 m *	Industria (condicionado)		>10 m	5.516,00 m²	2.758,00 m²
Actuación 2 (Ampliación Almacén Edificio A)	-	2 Plantas	12,16 m *	Industria (condicionado)		>10 m	1.880,00 m²	940,00 m²
Actuación 3 (Ampliación Edificio L) + Marquesina	-	2 Plantas	12,00 m *	Industria (condicionado)		>10 m	2.293,50 m²	1.203,00 m²
Actuación 5 (Ampliación Edificio P)	-	1 planta	6,00 m *	Industria (condicionado)		>10 m	1.506,00 m²	1.506,00 m²
Actuación 6 (Nuevo Edificio de Oficinas T)	-	1 planta + sótano	6,00 m *	Industria (condicionado)		>10 m	1.296,00 m²	1.296,00 m²
Actuación 7 (Demoliciones)	-	-	-	-		-	-147,70 m²	-147,70 m²
Actuación 9 (Nuevo Pabellón Auxiliar U) + APQ	-	2 Plantas	11,85 m *	Industria (condicionado)		>10 m	535,32 m²	274,32 m²
Actuación 10 (Nuevos Centros de Transformación y Grupos Electrógenos)	-	-	-	Industria (condicionado)		>10 m	154,80 m²	154,80 m²
Actuación 11 (Mejora Accesos Edificio A)	-	2 Plantas	12,16 m *	Industria (condicionado)		>10 m	118,00 m²	99,00 m²
Actuación 12 (Ampliación Pabellón G)	-	1 planta	4,20 m *	Industria (condicionado)		>10 m	173,30 m²	173,30 m²
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**30.617,37 m²**	**19.557,24 m²**

*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 640 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: 25.451,31 m², corresponden 255 plazas.

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

Sup.const. Uso Oficina: 5.048,06 m², corresponden 101 plazas.

- TOTAL DOTACION MINIMA EXIGIDA: 356 plazas.
- PLAZAS PMR: 1/50plazas
- PLAZAS VEHICULOS ESTACIÓN DE RECARGA: 1/40 plazas

	NORMATIVA	Propuesta	
VEHICULOS LIGEROS	1/100 m2 uso industrial (255 ud) 2/100 m2 uso oficina (101 ud) TOTAL NECESARIAS - 356	584	CUMPLE
PLAZAS PMR	1/50 PLAZAS - 12	13	CUMPLE
ESTACIONES DE RECARGA	1/40 - 15	17	CUMPLE
VEHICULOS DE C Y D	NO ESPECIFICA	10	CUMPLE

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.

La actual potencia eléctrica instalada es de 5970 kW. Con la ampliación en PAE4 (7225 kW) se tendrá una potencia instalada de 13175 kW. El consumo actual es de 3600 kW, siendo la previsión de ampliación de potencia de consumo para el PAE 4 de 2877 kW, haciendo un total de 6500 kW.

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 II.

- Agua utilizada para consumo sanitario, tareas auxiliares y limpieza, con un consumo anual medio estimado de 11.419,75 m^3.
- Agua red PCI.

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

Volumen máximo anual: 19.813 m^3.

Agua utilizada para fabricación de medicamentos y heparina sódica, con un consumo anual medio estimado de 18.760 m^3.

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 m^3/día y mínimo de 50 m^3/día.

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

5.1. ACTUACIÓN 1: NUEVO EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO S

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 1 asciende a la cantidad de 4.186.644,00 € (CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	167.465,76 €
2	CIMENTACIONES	198.865,59 €
3	ESTRUCTURAS	586.130,16 €
4	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	460.530,84 €
5	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	229.428,09 €
6	SOLERAS	400.661,83 €
7	ALBAÑILERIA	418.664,40 €
8	CERRAJERÍA METÁLICA	62.799,66 €
9	EQUIPAMIENTOS	146.532,54 €
10	PUERTAS RÁPIDAS Y ESPECIALES	83.732,88 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	167.465,76 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	443.784,26 €
13	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	376.797,96 €
14	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	293.065,08 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	46.053,08 €
16	CONTROL DE CALIDAD	41.866,44 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	62.799,66 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**4.186.644,00 €**

