

ANEJOS I

Este documento es copia del original firmado.

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

ANEJO 1. CATASTRO

ANEJO 2. AGRUPACIÓN PARCELA

ANEJO 3. TITULARIDAD.

ANEJO 4. RESOLUCIÓN PAE

ANEJO 5. AAI EN VIGOR.

ANEJO 6. FICHA PGOU.

ANEJO 7. LICENCIA OBRA NAVE L

ANEJO 8. LICENCIA ACT FUNCIONAMIENTO

DOCUMENTO II

ANEJOS

ANEJO 01
FICHAS CATASTRALES



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28134A021002520000XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR MADRID-IRUN 14[Y] Polígono 21 Parcela 252 001501000VK49B0001OD VALDELAHIGUERA. 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 11.485 m2

Año construcción: 2006

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
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

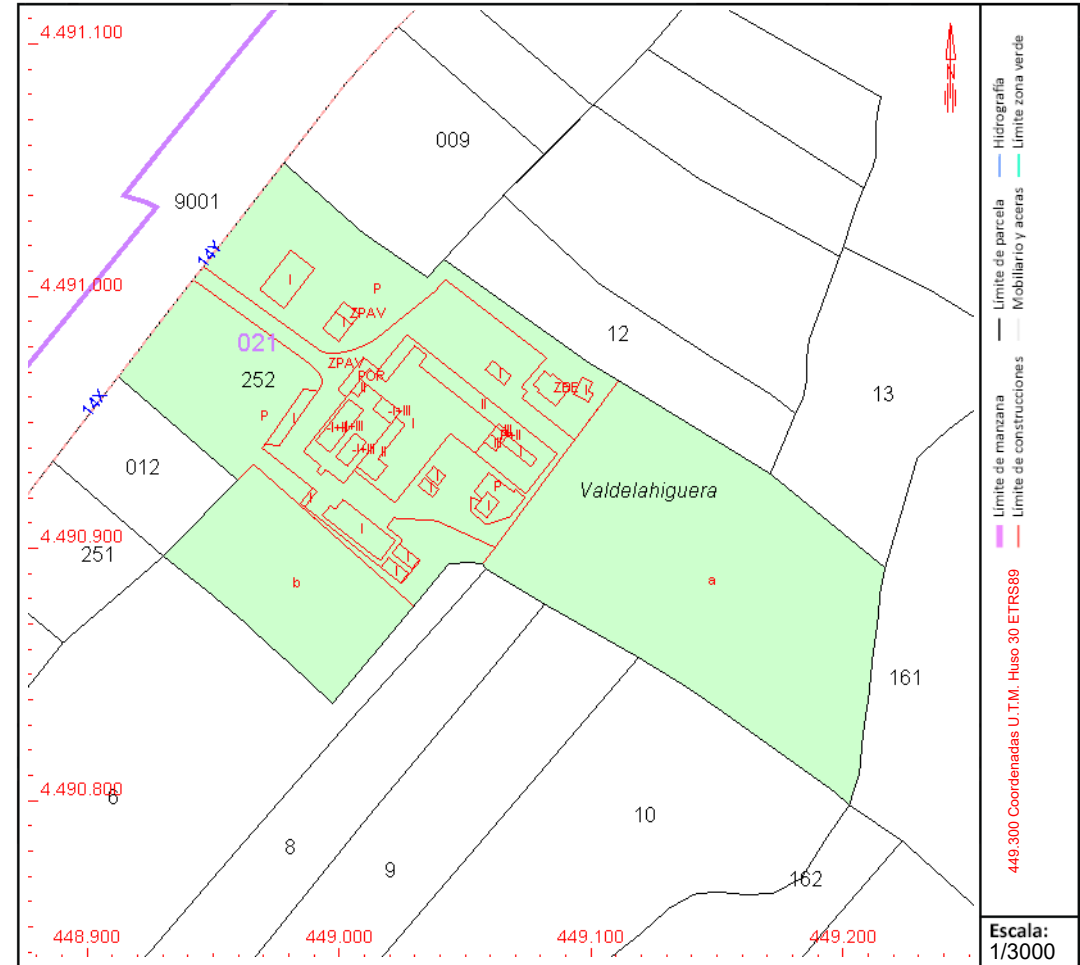
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- ERIAL A PASTOS	06	13.370
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	12	4.329

PARCELA

Superficie gráfica: 35.094 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28134A021002520000XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
3/00/01	OFICINA	181	3/00/02	OCIO HOSTEL.	58
4/00/01	AGRARIO	102	5/00/01	ALMACEN	43
6/00/01	ALMACEN	48	7/00/01	OFICINA	27
7/00/02	OFICINA	29	8/00/01	INDUSTRIAL	48
8/00/02	INDUSTRIAL	48	9/00/01	INDUSTRIAL	209
9/00/02	INDUSTRIAL	31	9/00/03	ALMACEN	25
9/00/04	INDUSTRIAL	12	10/00/01	APARCAMIENTO	133
11/00/01	OBR URB INT	4.393	12/00/01	APARCAMIENTO	43
13/00/01	ALMACEN	18	1/01/02	ALMACEN	372
1/01/03	INDUSTRIAL	72	1/01/04	INDUSTRIAL	44
1 /01 /05	INDUSTRIAL	35	1/01/06	ALMACEN	436
1/01/07	INDUSTRIAL	7	1/02/01	INDUSTRIAL	152
1/02/02	INDUSTRIAL	71	1/02/03	INDUSTRIAL	57
1/02/04	INDUSTRIAL	52	1/SS/01	DEPORTIVO	154
1/SS/02	INDUSTRIAL	438	1/SS/03	ALMACEN	133
1/SS/04	INDUSTRIAL	7			

ANEJO 02
DOCUMENTACIÓN AGRUPACIÓN DE PARCELA 6

ES COPIA SIMPLE



ANDRES DE LA FUENTE O'CONNOR
NOTARIO

Serrano nº 30 1º - 28001 - MADRID
Tel.: 91 209 23 00 - Fax: 91 209 23 45
e-mail: fedatarios@serrano30.com

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

NÚMERO: TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO._____

En **MADRID**, a **nueve de marzo de dos mil veintitrés.**_____

Ante mí, **ANDRÉS DE LA FUENTE O'CONNOR**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,_____

C O M P A R E C E N_____

De una parte:_____

Los cónyuges **DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA** y **DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO**, mayores de edad, casados bajo el régimen legal supletorio de gananciales, jubilados, vecinos de Madrid, con domicilio en la _____, _____, _____, con Documentos Nacionales de Identidad números _____ y _____, respectivamente, vigentes._____

Y **DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO**, mayor de edad, viuda, empresaria, vecina de Madrid, con domicilio en la _____, _____, _____, _____, con Documento Nacional de

Identidad número [REDACTED], vigente._____

Y de otra:_____

DON JOSÉ MARÍA SERRANO OLMEDO, mayor de edad, soltero, abogado, con domicilio, a efectos de este otorgamiento, en Madrid, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], con Documento Nacional de Identidad número [REDACTED], vigente._____

INTERVIENEN:_____

A) DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA y DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO y DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO, en su propio nombre y derecho._____

En adelante, podrán ser designados conjuntamente como los "**Vendedores**" o la "**parte Vendedora**"._____

B) Y DON JOSÉ MARÍA SERRANO OLMEDO, en nombre y representación, como **apoderado**, de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "**ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA**", **Sociedad Unipersonal**, domiciliada en Alcalá de Henares (Madrid), Vía Complutense, número 140. En adelante, la "**Sociedad**"._____

Fue **constituida** por tiempo indefinido bajo la denominación de "**FROSST IBÉRICA, S.A.**", **Sociedad**



Unipersonal, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, el día dieciocho de julio de mil novecientos setenta y nueve, con el número 1.731 de su protocolo._____

Adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas, hoy derogada, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Félix Pastor Ridruejo, el día cuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número 2.497 de su protocolo._____

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.516, Folio 180, Sección 8^a, **Hoja número M-59370**._____

Tiene **N.I.F. A-28583912**._____

Hago constar yo, el Notario, que antes de este otorgamiento he consultado la lista de números de identificación fiscal revocados, sin que conste el anteriormente señalado._____

Cambió su denominación social a la actual, antes reseñada, mediante escritura autorizada por el

Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, con el número 4237 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil._____

Manifiesta el compareciente que el **objeto social** de su representada es, entre otros: el negocio de proveer, desarrollar, elaborar, producir, adquirir, promover, vender y distribuir servicios, artículos, haberes y mercancías primordialmente en los campos farmacéuticos, agropecuario, químico, mineral y medicinal._____

En relación con la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, y el Reglamento que la desarrolla aprobado por RD 304/2014 de 5 de mayo, manifiesta el compareciente que la sociedad por él representada es filial de una sociedad con cotización en bolsa._____

La representación voluntaria que ostenta deriva de poder especial conferido a su favor por don Javier López-Belmonte Encina, como apoderado de la Sociedad, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Andrés de la Fuente O'Connor, el día ocho de marzo de dos mil



veintitrés, con el número 346 de protocolo, que no precisa inscripción._____

Hace constar el compareciente que don Javier López-Belmonte Encina hizo uso del poder general conferido a su favor mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día seis de marzo de dos mil dieciocho, con el número 768 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, por la que se le conferían, entre otras y para su ejercicio con carácter solidario, facultades para adquirir, comprar, toda clase de bienes inmuebles, por precio y condiciones que se estimen convenientes y matricularlos, inscribirlos o registrarlos en los correspondientes Registros públicos en que ello fuere necesario o conveniente; pagar precios por cualquier medio de pago y pudiendo estipular los aplazamientos o fraccionamientos que estimen oportuno, otorgando o requiriendo la expedición de carta de pago, recibí, recibo, reconocimiento de deuda, asunción de deuda,

arras, factura, nota de entrega o albarán que fueren oportunas; así como para designar apoderados y representantes, y conferir, revocar y modificar toda clase de poderes, en nombre de la Sociedad, a personas determinadas, sean carácter general o para actos concretos, y confiriendo, sustituyendo o delegando, por virtud de los mismos, total o parcialmente, las facultades otorgadas en el poder del que hizo uso.-----

De copia autorizada de la escritura de la que deriva su apoderamiento, que me exhibe, resultan facultades a favor del compareciente para adquirir por compra y en los términos, pactos y condiciones que libremente estipule el apoderado, por un importe máximo de **UN MILLÓN CIEN MIL EUROS (1.100.000,00)** (gastos e impuestos no incluidos), dando el precio al contado o aplazándolo, la finca rústica sita en el término municipal de San Sebastián de los Reyes (Madrid), finca registral número 1384 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número UNO, IDUFIR: 28054000091854, parcela 6 del polígono 21, con REFERENCIA CATASTRAL: 28134A021000060000XE, pudiendo a tal efecto otorgar cuantos documentos



públicos o privados fuesen necesarios para la válida y efectiva compraventa y, en general, participar en cualesquiera formalidades relativas a estos actos que pudieran ser necesarias para este fin, con facultades, en su caso, para corregir, subsanar o rectificar cuantas omisiones, errores o defectos formales pudieran contener los documentos suscritos hasta obtener la inscripción de la referida finca a favor de la entidad poderdante en el Registro de la Propiedad correspondiente, por lo que sus facultades representativas **son, a mi juicio, suficientes para la compraventa que se documenta en esta escritura.**_____

Me manifiesta el compareciente que dicho apoderamiento continúa vigente, que subsiste la entidad a la que representa, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio._____

En adelante, la entidad "**ROVI PHARMA INDUSTRIAL**

SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA", Sociedad Unipersonal, podrá ser designada como la **"Compradora"** o la **"parte Compradora"**._____

ACTIVO ESENCIAL.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 letra f de la Ley de Sociedades de Capital, en su redacción dada por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, el representante compareciente manifiesta, que el inmueble objeto de adquisición en la presente escritura no tiene el carácter de esencial en los términos establecidos en el citado artículo._____

En adelante, la entidad **"ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA", Sociedad Unipersonal** podrá ser designada como la **"Compradora"** o la **"parte Compradora"**._____

IDENTIFICACIÓN Y JUICIO DE CAPACIDAD: Les **identifico** por sus reseñados Documentos Nacionales de Identidad y **TIENEN**, a mi juicio, según intervienen, la capacidad necesaria para otorgar esta escritura ya calificada, y_____

_____ **E X P O N E N** _____

I.- Finca objeto de esta escritura._____

Que los cónyuges **DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA** y **DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO** y



DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO son dueños, en pleno dominio, en la proporción y por el título que se dirá, de la siguiente finca (en adelante, podrá ser designada como la "**Finca**") :_____

RÚSTICA.- TIERRA EN TÉRMINO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), AL SITIO LLAMADO MAJUELOS NUEVOS, HOY SEGÚN LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA QUE LUEGO SE INCOPORA VALDELAHIGUERA, con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas y ochenta y dos centiáreas.—

Linda: al Norte, con otras de herederos de Pío Olivares, de Modesto Frutos y otros, hoy con Antonio Crespo, Francisco Torio, Doña Elena Sánchez y Laboratorios Berna; al Oeste, por donde tiene su acceso, con Carretera propiedad de Unión Eléctrica, S.A., en línea de ciento cuatro metros; al Este, con otra de Pedro López, hoy doña Elena Sánchez y Laboratorios Berna y al Sur, con otra de herederos de Ángela Sanz, hoy Horacio Arbezu Valdés. Es en el catastro la número 6 del Polígono 21, clasificada

como de cereal de tercera clase. Es indivisible.—

INSCRIPCIÓN.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número UNO, al tomo 498, libro 407, folio 130, **finca número 1384**, inscripciones 5^a y 6^a.—

IDUFIR: 28054000091854.—

TÍTULO.- Les pertenece la finca descrita:—

En cuanto a DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA y DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO, una mitad indivisa, con carácter ganancial, por compra efectuada por DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA, constante su matrimonio y para su sociedad de gananciales, a los cónyuges DON RAIMUNDO NAVACERRADA PEÑAS y DOÑA MERCEDES CRESPO ARISTIMUÑO, mediante escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid, don José Antonio Torrente Secorun, el día doce de abril de mil novecientos noventa y uno, con el número 1.237 de su protocolo.——

Y en cuanto a DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO, la mitad indivisa restante, por adjudicación a su favor en la herencia de su esposo, don Rafael Pradillo Cendón, fallecido el día dos de noviembre de mil novecientos noventa y



dos, en virtud de cuaderno particional por el que ser realizaron las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales y las de partición de la herencia del indicado causante, fechado el día nueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, aprobado y protocolizado mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Andrés Sanz Tobes, el día nueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, con el número 618 de su protocolo._____

CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS: Al corriente en el pago de unas y otros, según manifiesta la parte vendedora._____

CARGAS: Según manifiesta la parte vendedora, y se desprende de la información registral obtenida por mí, el Notario, a la que se hace mención más adelante, resulta que la finca descrita se encuentra libre de cargas._____

INFORMACIÓN REGISTRAL.- La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas en

la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones de la parte vendedora, de los títulos de propiedad que me exhiben, y de nota simple del Registro de la Propiedad, vigente, que tengo a la vista **y dejo incorporada a esta matriz** después de informar detalladamente de su contenido a los señores comparecientes._____

Esta información se ha solicitado y obtenido por **telefax** porque técnicamente no es posible en este momento el acceso **telemático**. Considerando lo anterior, y conforme a la que prevé el Art. 175 del Reglamento Notarial, advierto a las partes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro al no ser factible el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización._____

No obstante lo anterior, en la mencionada nota incorporada constan notas de afección fiscal caducadas, **cuya cancelación expresamente solicitan los comparecientes en este acto al Señor Registrador de la Propiedad correspondiente.**_____

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Asevera la parte vendedora que la finca descrita se encuentra libre



de arrendatarios, aparceros y ocupantes._____

ADVERTENCIAS ESPECIALES SOBRE UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO Y DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: Yo,

el Notario, advierto a los señores comparecientes y, en especial, a la Compradora:_____

1º.- Que el Inmueble sólo será susceptible de división o segregación -con la correspondiente licencia o declaración de su innecesariedad- respetando la unidad mínima de cultivo, a no ser que la división o segregación se produzca como consecuencia de un acto de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, o se destine la porción segregada a cualquier tipo de edificación o construcción previamente legalizada, o sea derivación del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación de arrendamientos rústicos, o sea causada por expropiación forzosa._____

2º.- Que los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones agrarias

prioritarias tendrán derecho de retracto respecto de aquellas fincas vendidas que tengan una superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo (artículo 27 de la Ley 19/95 de cuatro de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias).-----

DERECHOS DE PRODUCCIÓN RÚSTICOS.- Conforme al art.43 del Reglamento de la UE 1782/03, y art.3 LAR, en la presente transmisión, se entienden incluidos y transferidos, todos los derechos de producción y primas por cultivo de tierras de labor o cualquier otro de carácter agrícola o ganadero, que pudiera corresponder como consecuencia de la reforma de la PAC, o como consecuencia de los artículos citados.-----

SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- A los efectos de lo previsto en el **Art. 98 de la Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, declara la parte vendedora que no ha realizado en la finca objeto de transmisión, ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- Manifiesta la parte Vendedora que la finca descrita se corresponde con



la catastral **28134A021000060000XE**, según resulta de certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, acreditativa de la Referencia catastral, obtenida por mí, el Notario, por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro, solicitada a efectos del presente otorgamiento, **que se incorpora a la presente.**_____

Hago saber a las partes, que habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, no será preciso formular la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro._____

IDENTIDAD CATASTRAL: Ante mi pregunta sobre si la descripción que resulta de la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca, **la parte vendedora asegura no tener duda sobre la correspondencia e identidad de la misma, pero no certeza sobre si la**

superficie que consta en la expresada certificación se corresponde exactamente o no con la realidad.—

Yo, el Notario, advierto, a este respecto, de los medios de subsanación de discrepancias que brinda la Ley del Catastro Inmobiliario en particular y la legislación hipotecaria en general.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES:—

En cuanto al **estado de deuda y la afección al pago del Impuesto Sobre Bienes inmuebles**, declara la parte vendedora que la finca objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago de dicho impuesto. Hago la advertencia de que quedará la finca afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles que pudiera estar pendiente. A ese propósito, la parte vendedora manifiesta que está al corriente en su pago por el ejercicio 2022 y anteriores.—

Me exhibe justificante de pago del último recibo del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, **del que deduzco fotocopia fiel que incorporo a esta matriz.**

II.- Expuesto cuanto antecede y con el fin de solemnizar lo previamente convenido, los señores comparecientes, según intervienen, formalizan la presente escritura, con sujeción a las siguientes:—



—————ESTIPULACIONES:—————

PRIMERA.- COMPRAVENTA: DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA y DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO y DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO venden y transmiten, cada uno la participación indivisa que les corresponde, a "**ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA**", **Sociedad Unipersonal**, que, debidamente representada para este acto, compra y adquiere, la totalidad y el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, como cuerpo cierto, con todas las construcciones, edificaciones o instalaciones en ella ubicadas, con cuantos usos y derechos le sean inherentes, accesorios o complementarios, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, aparceros, ocupantes, titulares de derechos de caza y al corriente en el pago de todo tipo de gastos, tributos y contribuciones.—————

SEGUNDA.- PRECIO.- El precio global de esta venta se fija alzadamente en **UN MILLÓN CIEN MIL**

EUROS (1.100.000,00), del que corresponde a los cónyuges DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA y DOÑA PETRA MARÍA LUZ CENDÓN SOBRINO la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (550.000,00) y a DOÑA MARÍA DEL MAR FERNÁNDEZ MORENO la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (550.000,00).—————

Dicha cantidad global ha sido satisfecha mediante dos transferencias bancarias, cada una por importe de QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (550.000,00), efectuadas el día de hoy, según me acreditan con los justificantes de las citadas transferencias que me entregan e **incorporo a la presente**.—————

El representante de la parte compradora hace constar que la cuenta de origen de las dos transferencias referidas tiene código IBAN [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la que es titular su representada.—————

La cuenta de destino de una de las transferencias tiene código IBAN [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la que es titular DON RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA y la cuenta de destino de la otra tiene código IBAN [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la que es titular DOÑA MARÍA DEL MAR



FERNÁNDEZ MORENO, según consta en los resguardos de transferencias incorporados._____

La parte Vendedora, según interviene, otorga por la presente a la parte Compradora la más completa y eficaz carta de pago, salvo buen fin de las transferencias efectuadas._____

TERCERA.- SANEAMIENTO Y EVICCIÓN._____

La parte Vendedora responderá de saneamiento por evicción por el plazo legal y de saneamiento por vicios ocultos por un plazo de cinco (5) años._____

CUARTA.- MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS._____

A los fines y efectos de la presente escritura, la parte Vendedora manifiesta y garantiza a la Compradora, lo siguiente, sin perjuicio de cualquier otra manifestación recogida en la presente escritura:_____

(i) Que la parte Vendedora es la legítima propietaria de la Finca, hallándose plenamente facultada para la libre disposición de la misma. Que la Finca se halla libre de cargas y gravámenes,

libres de trabas, embargos, reclamaciones, responsabilidades y contingencias de cualquier tipo, y no se hallan sujetas, de ninguna forma, a usufructo, copropiedad, acuerdo de venta condicional o a término ni a ningún derecho a favor de un tercero o de la Administración salvo la ocupación por apoyos de tendido eléctrico aéreo y sus correspondientes afecciones, de la línea de alta tensión "Fuencarral-San Sebastián de los Reyes", según convenio de ocupación suscrito por la Vendedora con el Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja OP-1 y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, cuyo original me exhiben en este acto y del que deduzco fotocopia que **incorporo a esta matriz;** que no existen opciones ni derechos de tanteo o retracto que afecten a la Finca o cuotas indivisas de la propiedad de las Finca, sin que, igualmente, las Finca responda de ninguna obligación de realojo._____

(ii) Que la Finca registral se corresponde con la parcela catastral indicada en el Expositivo I, sin que la misma esté siendo objeto de controversia._____

(iii) Que no existen contratos de preventiva



sobre la propia Finca, y por tanto que no existen terceros que ostenten derecho alguno sobre las mismas, manifestando y garantizando la parte Vendedora que no se adeuda cantidad alguna por haber sido liquidados cualesquiera de dichos contratos anteriores en caso de que se hubieran suscrito. _____

(iv) Que la parte Vendedora ha cumplido de forma íntegra y puntual y se halla al corriente de todos los impuestos y gastos y de todas las obligaciones de índole tributaria devengadas en relación con la Finca vendida, tales como contribuciones, arbitrios y cualesquiera otros gastos, en especial del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como que la Finca no están sujeta a ningún pago pendiente o extraordinario. A tal efecto, la parte Vendedora se hace igualmente responsable de cualquier contingencia que pudiera derivarse de todas y cualesquiera afecciones fiscales causadas con anterioridad a la adquisición

y que recaigan o afecten a la Finca y se compromete a hacer frente a cualquier liquidación complementaria con relación a los impuestos de que derivan dichas afecciones fiscales, así como a indemnizar a la Compradora de cualquier daño que pudiera derivarse de las repetidas afecciones.——

(v) Que la Finca no se encuentra sujeta por su ubicación a normas de protección de espacios naturales, ni en un área de protección arqueológica, histórica, artística, arquitectónica, paleontológica, etnológica, científica o técnica, ni se encuentran sujetas a una normativa especial de conformidad con la legislación o normativa sectorial aplicable, ni está afecta por limitaciones derivadas de la proximidad de bienes de dominio público que limiten la disposición o condicionen el uso de la Finca.——

(vi) Que la parte Vendedora no tiene conocimiento de que se esté tramitando en la actualidad ningún instrumento de planeamiento urbanístico o modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico o de gestión urbanística vigentes que pudiesen afectar a los principales parámetros urbanísticos de la Finca, o bien que se



haya suscrito o se esté en trámite de suscribir y aprobar convenio urbanístico alguno, que modifiquen la ordenación urbanística actual de la Finca o bien supongan una retasación de cuotas urbanísticas, o la generación de nuevos costes o afecciones urbanísticas que sean imputables a la Finca o al ámbito en el que está situada la misma._____

(vii) Que manifiesta que no se desarrolla en la Finca ningún uso y/o actividad susceptible de tener la obligación de solicitar la correspondiente licencia o permiso._____

(viii) Que a fecha de hoy no ha recibido notificación alguna en relación con, ni es parte en, ningún proceso o procedimiento, judicial o administrativo, o de protección de la legalidad urbanística o disciplina urbanística (en especial relativos al estado de conservación de la Finca), expropiatorio, de salubridad, seguridad u ornato público o de cualquier otro tipo, relativos a inmuebles o planeamiento urbanístico o instrumentos

de gestión urbanística aplicables a la Finca, , medidas cautelares o procedimientos tributarios sobre inmuebles, así como que tampoco existen recursos contencioso-administrativo o convenios urbanísticos suscritos, ni obligación de constituir entidades de conservación.-----