5.2. ACTUACIÓN 2: AMPLIACIÓN ALMACÉN DE EDIFICIO A

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 2 asciende a la cantidad de 927.780,00 € (NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	37.111,20 €
2	CIMENTACIONES	44.069,55 €
3	ESTRUCTURAS	129.889,20 €
4	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	102.055,80 €
5	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	50.842,34 €
6	SOLERAS	88.788,55 €
7	ALBAÑILERIA	92.778,00 €
8	CERRAJERÍA METÁLICA	13.916,70 €
9	EQUIPAMIENTOS	32.472,30 €
10	PUERTAS RÁPIDAS Y ESPECIALES	18.555,60 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	37.111,20 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	98.344,68 €
13	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	83.500,20 €
14	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	64.944,60 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	10.205,58 €
16	CONTROL DE CALIDAD	9.277,80 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	13.916,70 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**927.780,00 €**

5.3. ACTUACIÓN 3: AMPLIACIÓN EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO (L)

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 3 asciende a la cantidad de 1.712.304,00 € (UN MILLON SETECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	68.492,16 €
2	CIMENTACIONES	81.334,44 €
3	ESTRUCTURAS	239.722,56 €
4	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	188.353,44 €
5	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	93.834,26 €
6	SOLERAS	163.867,49 €
7	ALBAÑILERIA	171.230,40 €
8	CERRAJERÍA METÁLICA	25.684,56 €
9	EQUIPAMIENTOS	59.930,64 €
10	PUERTAS RÁPIDAS Y ESPECIALES	34.246,08 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	68.492,16 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	181.504,22 €

13	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	154.107,36 €
14	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	119.861,28 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	18.835,34 €
16	CONTROL DE CALIDAD	17.123,04 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	25.684,56 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**1.712.304,00 €**

5.4. ACTUACIÓN 4: REDISTRIBUCIÓN ZONAS APARCAMIENTO

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 4 asciende a la cantidad de 805.086,00 € (OCHOCIENTOS CINCO MIL OCHENTA Y SEIS EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	261.813,97 €
2	PAVIMENTOS Y SOLERAS	236.614,78 €
3	MUROS PERIMETRALES Y VALLADO	57.885,68 €
4	EQUIPAMIENTOS	12.639,85 €
5	SANEAMIENTO PLUVIAL	40.254,30 €
6	ELECTRICIDAD	32.283,95 €
7	FONTANERIA	24.313,60 €
8	SANEAMIENTO FECAL	17.792,40 €
9	PCI	16.101,72 €
10	TELECOMUNICACIONES	16.423,75 €
11	SEGURIDAD	6.601,71 €
12	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	13.122,90 €
13	JARDINERIA Y ZONAS VERDES	32.203,44 €
14	MOBILIARIO URBANO	8.050,86 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.855,95 €
16	CONTROL DE CALIDAD	8.050,86 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	12.076,29 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**805.086,00 €**

5.5. ACTUACIÓN 5: AMPLIACIÓN EDIFICIO P PARA ACONDICIONAMIENTO Y ALMACENES

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 5 asciende a la cantidad de 743.211,00 € (SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	29.728,44 €
2	CIMENTACIONES	35.302,52 €
3	ESTRUCTURAS	104.049,54 €
4	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	81.753,21 €
5	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	40.727,96 €
6	SOLERAS	71.125,29 €
7	ALBAÑILERIA	74.321,10 €
8	CERRAJERÍA METÁLICA	11.148,17 €
9	EQUIPAMIENTOS	26.012,39 €
10	PUERTAS RÁPIDAS Y ESPECIALES	14.864,22 €

11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	29.728,44 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	78.780,37 €
13	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	66.888,99 €
14	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	52.024,77 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.175,32 €
16	CONTROL DE CALIDAD	7.432,11 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	11.148,17 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**743.211,00 €**

5.6. ACTUACIÓN 6: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS T

El presupuesto de ejecución material de la ACTUACIÓN 1 asciende a la cantidad de 1.588.248,00 € (UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS), conforme se describe en el siguiente resumen:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	63.529,92 €
2	CIMENTACIONES	75.441,78 €
3	ESTRUCTURAS	222.354,72 €
4	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	174.707,28 €
5	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	87.035,99 €
6	SOLERAS	151.995,33 €
7	ALBAÑILERIA	158.824,80 €
8	CERRAJERÍA METÁLICA	23.823,72 €
9	EQUIPAMIENTOS	55.588,68 €
10	PUERTAS RÁPIDAS Y ESPECIALES	31.764,96 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	63.529,92 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	168.354,29 €
13	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	142.942,32 €
14	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	111.177,36 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	17.470,73 €
16	CONTROL DE CALIDAD	15.882,48 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	23.823,72 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**1.588.248,00 €**

5.7. CONSTRUCCIONES AUXILIARES

El presupuesto de ejecución material de las construcciones auxiliares asciende a la cantidad de 250.150,35 € (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON TRENTA Y CINCO CENTIMOS).