(ix) Que no existen pleitos, acción, procedimiento, impugnación, o reclamación pendiente de cualquier naturaleza, que afecten o puedan afectar a la Finca, ni la parte Vendedora tiene conocimiento de que vayan a iniciarse. Asimismo, la parte Vendedora garantiza que no está pendiente de ejecución ningún laudo arbitral, sentencia, mandamiento, resolución, auto o restricción similar que pudiera afectar a la Finca.-----

(x) Que sobre la Finca descrita existe un pozo debidamente legalizado, según Licencia concedida por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de fecha 31 de mayo de 1996, cuyo original me exhiben en este acto y de la que deduzco fotocopia que **incorporo a esta matriz.**-----

La parte Vendedora garantiza frente a la Compradora la veracidad, exactitud y cumplimiento de todas y cada una de las manifestaciones



contenidas en la presente Estipulación, así como en la presente escritura de compraventa, y se obliga a responder frente a la Compradora y a resarcirla de cualquier incumplimiento, falsedad, incorrección o inexactitud de estas manifestaciones por las que se vea afectada la Compradora y por cualquier incumplimiento de la parte Vendedora de los términos y condiciones de la presente escritura, con la obligación de resarcir y mantener indemne a la Compradora de cualquier reclamación, sanción, daño, perjuicio, coste, gasto y/o contingencia.——

QUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS.—————

Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura serán por cuenta de la Compradora, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que, en su caso, corresponderá a la parte Vendedora.—————

Asimismo las partes han acordado que el **Impuesto de Bienes Inmuebles**, correspondiente al

año en curso será satisfecho por la parte Vendedora._____

SEXTA: DECLARACIÓN FISCAL. _____

Las Partes, según intervienen, manifiestan que la presente transmisión está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas**, al tipo impositivo del 6 por 100 conforme al Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, estando obligada la parte compradora, a título de contribuyente, a presentar la autoliquidación correspondiente e ingresar la cuantía resultante de aplicar el citado tipo impositivo sobre la base imponible constituida por el valor del bien objeto de transmisión._____

VALOR DE REFERENCIA.- Yo, el Notario, advierto a las Partes de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos



Documentados, en su redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, el valor considerado para servir de base imponible en la modalidad de transmisiones patrimoniales será el establecido como valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a fecha del devengo, salvo que el valor declarado por los interesados o el precio o la contraprestación pactada entre los mismos sea mayor, en cuyo caso se tomará éste último como base imponible, de lo que quedan enteradas. En este sentido y a tal efecto, yo, el Notario, a instancia de las Partes, he obtenido a través de la oficina virtual del Catastro el certificado catastral de valor de referencia del inmueble objeto de la presente, **que dejo unido a esta matriz**, para su constancia, y de cuyo contenido los comparecientes manifiestan quedar enterados. _____

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN. _____

Las Partes, según intervienen, someten expresamente todas y cualesquiera discrepancias o diferencias que pudieran surgir entre ambas en relación con la interpretación o ejecución de esta escritura a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales correspondientes al partido judicial de Madrid capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero presente o futuro que pudiera corresponderles.-----

OCTAVA.- REMISIÓN TELEMÁTICA.-----

Sin perjuicio de mi carácter de presentante del documento como Notario autorizante, de conformidad con el Art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Art. 249 del Reglamento Notarial y la RON de la DGRN de 4 de junio de 2007, y de la obligación del señor Registrador de remitirme las comunicaciones previstas por el Art. 112.4 de la citada Ley 24/2001, los señores comparecientes desean que se me considere, además, como presentante de este título si fuese necesario extender en soporte papel la copia autorizada.-----

No obstante lo anterior, si no fuese posible el envío telemático, yo, el Notario, procederé a remitir por telefax asiento de presentación en el



Registro de la Propiedad correspondiente, a los efectos antedichos._____

_____ **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** _____

Así lo dicen y otorgan libremente._____

Hice las reservas y advertencias legales, las de índole registral y las fiscales._____

De manera especial advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones._____

Protección de datos de carácter personal:_____

Los datos personales de los comparecientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en este documento. Si se facilitan datos de personas distintas a los propios del interviniente, quienes lo faciliten son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento

General de Protección de Datos. (RGPD)._____

La finalidad del tratamiento es dar cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, de las que pueden derivarse la existencia de actuaciones autorizadas por Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la notaría para la facturación y gestión. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, y de no facilitarse no podría autorizarse este instrumento público._____

A estos efectos se realizarán las comunicaciones de aquellos datos y a aquellas Administración Públicas que correspondan según la Ley. _____

Los datos se conservarán por los plazos que determine la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los interesados en relación a sus datos, pueden ejercitar sus derechos de acceso,



rectificación, supresión, portabilidad y limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de sus derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en www.aepd.es._____

Permito a los señores comparecientes la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. Los comparecientes hacen constar que por esta lectura y por mis explicaciones verbales **han quedado enterados y debidamente informados** del contenido del presente instrumento público **y que prestan a éste su libre consentimiento; y firman** la escritura conmigo, el Notario._____

Yo, el Notario, doy fe de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se



08/03 2023 MIE 8:31 FAX

001/004



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE S.S DE LOS REYES 1

NOTA SIMPLE

SOLICITUD: 86

Autorizante: MANUEL RICHI ALBERTI

En contestación a su petición número de fecha 08/03/2023, al amparo del Art.354 R.H., expido la presente.

La presente información registral devenga honorarios por importe de 9,02 euros de conformidad con Resoluciones de la DGRN de fechas 7/01/2005, 31/05/2010 y 10/09/2013 entre otras.

--DATOS DE LA FINCA 1384--

Municipio: SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
IDUFIR:2805400091854

Referencia catastral: NO CONSTA
Naturaleza de la finca: RUSTICA: RUSTICA
Orden: 0

-----LOCALIZACIÓN-----

Vía pública: PARAJE MAJUELOS NUEVOS

Parcela: 6 SubPar: 0 Polígono: 21

Superficie: 1,9682 Ha
Linderos: Norte, ANTONIO CRESPO Y OTROS
Sur, HORACIO ARBEZU VALDES
Este, ELENA SANCHEZ Y LABORATORIOS BERNA
Oeste, POR DONDE TIENE SU ACCESO, CON CARRETERA PROPIEDAD DE UNION ELECTRICA

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

TIERRA en término de San Sebastián de los Reyes, al sitio llamado Majuelos Nuevos, con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas y ochenta y dos centiáreas. Linda: al Norte, con otras de herederos de Pío Olivares, de Modesto Frutos y otros, hoy con Antonio Crespo, Francisco Torio, Doña Elena

Sánchez y Laboratorios Berna; al Oeste, por donde tiene su acceso, con Carretera propiedad de Unión Eléctrica, S.A., en línea de 104 metros; al Este, con otra de Pedro López, hoy doña Elenea Sánchez y Laboratorios Berna y al Sur, con otra de herederos de Angela Sanz, hoy Horacio Arbezu Valdés. Es en el Catastro la número 6 del Polígono 21, clasificada como de cereal de tercera clase

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO a fecha de expedición, de conformidad con el art. 10 L.H: No coordinado con catastro

--TITULARES DE LA FINCA--

<u>NOMBRE TITULAR</u>	<u>N.I.F.</u>	<u>TOMO</u>	<u>LIBRO</u>	<u>FOLIO</u>	<u>ALTA</u>
PRADILLO MORENO SANTA, RAFAEL 130 5		01413082P	498	407	
CENDON SOBRINO, PETRA MARIA LUZ					

50% **del pleno dominio** con carácter ganancial

Título: Compraventa.

Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el doce de abril del año mil novecientos noventa y uno por el Notario Jose Antonio Torrente Secorun de , número 1237 de su protocolo.

FERNANDEZ MORENO, MARIA MAR 130 6		51378588S	498	407	
--------------------------------------	--	-----------	-----	-----	--

50% **del pleno dominio** con carácter privativo

Título: Herencia.

Según consta en copia de la escritura de Herencia autorizada el nueve de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro por el Notario Don Andrés Sanz Tobes de , número 618 de su protocolo.

--CARGAS--

Afecta al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha 04/06/1991 .

Afecta al pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha 01/12/1994 .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



08/03 2023 MIE 8:31 FAX

003/004

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, 08/03/2023

Antes de la apertura del diario



ADVERTENCIA: La nota simple se ha emitido teniendo EXCLUSIVAMENTE en cuenta la información que figura en el folio registral abierto a esta finca. NO INCLUYE otra información que pudiera ser relevante y que figure en otras fincas o en otros registros, ya sean de la Propiedad, Registros Mercantiles, Registro Público Concursal y otros registros jurídicos o administrativos.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su

instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

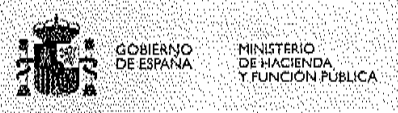
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

LA LIBERTAD O GRAVAMEN DE LOS BIENES INMUEBLES SÓLO PODRÁ ACREDITARSE EN PERJUICIO DE TERCERO POR CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO, QUE SERÁ EL ÚNICO MEDIO DE ACREDITAR FEHACIENTEMENTE EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

Artículo 222.5 de la L.H. La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.

Artículo 296.5 de la L.H. De la responsabilidad de los Registradores: Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 21 Parcela 6 VALDELAHIGUERA. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]: 546,26 €

Valor catastral suelo: 546,26 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

FERNANDEZ MORENO MARIA DEL MAR

NIF/NIE

51378588S

Derecho

50,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL EMILIANO BARRAL 10 Es:2 Pl:06 Pl:A
28043 MADRID [MADRID]

PRADILLO MORENO DE LA SANTA RAFAEL

01413082P

50,00% de
propiedad

CL SAN NICOLAS 15 Pl:06 Pl:A
28013 MADRID [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
0	C- Labor o Labradío seco

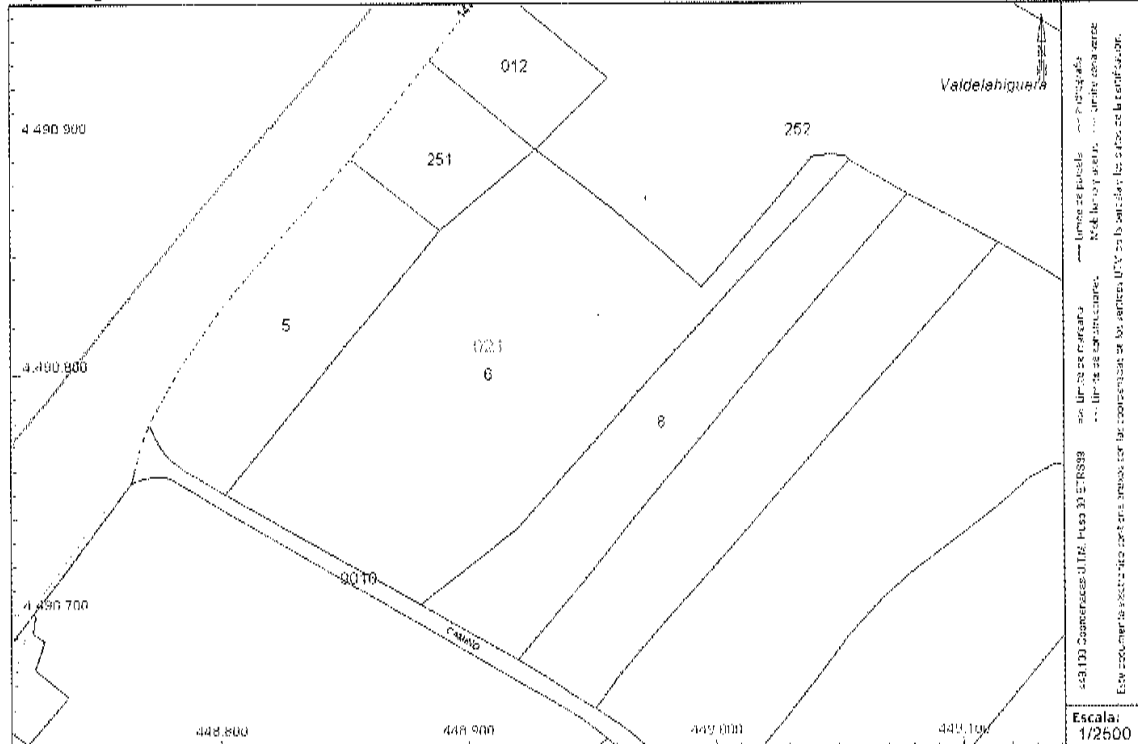
IP	Superficie m ²
03	19.621

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
------------	-------------------------