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

- ACTUACIÓN 7: DEMOLICIONES
- ACTUACIÓN 8: REUBICACIÓN DE EDAR Y EMBALSE DE LAMINACIÓN
- ACTUACIÓN 9: CONSTRUCCIÓN DE NUEVO PABELLÓN AUXILIAR U
- ACTUACIÓN 10: NUEVOS GRUPOS ELECTROGENOS Y DE TRANSFORMACIÓN (E')
- ACTUACIÓN 11: MEJORA ACCESO SÓTANO EDIFICIO A
- ACTUACIÓN 12: AMPLIACIÓN PABELLON G PARA ALBERGAR UTILITIES

	EDIFICIO	USO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m2)	PEM (€/m2)	COSTE PEM (€)
VARIOS	Demoliciones	Mantenimiento	-	-	30.000,00 €
A	Ampliación para acceso	Mantenimiento	118,00 m²	493,50 €/m²	58.233,00 €
E	Grupos electrógenos + CT		154,80 m²	493,50 €/m²	76.393,80 €
G	Ampliación para Utilities	Mantenimiento	173,30 m²	493,50 €/m²	85.523,55 €
H	Reubicación EDAR	Mantenimiento			500.000,00 €
U	Nuevo Pabellón Auxiliar	Oficinas y administrativo	522,00 m²	493,50 €/m²	257.607,00 €
				TOTAL PEM	1.007.757,35 €

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 10.971.030,35 € (DIEZ MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL TREINTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS). Se resume en la siguiente tabla:

	EDIFICIO	USO	NUEVA SUP. CONSTRUIDA (m2)	PEM (€/m2)	COSTE PEM (€)
	Urbanización Parcelas Parking	Urbanizacion	5.262,00 m²	153,00 €/m²	805.086,00 €
VARIOS	Demoliciones	Mantenimiento	-	-	30.000,00 €
A	Mejora Acceso	Industrial	118,00 m²	493,50 €/m²	58.233,00 €
	Almacén General	Industrial	1.880,00 m²	493,50 €/m²	927.780,00 €
E	Grupos electrógenos + CT		154,80 m²	493,50 €/m²	76.393,80 €
G	Ampliación para Calderas	Mantenimiento	173,30 m²	493,50 €/m²	85.523,55 €
H	Reubicación EDAR	Mantenimiento			500.000,00 €
L	Ampliación Edificio L	Industrial	2.256,00 m²	759,00 €/m²	1.712.304,00 €
P	Almacén y Acondicionamiento	Industrial	1.506,00 m²	493,50 €/m²	743.211,00 €
S	Nuevo Edificio Producción y Almacen	Industrial	5.516,00 m²	759,00 €/m²	4.186.644,00 €
T	Nuevo Edificio Oficinas	Oficinas y administrativo	1.296,00 m²	1.225,50 €/m²	1.588.248,00 €
U	Nuevo Pabellón Mantenimiento	Oficinas y administrativo	522,00 m²	493,50 €/m²	257.607,00 €
				TOTAL PEM	10.971.030,35 €

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD

La planta de empresa promotora en San Sebastián de los Reyes constituye un activo industrial estratégico dentro de la estructura global del grupo, cuya incorporación en 2015 permitió ampliar de forma significativa la capacidad de fabricación de inyectables estériles, especialmente en jeringas precargadas, reforzando el posicionamiento de la compañía como proveedor global en biosimilares y productos biotecnológicos.

Esta trayectoria de crecimiento, basada en la inversión continua, la excelencia operativa y la adopción de tecnologías punteras, ha consolidado la planta como un nodo esencial dentro de la red industrial del grupo. En este contexto, las actuaciones proyectadas trascienden el interés estrictamente empresarial para inscribirse en una lógica de interés general, al contribuir de forma directa al sostenimiento de capacidades productivas críticas para la salud pública y al fortalecimiento de un tejido industrial altamente especializado.

Las inversiones ejecutadas entre 2020 y 2024 han convertido la instalación en una referencia internacional en fabricación de inyectables, con procesos altamente automatizados y capacidad de fabricación y envasado a gran escala, cumpliendo estándares GMP y FDA. La planta dispone de una capacidad de envasado de las mayores del mundo en jeringas y viales, y se encuentra en un proceso de incorporación de nuevas líneas de envasado estéril mediante tecnologías RABS y aisladores de última generación, que incrementan la robustez del proceso, la contención y la esterilidad, elementos determinantes para asegurar la continuidad productiva y el cumplimiento normativo en mercados nacionales e internacionales, proceso que depende de la autorización de la ampliación que se plantea.

Así, el proyecto tiene por finalidad el aumento de la superficie industrial destinada a la fabricación de medicamentos mediante instalaciones dotadas de tecnología de envasado en aislador, imprescindibles para garantizar el pleno cumplimiento de los requisitos regulatorios de la Unión Europea y de Estados Unidos, entre otros.

En base a estas perspectivas, esta planta ha sido seleccionada para colaborar con multinacionales de primer nivel en la producción de vacunas mRNA, y adicionalmente para la fabricación vinculada a vacunas antigripales convencionales y en cultivo celular, así como para nuevos acuerdos estratégicos que acreditan la fiabilidad técnica y excelencia operativa del centro.

Estas colaboraciones evidencian que la infraestructura no solo cubre necesidades internas del grupo, sino que opera como nodo industrial de confianza para terceros, aportando resiliencia productiva y capacidad de respuesta a demandas sanitarias complejas.

Por tanto, el proyecto de ampliación responde a una necesidad objetiva: dotar a la planta de mayor superficie y capacidades tecnológicas para afrontar los retos presentes y futuros del sector farmacéutico. Más allá del incremento cuantitativo de capacidad, la ampliación supone un salto cualitativo hacia modelos productivos más avanzados, preparados para adaptarse a terapias emergentes y a escenarios de demanda cambiante.

Por todo lo dicho, el nuevo proyecto que se pretende llevar a cabo se alinea con las prioridades estratégicas del Gobierno de España, puesta de manifiesto en los siguientes documentos:

- Estrategia de la Industria Farmacéutica 2024-2028: impulsa la autonomía estratégica del país, refuerza la soberanía industrial y consolida su capacidad productiva en un área crítica como la metabólica y cardiovascular.
- Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) – Componente 12: fortalece la industria nacional, promueve la innovación tecnológica y contribuye al crecimiento del tejido productivo español, dentro de la visión España 2030.
- Colaboración público-privada y atracción de inversión extranjera: ejemplifica el modelo de cooperación que fomenta el Ejecutivo, donde multinacionales y empresas locales suman capacidades para dinamizar la economía, generar empleo de calidad y asegurar transferencia de conocimiento.

Así, la Estrategia de la Industria Farmacéutica 2024-2028, aprobada por el Gobierno de España, constituye la hoja de ruta clave para el sector durante los próximos cuatro años, con el objetivo de reforzar la soberanía industrial, la autonomía estratégica del país y la consolidación de la capacidad productiva nacional.

Este plan, enfocado en áreas críticas como la cardiovascular y metabólica, se articula en torno a varios pilares fundamentales:

- **Autonomía Estratégica y Soberanía Industrial**: El objetivo es reducir la dependencia exterior y fortalecer la capacidad de producción interna, asegurando una cadena de suministro resiliente y sostenible, clave en el contexto post-pandemia.
- **Fomento de la I+D+i**: Se impulsa el papel de España como hub de innovación, promoviendo la investigación biomédica y la inversión en tecnologías avanzadas.
- **Competitividad y Sostenibilidad**: El plan incluye medidas de incentivos fiscales para atraer inversión y fomentar la biomedicina, buscando un equilibrio entre la competitividad del sector y la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud (SNS).
- **Acceso Equitativo a Medicamentos**: La estrategia garantiza un acceso justo y rápido a nuevos tratamientos de calidad para los pacientes.

Esta estrategia busca situar a la industria farmacéutica española como un pilar fundamental para la salud y la economía del país, consolidando áreas terapéuticas clave.