IP	Superficie m ²
----	---------------------------

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 19.621 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 203 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: ESCRITURA PÚBLICA

Fecha de emisión: 07/03/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XPQJXMXFBZ24YXQ [verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>] | Fecha de firma: 07/03/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

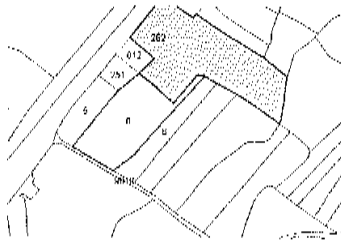
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

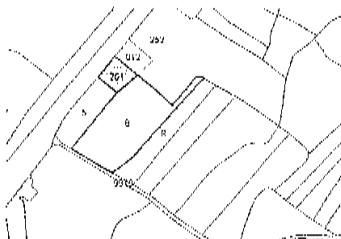


Referencia catastral: 28134A021002520000XF

Localización: CR MADRID-IRUN 14[Y] Polígono 21 Parcela 252 001501000VK49B0001OD VALDELAHIGUERA, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROVI CONTRACT MANUFACTURING SL	B84561349	CL JULIAN GAMARILLO 35 28037 MADRID [MADRID]

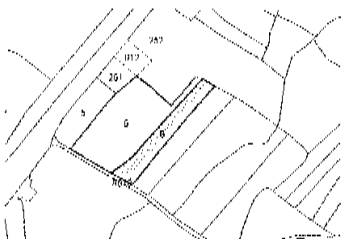


Referencia catastral: 28134A02100251-----

Localización: ---

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---	---	---

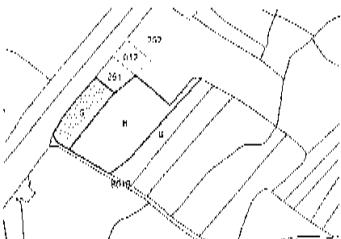


Referencia catastral: 28134A021000080000XZ

Localización: Polígono 21 Parcela 8 G VALDELAHIGUERA, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PRADILLO MORENO DE LA SANTA RAFAEL	01413082P	CL SAN NICOLAS 15 PI:06 Pt:A 28013 MADRID [MADRID]



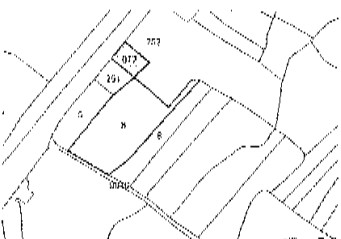
Referencia catastral: 28134A021000050000XJ

Localización: Polígono 21 Parcela 5 MAJUELOS NUEVOS, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CRÉSPO CARRETERO MARIA PALOMA	02194550M	CL NUREDDUNA 4 PI:06 Pt:A PALMA DE MALLORCA 07006 PALMA [ILLES BALEARS]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 23/01/2018



Referencia catastral: 001501200VK49B0001RD

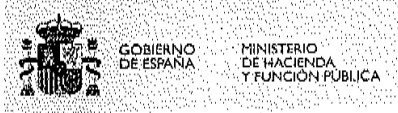
Localización: CR MADRID-IRUN 14[X] C SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARAVANING MADRID SA	A28440907	PS PASO DE EUROPA 48 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XPQJ3MFMFDZ44YXQ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/03/2023



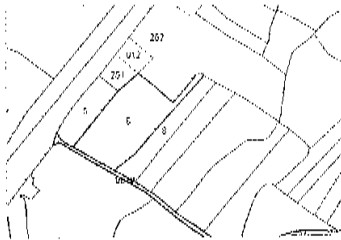


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 28134A021090100000XA

Localización: Polígono 21 Parcela 0010
CAMINO SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN
DE LOS REYES

P2813400E


PZ CONSTITUCION 1
28708 SAN SEBASTIAN DE LOS
REYES (MADRID)

Documento firmado con CSV y sellado por la Dirección General del Catastro
CSV: XPQJXMXFFBDZ44YXQ (verificar en <https://www.satecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/03/2023



Justificante de pago. Impuesto: 002
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Rústica)

CÓDIGO PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN - CPR: 9050299

	Emisora 281347	Referencia 000306104917	Identificación 0022283	Importe 2.46 Euros
	AYTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES		NIF Emisora P2813400E	
	Concepto Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Rústica)		NIF/CIF 51378588S	Año 2022
	Fecha de operación 03/10/2022 00:00 Identificador: 28134A021000060000XE		Total deuda tributaria: 2.46 Euros	
<p>MARIA DEL MAR FERNANDEZ MORENO</p> <p>San Sebastián de los Reyes Madrid</p>				

En San Sebastián de los Reyes a 09 de Febrero de 2023 12:27.

Firma electrónica del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
P2813400E

Documento firmado electrónicamente. CSV: 2271254009
Puede comprobar el código de verificación <https://sede.ssreyes.es/sede/validacionesDocumentos>

BBVA

Fecha emisión 09-03-2023

Muy señoría(es) nuestro(s):
Adeudamos en su cuenta el
importe total de la transferencia
emitida a favor del beneficiario
señalado.

Ateritamente:
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria



BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA TRANSFERENCIA EMITIDA

Tipo de transferencia	OMF	Ref. BBVA	23502122403154			
DATOS DEL ORDENANTE						
Banco Ordenante	BIC/SWIFT	Cuenta Ordenante	Cuenta Comisiones			
	BBVAES33MXXX					
Ordenante	RGVIPHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.					
Id. Ordenante	A28653912					
DATOS BENEFICIARIO						
Banco beneficiario	BIC/SWIFT	Cuenta beneficiario				
	CAIXE33BXXX					
Beneficiario	RAFAEL PRADILLO MORENO-SANTA					
CONCEPTO						
CV 50PC FINCA N.1384						
IMPORTE						
Fecha Valor	Importe transferencia	Tipo de cambio	Importe total (divisa cuenta)			
09-03-2023	550.000,00 EUR	1,0030000300	550.000,00 EUR			
GASTOS Y COMISIONES						
Tipo de gastos	Comisión de Servicio	Gastos de correo	Gastos SWIFT	Gastos correspondial	Comisión reparación	Total (divisa cuenta)
Compartidos	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. - Plaza San Nicolás, 4 - 48005 BILBAO - Reg. Merc. Vizcaya - Tomo 3.658. Folio 1, Hoja 61 - 17 A, inscripción 1.035 - C.I.F. A-48255189



BBVA

Fecha emisión 09-03-2023

Muy señor(es) nuestro(s):
Adeudamos en su cuenta el
importe total de la transferencia/
emitida a favor del beneficiario
señalado.

Atentamente:
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria



BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA TRANSFERENCIA EMITIDA

Tipo de transferencia OMF Ref. BBVA 2350212240467

DATOS DEL ORDENANTE

Banco Ordenante	BIC/SWIFT	Cuenta Ordenante	Cuenta Comisiones
BBVAESMXXX	BBVAESMXXX	IBAN	
Ordenante	ROWI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.		
Id. Ordenante	A28683912		

DATOS BENEFICIARIO

Banco beneficiario	BIC/SWIFT	Cuenta beneficiario
CAXKESBBXXX	CAXKESBBXXX	
Beneficiario	MARIA DEL MAR FERNANDEZ MORENO	

CONCEPTO

CV 50PC FINCA N.1384

IMPORTE

Fecha Valor	Importe transferencia	Tipo de cambio	Importe total (divisa cuenta)
09-03-2023	550.000,00 EUR	1,000000000	550.000,00 EUR

GASTOS Y COMISIONES

Tipo de gastos	Gastos de correo	Gastos SWIFT	Gastos corresponsal	Comisión reparación	Total gastos y comisiones (divisa cuenta)
Compartidos	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Servicio	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. - Plaza San Nicolás, 4 - 48005 BILBAO - Reg. Mer. Vizcaya - Tomo 3.658, Folio 1, Hoja 51 - 17 A, Inscriptor 1.035 - C.I.F.: A-46265766



Parcela al 50%

**CONVENIO DE OCUPACIÓN PARA LA
MODIFICACIÓN DEL TRAMO ENTRE LOS APOYOS 614 Y LA
SUBSTACIÓN DE LA L/400 kV FUENCARRAL-SAN SEBASTIÁN DE LOS
REYES Y ENTRE LOS APOYOS 28 Y 30 DE LA L/220 kV FUENCARRAL-
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES 1 y 2 A PETICIÓN DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO "DEHESA VIEJA".**

En San Sebastián de los Reyes, (Madrid), a de Marzo del 2006

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. Rubén Holguera Gozalo, Primer Teniente Alcalde y Concejál de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

El Ilmo. Sr. D. Alfonso Colón de Carvajal y Gorosábel, con D.N.I. núm. [REDACTED] – C. Director Gerente del Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja OP-1.

Y DE OTRA:

D. Rafael Pradillo Moreno Santa, mayor de edad, con D.N.I. num. [REDACTED] P y Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino, mayor de edad, con D.N.I. num. [REDACTED] y domicilio en c/ [REDACTED] 28013 Madrid y Dña. M^a Mar Fernández Moreno, mayor de edad, con D.N.I. num. [REDACTED] y domicilio en c/ [REDACTED] Madrid.

INTERVIENEN

El primero en representación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en su condición de Primer Teniente Alcalde y Concejál de Urbanismo.

D. Alfonso Colón de Carvajal y Gorosábel, en representación del Consorcio Urbanístico "OP-1 Dehesa Vieja" de San Sebastián de los Reyes.

D. Rafael Pradillo Moreno Santa, Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino y Dña. M^a Mar Fernández Moreno, en su propio nombre y derecho, como propietarios del 100% de la finca registral nº 1384, obrante al tomo 498, libro 407, folio 130 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes

Marzo 2006

CONVENIO OCUPACIÓN TERRENOS "L.A.T"

EXPONEN

- 1.- Que D. Rafael Pradillo Moreno Santa, Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino son propietarios del 50% y Dña. M^a Mar Fernández Moreno, es propietaria del 50% del terreno cuya descripción se adjunta como ANEXO I, y se acompaña de plano como ANEXO II para su debida identificación
- 2.- Que al Consorcio Urbanístico "Dehesa Vieja" le corresponde la creación de un pasillo de infraestructuras de acuerdo a la carga E-6 "Traslado de líneas eléctricas" recogida en el P.G.O.U. aprobado el 15 de julio de 2002 (BOE 22 de julio de 2002)
- 3.- Que con el fin de realizar las obras correspondientes al traslado de la Línea de Alta Tensión "TRAMO ENTRE LOS APOYOS 614 Y LA SUBESTACIÓN DE LA L/400 kV FUENCARRAL-SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ENTRE LOS APOYOS 28 Y 30 DE LA L/220 kV FUENCARRAL-SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, las partes deciden al amparo de lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, estar conformes en suscribir el presente convenio, a cuyo objeto establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.- D. Rafael Pradillo Moreno Santa, Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino y Dña. M^a Mar Fernández Moreno, según intervienen, autorizan irrevocablemente, desde el momento de la firma del presente convenio, a RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A., para que, de acuerdo con el vigente Reglamento de Instalaciones Eléctricas, pueda llevar a cabo a través de sus mandatarios, el establecimiento de la línea aérea de transporte de energía eléctrica en 3.029,02 metros de sobrevuelo y a la ocupación inmediata de la porción de 242,62 m² para la instalación de 1 apoyo, con los elementos que procedan para su mejor funcionamiento, dando lugar con ello a la constitución de la reglamentaria servidumbre de paso de energía eléctrica, con el alcance que se determina en la Ley 54/1997 de 26 de Noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, en la finca registral núm. 1384 de su propiedad, cuya ubicación y delimitación son las señaladas en la parte marcada en rayado en el plano que se une a este Convenio como Anexo II, renunciando al ejercicio de cualesquiera acciones legales que pudieren asistirle para oponerse por razones de fondo o forma a la realización de las repetidas obras en la finca de su propiedad.

Y conforme a ello, el representante del Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja, hace entrega en este acto a D. Rafael Pradillo Moreno Santa y Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino, de cheque nominativo a su favor, núm. ~~5213/81~~ ,
7995.665,2

Marzo 2006

CONVENIO OCUPACIÓN TERRENOS "L.A.T"



contra la Sucursal calle Real 75 en San Sebastián de los Reyes de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, librado en fecha 02/03/2006, y por el importe de 5.213,81 €.

Y conforme a ello, el representante del Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja, hace entrega en este acto a Dña. M^a Mar Fernández Moreno, de cheque nominativo a su favor, núm. 7.995.665.3, contra la Sucursal calle Real 75 en San Sebastián de los Reyes de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, librado en fecha 02/03/2006, y por el importe de 5.213,81 €

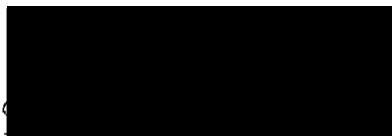
Segundo.- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A., abonará al final de los trabajos por medio de su representante, los daños que puedan ocasionarse con motivo de la instalación de la línea y del mantenimiento de la misma, que serán valorados conjuntamente por ambos contratantes.

Tercero.- Dicha ocupación no supondrá en ningún momento transmisión de la propiedad de los terrenos, la cual permanecerá en poder de D. Rafael Pradillo Moreno Santa y Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino. En su virtud, los terrenos objeto de ocupación mantienen la titularidad privada y formarán parte de los terrenos a aportar por los propietarios al correspondiente sector, correspondiéndoles el aprovechamiento que se derive a su favor, que no sufrirá merma alguna por razón de la citada servidumbre.

Cuarto.- La enajenación o transmisión de la totalidad o parte de los terrenos y/o fincas descritas, no modificará ni alterará los derechos y obligaciones contraídos en el presente Convenio. Para ello, el referido firmante se compromete a que, en caso de enajenación, el nuevo titular acepte y se subrogue en los compromisos aquí adquiridos y a comunicar al Consorcio Urbanístico "OP-1 DEHESA VIEJA" la referida transmisión o enajenación, así como las condiciones de la referida subrogación de derechos y obligaciones en la correspondiente escritura pública que se otorgue.

Quinta.- El presente convenio, tiene carácter administrativo, y, en su consecuencia, cuantas incidencias se produzcan en la ejecución e interpretación del presente documento serán resueltas en vía administrativa o contencioso-administrativa por los Tribunales con competencia en Madrid.

Y en prueba de aceptación y conformidad con cuanto antecede, otorgan y firman las partes el presente documento por cuádruplicado en lugar y fecha citados en el encabezado.



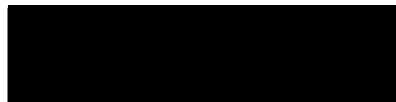
D. Rubén Holguera Gozalo
Primer Teniente Alcalde
Concejal de Urbanismo

D. Rafael Pradillo Moreno Santa
Propietario



Dña. M^a Mar Fernández Moreno
Propietaria

Dña. Petra María Luz Cebón Sobrino
Propietaria



CONSORCIO U
OP-1 DEHE
OP-2 TEMP
C.L.P. Q-7
Avda. Europa
20700 S. G. de lo



D. Alfonso Colón de Carvajal
D. Gerente C.U. "Dehesa Vieja"

Marzo 2006

CONVENIO OCUPACIÓN TERRENOS "L.A.T"



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL TRAMO ENTRE EL APOYO 614 Y LA S.E. DE S.S. DE LOS REYES DE LA LINEA ELECTRICA A 400 KW FUENCARRAL -SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)

1	ASPECTOS JURÍDICOS	ESTADO LEGAL DE LAS FINCAS	FINCA Nº
			35
			FICHA 1 de 3

TITULAR:

RAFAEL PRADILLO MORENO SANTA
N.I.F.: ██████████
CEDON SOBRINO PETRA MARIA LUZ

CUOTA DE PROPIEDAD EN
GANANCIALES: 50 %

MARIA MAR FERNANDEZ MORENO
N.I.F.: ██████████

CUOTA DE PROPIEDAD: 50%

DATOS DE LA FINCA:

POLÍGONO Nº: 21 PARCELA Nº: 6 AFECCIÓN: PARCIAL
NATURALEZA: RUSTICA USO: LABOR REFERENCIA CATASTRAL: 28134A021000060000XE

DATOS FÍSICOS:

SUPERFICIE REGISTRAL: 19.682 M2.

LINDEROS: Norte: Antonio Crespo y Otros Sur: Horacio Arbezu Valdes Este: Elena Sánchez y Laboratorios Berna Oeste: Por donde tiene su acceso, con carretera propiedad de Unión Eléctrica

DATOS REGISTRALES:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE S.S. DE LOS REYES. SITIO/PARAJE: MAJUELOS NUEVOS

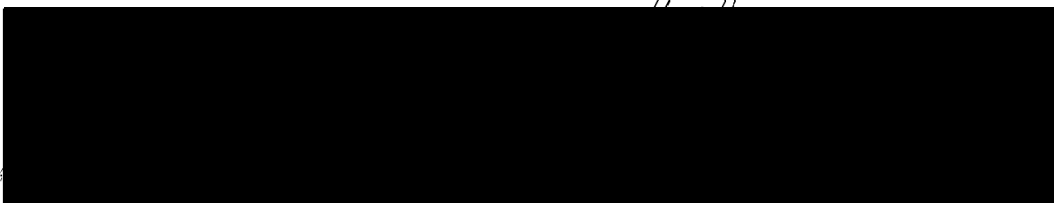
INSCRIPCIÓN: FINCA Nº : 1384 TOMO: 498 LIBRO: 407 FOLIO: 130

DESCRIPCIÓN: Tierra de cereal de tercera clase

TÍTULO: El pleno dominio de la finca descrita pertenece a (ver titular) según consta todo ello inscrito en el Registro de la Propiedad.

CARGAS: Afecta al pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones

ARRENDAMIENTOS Y OTROS DERECHOS:





DEHESA VIEJA

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL TRAMO ENTRE EL APOYO 614 Y LA S.E. DE S.S. DE LOS REYES DE LA LINEA ELECTRICA A 400 KW FUENCARRAL -SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PARCELA Y RESUMEN DE VALORACIÓN	PROPIETARIO	POLÍGONO PARCELA
	50% EN GANANCIALES	
	RAFAEL PRADILLO MORENO SANTA PETRA María LUZ CEBON SOBRINO	21 - 6
	MARÍA MAR FERNANDEZ MORENO (50 %)	PROYECTO 35

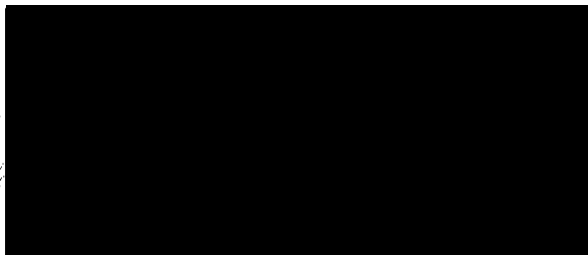
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PARCELA	VALORACIÓN
---	------------

TERRENOS

CLASIFICACIÓN	m2	€ / m2	PARCIAL	€
SUELO NO URBANIZABLE (Apoyo)	242,62	18,00		4.367,16
SUPERFICIE TOTAL		SUMA		4.367,16

VUELOS

CONCEPTO	m2	€ / M2	PARCIAL	€
SERVIDUMBRE DE VUELO	3.029,02	2,00		6.060,46
		SUMA		6.060,46



TOTAL €	10.427,62
---------	-----------



MODIFICACIÓN DEL TRAMO 614 - S.E. SSR DE LA LINEA A 400 KV FUENCARRAL - S.S.
REYES SUPERFICIE DE OCUPACION DE NUEVOS APOYOS.

3 PLANO PARCELA AFECTADA

BIENES Y DERECHOS DE LAS FINCAS
INCLUIDAS EN EL PASILLO ELÉCTRICO

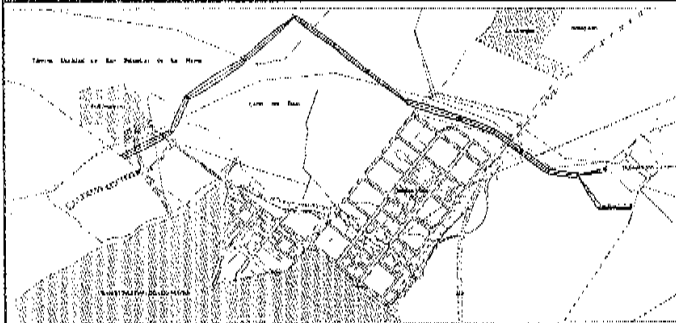
POLIGONO: 21 PARCELA Nº: 6 REFERENCIA CATASTRAL: 28134A021000060000XE

FINCA Nº

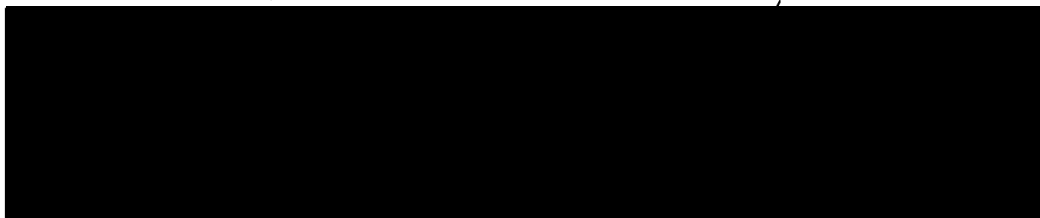
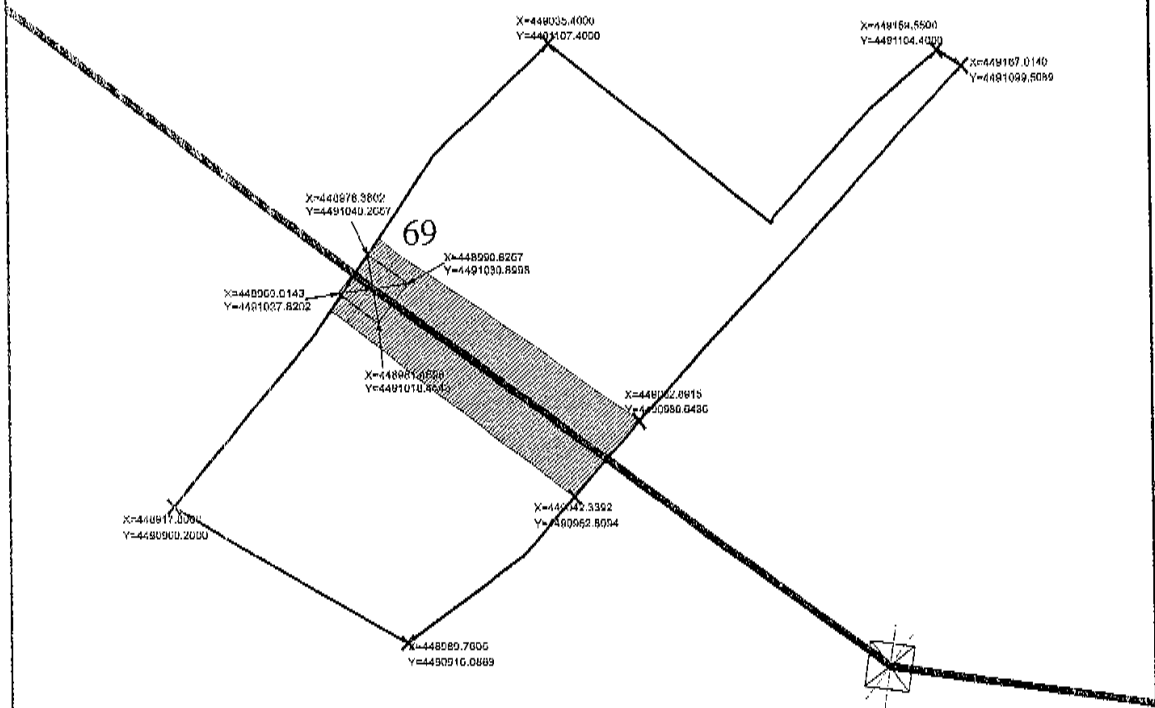
35