En otro orden de cosas, la estrategia de la Industria Farmacéutica, a la que contribuye decisivamente las ampliaciones del complejo fabril que se plantea, llega en un momento decisivo para el sector, ya que coincide con el despliegue de la Estrategia Farmacéutica Europea y la publicación del Informe Draghi, que cita expresamente por su importante huella industrial al sector farmacéutico, su contribución significativa a la economía de la UE y su importancia geoestratégica. "La Unión Europea ha situado a nuestro sector como uno de los sectores industriales estratégicos en Europa."

El contexto actual anunciado exige, por tanto, una rápida ejecución de las actuaciones previstas. La consideración del sector farmacéutico como estratégico a nivel europeo implica la necesidad de acelerar la puesta en marcha de capacidades industriales críticas, garantizando así la autonomía productiva y la preparación ante futuras crisis sanitarias.

6.1. Impacto económico y social: inversión, empleo cualificado y efecto multiplicador

La ampliación de la planta no debe entenderse únicamente como una inversión industrial, sino como un vector de transformación económica y social con efectos profundos y duraderos.

En primer lugar, el impacto en el empleo trasciende la mera creación de puestos de trabajo. Se trata de empleo cualificado, asociado a perfiles técnicos y científicos de alta especialización, que contribuyen a elevar el nivel de capital humano del entorno. La planta actúa así como un de atracción y retención de talento, favoreciendo la consolidación de un ecosistema profesional vinculado a la biotecnología, la ingeniería y las ciencias de la salud.

En segundo término, la actividad genera un potente efecto tractor sobre el tejido productivo. Proveedores, empresas auxiliares, servicios logísticos y centros tecnológicos se ven directa e indirectamente beneficiados, configurando una red de valor que amplifica el impacto inicial de la inversión. Este efecto multiplicador no solo dinamiza la economía local y regional, sino que contribuye a la modernización del conjunto del sistema industrial.

7. REPERCUSIONES SOCIOECONOMICAS, TERRITORIALES Y AMBIENTALES

Desde la perspectiva territorial, el proyecto se apoya en la ampliación de la superficie de parcela mediante la agregación de parcelas colindantes hasta una superficie estimada de superficie total tras agrupación de 70.877,96 m^2, con el objeto de absorber necesidades de producción, almacenaje y soporte técnico-administrativo, y de reordenar adecuadamente las dotaciones de aparcamiento conforme a la operativa por turnos y a la funcionalidad del complejo.

La actuación, además, se plantea en coherencia con el marco urbanístico aplicable al emplazamiento, manteniendo la localización específica existente y la destinación al uso autorizado, e incorporando la ejecución de infraestructuras y servicios internos y auxiliares necesarios para garantizar la funcionalidad del recinto (incluyendo áreas técnicas, muelles, servicios y elementos de gestión de aguas), lo que contribuye a la ordenación racional del ámbito, evitando desplazamientos o relocalizaciones con mayor impacto territorial y consolidando un nodo productivo especializado.

En el plano ambiental, las actuaciones se diseñan y ejecutan bajo un enfoque de prevención y minimización de impactos, tanto por la naturaleza “limpia” de la actividad como por las medidas de integración y control previstas.

En particular, la propuesta contempla la adaptación de nuevas edificaciones a la topografía para minimizar el impacto visual, el mantenimiento y respeto del arbolado existente cuando sea posible, la unificación de acabados y soluciones constructivas compatibles con el entorno, y la incorporación de medidas de gestión del ciclo del agua y control de vertidos y escorrentías, incluyendo el uso de pavimentos filtrantes en zonas de aparcamiento para favorecer la infiltración y reducir aportaciones de caudal al medio receptor, la reubicación y eventual ampliación de la estación depuradora para adecuarla a las nuevas necesidades, y la ejecución de una balsa de laminación para regulación de caudales en episodios de lluvia.

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 afección 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	54.807,00 m²	-	Se aumenta en 16.070,96 m²	70.877,96 m²	-
Ampliación de la superficie edificada	17.292,15 m²	0,32	13.207,22m²	30.617,37 m²	0,43
Aumento ocupación total edificación	11.300,52 m²	20,62%	8.157,72 m²	19.517,24 m²	28%
Incremento dotación plazas de garaje	640	-	- 54	586	-

9. CONCLUSIONES

Los técnicos redactores del proyecto, 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.

Madrid, junio de 2026

Ingeniero Industrial

Col. nº 10.408

IDP, Ingeniería y Arquitectura Iberia, S.L.