FINCA: 1.384.0 TOMO: 498 LIBRO: 407 FOLIO: 130 ALTA: -

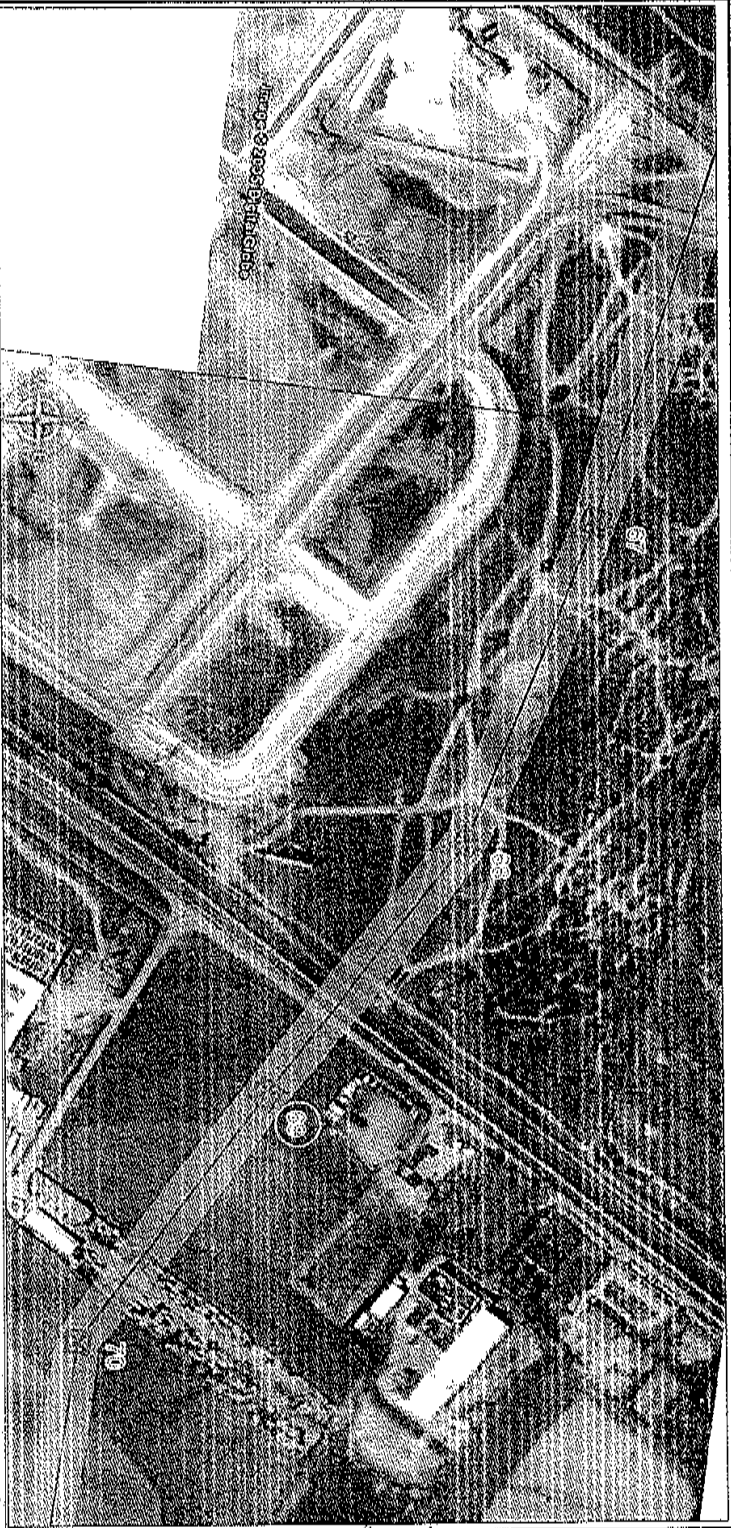
HOJA 3 de 3



- ZONA DE SERVIDUMBRE
- APOYO
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍNEA 400 KV



LAS COORDENADAS DE LOS VÉRTICES QUE DELIMITAN LA PARCELA
SON ORIENTATIVAS Y SU FUENTE ES EL CATASTRO



MODIFICACION DEL TRAMO 614 - SE SSR DE LA LINEA 4400 KV FUENCARRAL - S.S
REYES SUPERFICIE DE OCUPACION DE NUEVOS APOYOS





TI73 - Autorización para el Paso de Línea Eléctrica

PROYECTO DE MODIFICACION DEL TRAMO ENTRE EL APOYO 614 Y LA S.E. DE S.S. DE LOS REYES DE LA LINEA ELECTRICA A 400KV FUENCARRAL - S.S. DE LOS REYES (MADRID)

INSTALACION PARCELA N° 6, Galigano 26

APOYOS N° 69

SERVIDUMBRE DE VUELO 3.029'02 m²

ENTRE APOYOS N° 69-70

D. Rafael Pradillo Rosano Santa con D.N.I. [redacted]
D.ª Palra María Luz Cebán Sobrino con D.N.I. [redacted]
D.ª N.ª Rosa Fernández Moreno con D.N.I. [redacted]
con domicilio en [redacted] Teléfono [redacted]

como propietarios de la finca denominada 1384 (Registro Propiedad) sita en el término municipal de San Sebastián de los Reyes provincia de Madrid

Ejemplar para el interesado

AUTORIZA a RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A., para que, de acuerdo con el vigente Reglamento de Instalaciones Eléctricas, pueda llevar acabo a través de sus mandatarios, el establecimiento de la línea aérea de transporte de energía eléctrica citada en el encabezamiento en 3.029'02 metros de sobrevuelo e instalación de un apoyos, con los elementos que procedan para su mejor funcionamiento, dando lugar con ello a la constitución de la reglamentaria servidumbre de paso de energía eléctrica, con el alcance que se determina en la Ley 54/1997 de 26 de Noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, abonándose en este acto, en concepto de indemnización, la cantidad de diez mil cuatrocientos veintisiete € con setenta y dos céntimos (10.427,62€), mediante cheque nominativo n° [redacted] de la entidad [redacted]

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A. abonará al final los trabajos por medio de su representante, los daños que puedan ocasionarse con motivo de la instalación de la línea y del mantenimiento de la misma, que serán valorados conjuntamente por ambos contratantes. Para el caso de que surgieran discrepancias sobre cualquier extremo de dicha valoración, las partes acuerdan someterse a la decisión de [redacted]

In [redacted] San Sebastián de los Reyes, 2 de marzo de 2006.
[redacted] SON 10.427,62 €

0.0

Original



AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

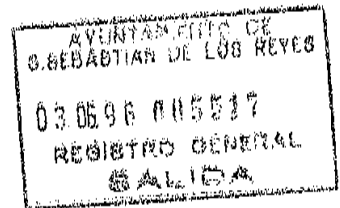
L I C E N C I A

OB 85/94

EMPLAZAMIENTO: CTRA. N-1, KM. 20,700

TITULAR: M^º DEL MAR FERNANDEZ MORENO

DOMICILIO: C/ EMILIANO BARRAL, 10 MADRID.



LEGALIZACION DE POZO EN LA PARCELA 6 DEL POLIGONO 21.

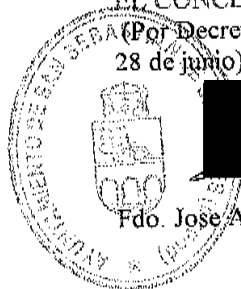


Examinadas las actuaciones del expediente epigrafiado y conocido el contenido de los informes favorables emitidos por los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales, así como la autorización previa acordada por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la C.A.M. en sesión celebrada el 23 de abril de 1996, notificada a este Ilmo. Ayuntamiento mediante resolución de 13 de mayo del año en curso, la Comisión de Gobierno acuerda conceder la licencia de legalización del pozo, para el emplazamiento reseñado, instada por D^º M^º DEL MAR FERNANDEZ MORENO, conforme al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico de Minas Sr. Pérez Alvarez visado por el C.O.I.T.M. de Madrid con presupuesto de 1.300.000.-Ptas. sobre cuya cuantía consta en actuaciones que fue liquidadas y exaccionadas e I.C.O. el 15 de noviembre de 1994., conforme a la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Madrid, y sin perjuicio de que la peticionaria inste y obtenga licencia de primera utilización del pozo en cuestión.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 27 de mayo de 1996, se concede la licencia interesada, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

San Sebastian de los Reyes, a 31 de mayo de 1996.

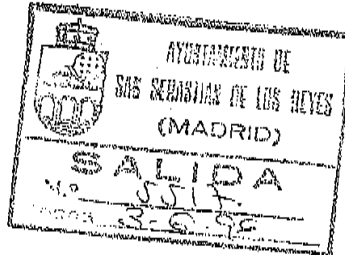
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,
(Por Decreto de Delegación de Alcaldía 92/95 de
28 de junio)



Fdo. José A. Fernandez Santín



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
(Madrid)



Plaza de la Constitución, 1
Telf.: 652 62 00
28700 S.S. de los Reyes

La Comisión de Gobierno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 1996, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 9.- OB 85/94. LEGALIZACIÓN DE POZO EN LA PARCELA 6 DEL POLIGONO 21.- Examinadas las actuaciones del expediente epigrafiado, instado por **D^a María del Mar Fernández Moreno**, y conocido el contenido de los informes favorables emitidos por los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales, así como la autorización previa acordada por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de abril de 1996, notificada a este Ilmo. Ayuntamiento mediante resolución de 13 de mayo del año en curso, la Comisión de Gobierno, por unanimidad, **acuerda** conceder la licencia de legalización del pozo, para el emplazamiento reseñado, conforme al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico de Minas Sr. Pérez Alvarez visado por el C.O.I.T.M. de Madrid con presupuesto de 1.300.000 Ptas. sobre cuya cuantía consta en actuaciones que fue liquidadas y exaccionadas de tasas e Impuesto sobre Construcciones y Obras el 15 de noviembre de 1994, conforme a la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Madrid y sin perjuicio de que la peticionaria inste y obtenga licencia de primera utilización del pozo en cuestión.

Se deducirá testimonio del presente acuerdo a la Sección de Hacienda Municipal.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que dicho acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente escrito, siendo necesaria la previa comunicación a este órgano y sin que su interposición suspenda la ejecución del acuerdo impugnado.

San Sebastián de los Reyes, 29 de mayo de 1996.

EL SECRETARIO,



Ma del Mar Fdez. Moreno
-Madrid-

NOTA.- Para hacer constar que con irrogancia de la notificación DEL PRESENTE ACUERDO autorizatorio, deberá retirarse el impreso normalizado de licencia en el servicio de Registro General e Información de este Ilmo. Ayuntamiento (plaza Constitución, 1 planta baja, en horario de oficina).

Nº R. E. L. 61281343 - C.I.F. P-2813400-E



Ministerio de Medio Ambiente

Agustín de Bethencourt, 25 28071 Madrid
Fax 91-554 93 00
Teléfono 91-535 05 00

Confederación Hidrográfica del Tajo

FECHA 20 MAYO 1997

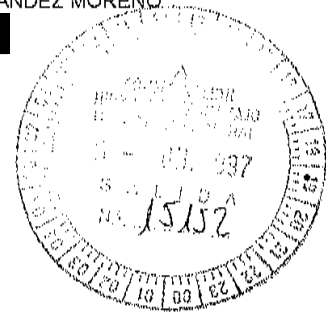
MARIA DEL MAR FERNANDEZ MORENO

SU/REF.

NUESTRA/REF.37176/93 I

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I., C.I.F.
Y Nº DE EXPEDIENTE (NR)

ASUNTO



**INSCRIPCION DE UN APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS POR
DISPOSICION LEGAL (REGISTRO DE AGUAS, SECCION B)**

Examinado el expediente incoado a instancia de MARIA DEL MAR FERNANDEZ MORENO, solicitando, la inscripción en el Registro de Aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas por disposición legal, en el término municipal de SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID), se ha comprobado que a la solicitud se acompañan los datos, planos y documentos oportunos para definir el aprovechamiento.

ESTA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO, en virtud de la competencia otorgada por la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, Real Decreto 927/88, de 29 de Julio, Real Decreto 984/1989, de 28 de Julio y de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de Abril de 1986, y a propuesta de la Unidad correspondiente, ha resuelto proceder a la inscripción provisional con arreglo a las siguientes características y condiciones:

.../...



Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Tajo

CARACTERISTICAS

FECHA DE PRESENTACION DE REGISTRO: 1 Septiembre 1993

TIPO: POZO

ACUIFERO: 03-05

CLASE Y AFECCION DEL APROVECHAMIENTO: con destino a riego por aspersión

NOMBRE DE LOS TITULARES: MARIA DEL MAR FERNANDEZ MORENO DNI/CIF: [REDACTED]

RAFAEL PRADILLO CENDON DNI/CIF: [REDACTED]

RAFAEL PRADILLO MORENO DE LA SANTA DNI/CIF: [REDACTED]

PETRA MARIA LUZ CENDON SOBRINO DNI/CIF: [REDACTED]

LUGAR, TERMINO MUNICIPAL Y PROVINCIA DE LA TOMA: PARAJE "MAJUELOS"
PARCELA 6 DEL POLIGONO 21, FINCA REGISTRAL 1384-N.T.M. SAN SEBASTIAN
DE LOS REYES (MADRID)

CAUDAL MAXIMO CONCEDIDO EN LITROS POR SEGUNDO: 0,015

CAUDAL MAXIMO INSTANTANEO EN LITROS POR SEGUNDO: 7

POTENCIA INSTALADA Y MECANISMOS DE ELEVACION: 12,5 C.V.

SUPERFICIE REGABLE EN HECTAREAS: 0,025

VOLUMEN MAXIMO ANUAL EN METROS CUBICOS: 150

COORDENADAS DEL APROVECHAMIENTO: 40° 33' 42" N 3° 36' 22" W

DISTANCIA A CAUCES PUBLICOS Y OTROS APROVECHAMIENTOS: A más de 100 metros de
cauces públicos y a más de 20 metros de otros aprovechamientos

DIAMETRO Y PROFUNDIDAD DEL POZO: 0,5 metros y 108 metros

CALIFICACION DEL SUELO: RUSTICO

TITULO QUE AMPARA EL DERECHO: Usos privativos por Disposición legal, según lo
establecido por el Artículo 52.2 de la Ley de Aguas (B.O.E. de 8 de agosto de 1985)

CONDICIONES

1ª.- La Administración se reserva el derecho de exigir al titular de la captación la
instalación de dispositivos de control para asegurar que sólo se derivarán los caudales y
volúmenes inscritos.

2ª.- No pueden variarse ninguna de las características de aprovechamiento, ni
modificarse sus obras e instalaciones, ni dedicarse a otro uso o fin distinto del actual, sin obtener
previamente la necesaria concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo,
incurriendo en caducidad en caso de incumplimiento. El caudal fijado tiene el carácter de
máximo, no respondiendo del mismo la Administración sea cual fuere la causa de su disminución
ni de la calidad de las aguas que se utilicen.

3ª.- La inspección y vigilancia del aprovechamiento corresponderá a la
Confederación Hidrográfica del Tajo.

4ª.- Esta inscripción tiene carácter provisional, de acuerdo con el artículo 195.3 del
Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril
(B.O.E. nº 103, de 30 de Abril).



Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Tajo

5ª.- En el supuesto de que los caudales inscritos sean destinados a abastecimiento o usos domésticos, el titular del aprovechamiento viene obligado a observar la normativa de la Legislación Sanitaria Vigente.

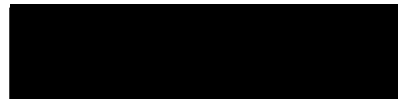
6ª.- El titular de este aprovechamiento, en caso de que pueda producir algún tipo de vertido a un cauce público o en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, deberá solicitar la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

7ª.- Esta inscripción queda igualmente sujeta a lo establecido en el art. 52.2 de la Ley de Aguas, y en los artículos 83 al 88 de la Sección 7ª "USO PRIVATIVOS POR DISPOSICIÓN LEGAL" del título II del Reglamento, a los efectos previstos de volumen total, uso del agua, características del aprovechamiento, cambios en la titularidad de la finca que afecte el aprovechamiento y distancias.

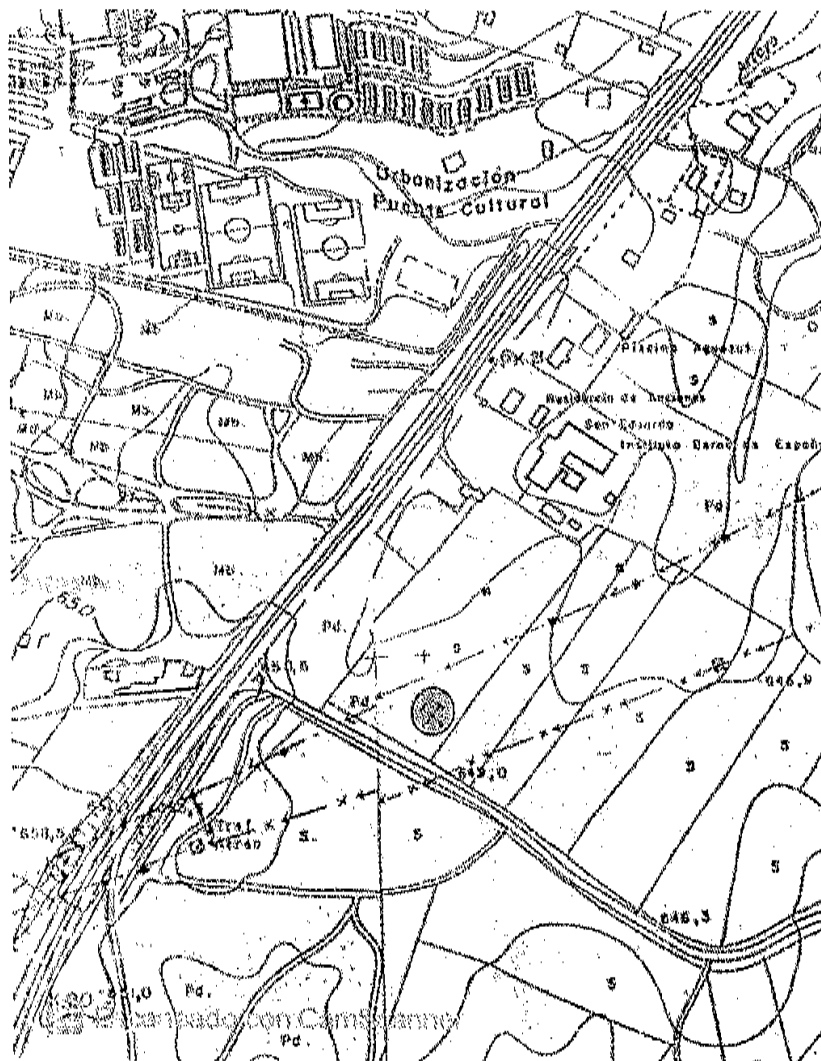
8ª.- El derecho al uso privativo de que se trata, se extinguirá en los casos previstos en el artículo 64.2 de la Ley y el artículo 89 del Reglamento previo expediente tramitado de acuerdo con lo previsto en el citado artículo y concordantes del referido Reglamento.

Se significa que esta resolución es firme en vía administrativa pudiendo ser impugnada mediante recurso Contencioso-Administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de **DOS MESES**, a partir de su notificación previa comunicación a este Organismo de la interposición, en su caso, de dicho recurso.

EL PRESIDENTE DE LA CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL TAJO



Fdo.: José Antonio LLanos Blasco





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 21 Parcela 6
198. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [Madrid]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Fecha de valor: 07/03/2023

Valor de referencia: 16.538,45

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

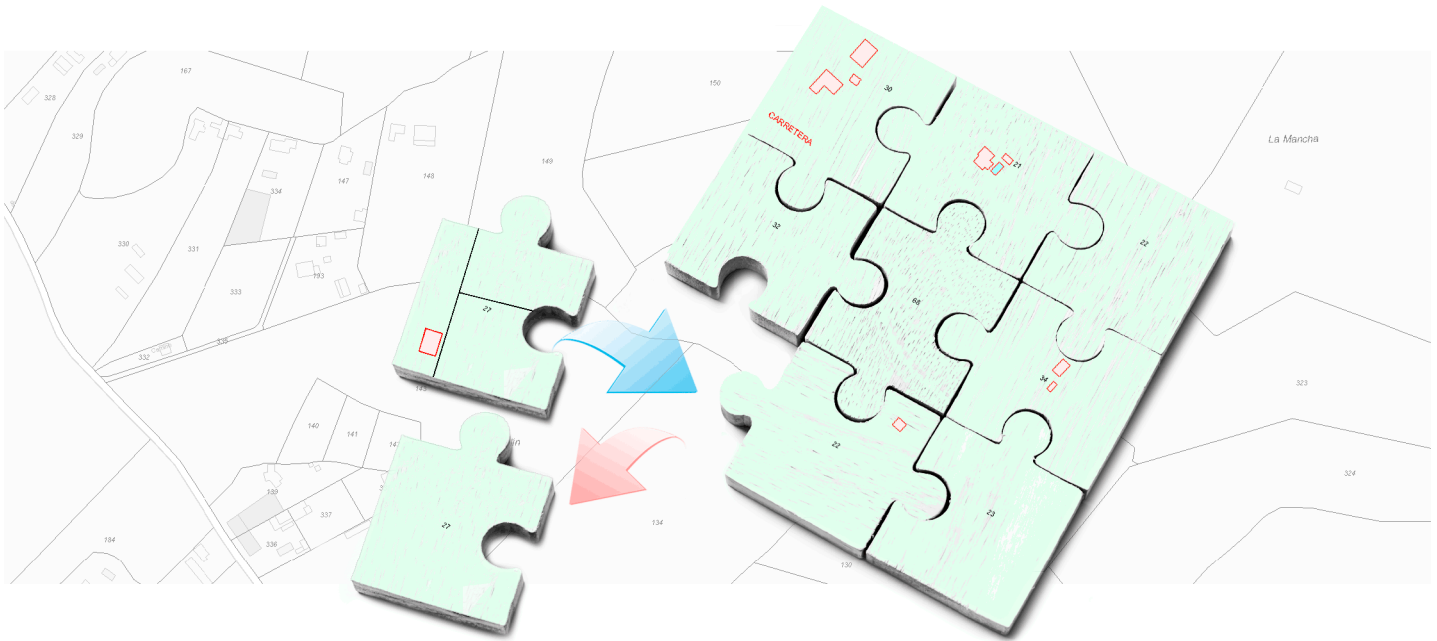
Solicitante: NOTARIA 203 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 07/03/2023

Documento firmado con CSY y sellado con la Dirección General del Catastro
CSY: 5410X5155A8GR3VDV (verificable en <https://www.sececatastro.gob.es>) | Fecha de Emisión: 07/03/2023





Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Solicitante del IVG

TOPOTERRA SL

Titulación: INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA

Universidad: POLITÉCNICA DE MADRID

Colegio profesional: INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA Número colegiado: 2015



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NH46MYT8G3F1CBQQ

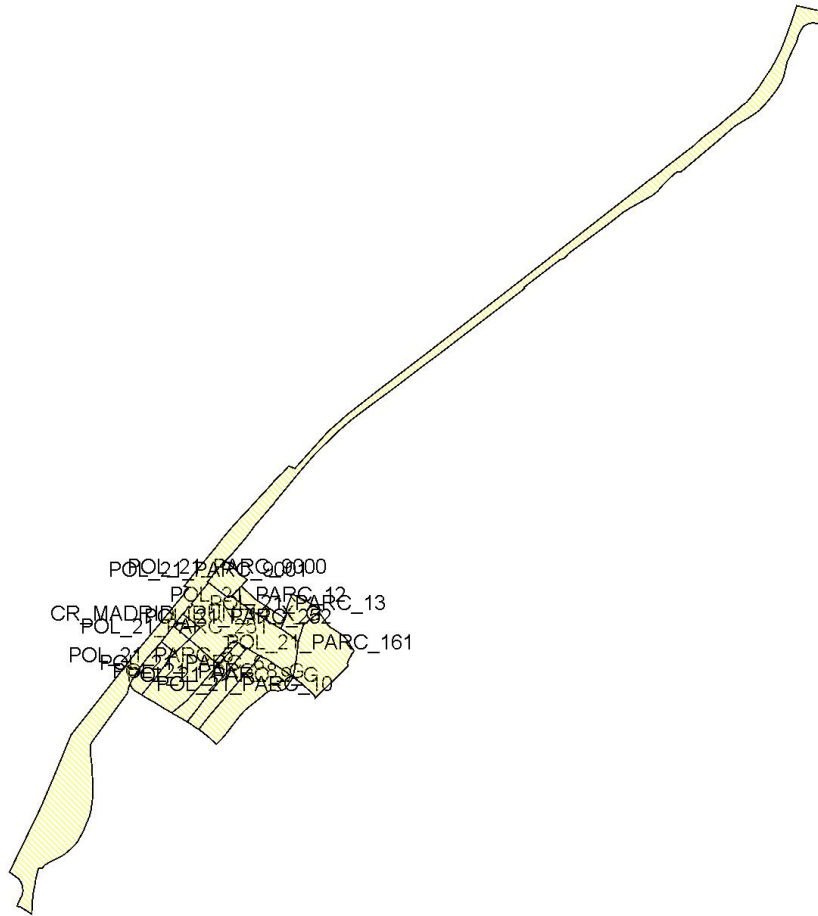
Nueva parcelación

Provincia: MADRID

Municipio: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

(447660 ; 4493047)

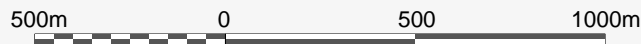
(451396 ; 4493047)



(447660 ; 4489699)

(451396 ; 4489699)

ESCALA 1:20000



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NH46MYT8G3F1CBQQ

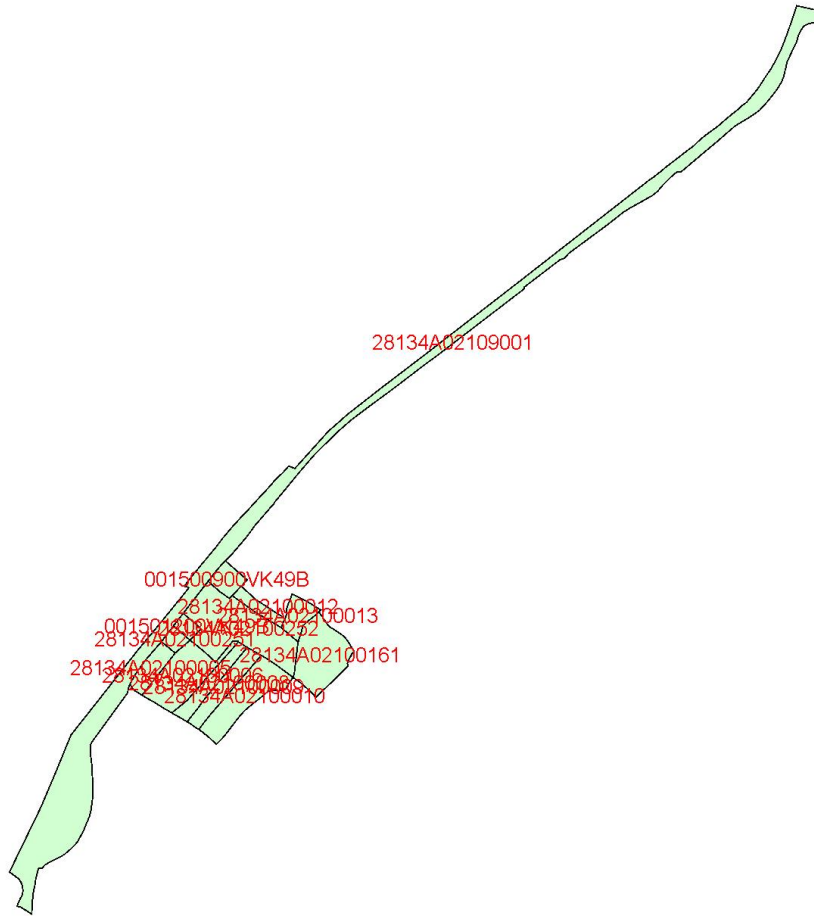
Parcelación catastral

Provincia: MADRID

Municipio: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

(447660 ; 4493047)

(451396 ; 4493047)



(447660 ; 4489699)

(451396 ; 4489699)

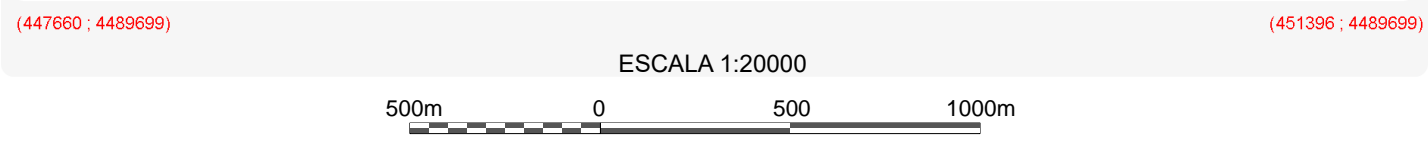
ESCALA 1:20000



Superposición con cartografía catastral

Provincia: MADRID Municipio: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

(447660 ; 4493047) (451396 ; 4493047)



- Leyenda**
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
 - Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
 - Superficie coincidente

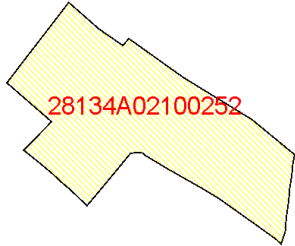
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NH46MYT8G3F1CBQQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/11/2023



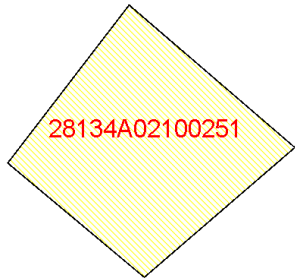
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NH46MYT8G3F1CBQQ

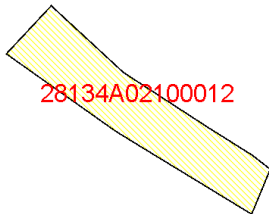
Parcelas catastrales **afectadas**



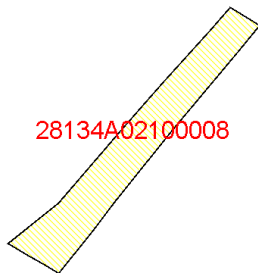
Referencia Catastral: 28134A02100252
Dirección CR MADRID-IRUN 14 [Y]
001501000VK49B0001OD
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]
AFECTADA TOTALMENTE



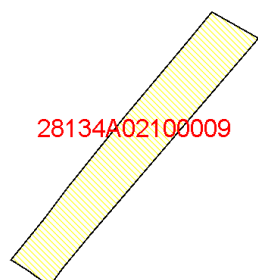
Referencia Catastral: 28134A02100251
Dirección Polígono 21 Parcela 251
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 28134A02100012
Dirección Polígono 21 Parcela 12
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 28134A02100008
Dirección G
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]
AFECTADA TOTALMENTE

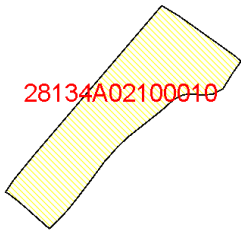


Referencia Catastral: 28134A02100009
Dirección G
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]
AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

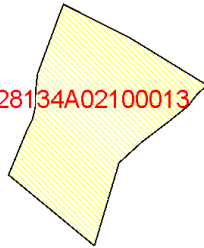
Parcelas catastrales **afectadas**



28134A02100010

Referencia Catastral: 28134A02100010
Dirección Polígono 21 Parcela 10
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

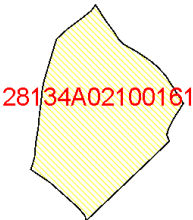
AFECTADA TOTALMENTE



28134A02100013

Referencia Catastral: 28134A02100013
Dirección Polígono 21 Parcela 13
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

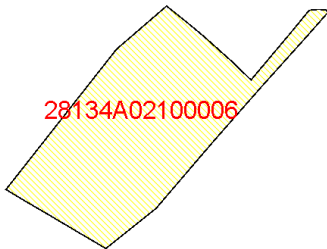
AFECTADA TOTALMENTE



28134A02100161

Referencia Catastral: 28134A02100161
Dirección Polígono 21 Parcela 161
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

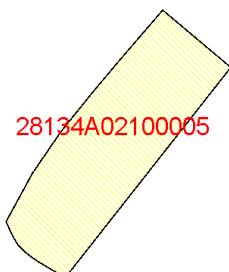
AFECTADA TOTALMENTE



28134A02100006

Referencia Catastral: 28134A02100006
Dirección Polígono 21 Parcela 6
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

AFECTADA TOTALMENTE



28134A02100005

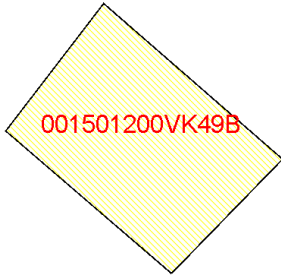
Referencia Catastral: 28134A02100005
Dirección Polígono 21 Parcela 5
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

AFECTADA TOTALMENTE



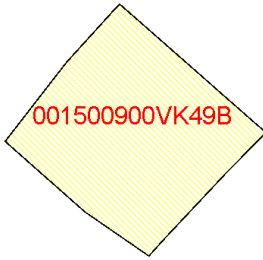
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



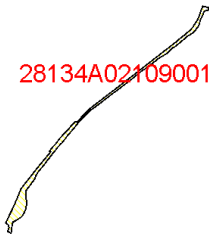
Referencia Catastral: 001501200VK49B
Dirección CR MADRID-IRUN 14 [X] G
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 001500900VK49B
Dirección CR MADRID-IRUN 16
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 28134A02109001
Dirección Polígono 21 Parcela 9001
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

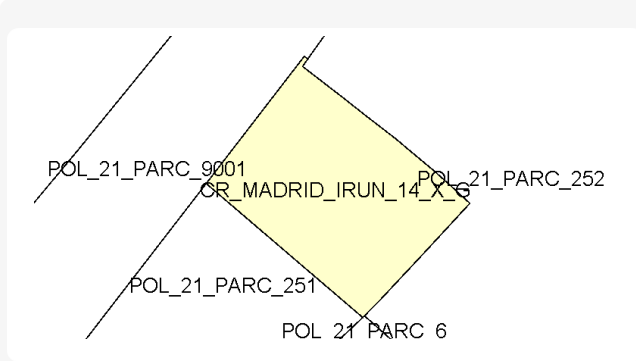
AFFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

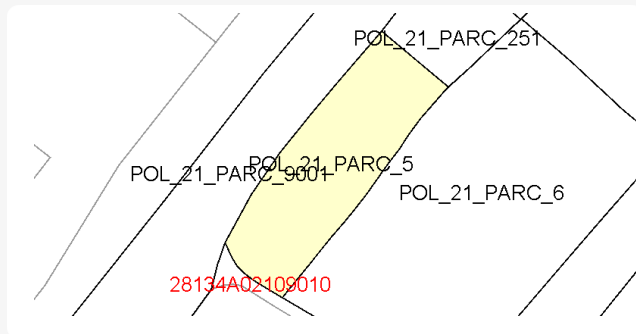
CSV: NH46MYT8G3F1CBQQ

Parcelas resultantes



Parcela CR_MADRID_IRUN_14_X_G
superficie 2326 m2

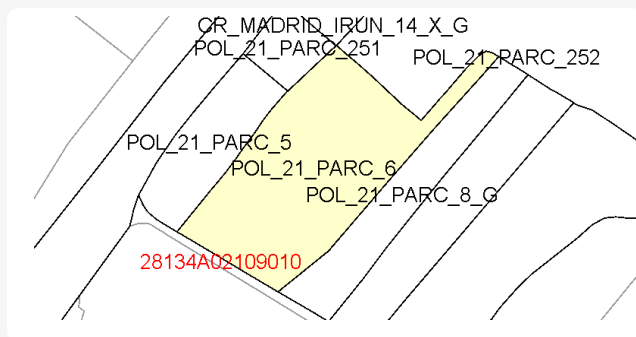
LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_6
POL_21_PARC_251
POL_21_PARC_252
POL_21_PARC_9001



Parcela POL_21_PARC_5
superficie 6698 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_6
POL_21_PARC_251
POL_21_PARC_9001

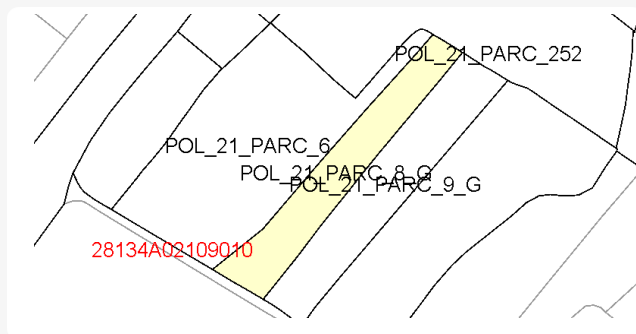
LINDEROS EXTERNOS:
28134A02109010



Parcela POL_21_PARC_6
superficie 19907 m2

LINDEROS LOCALES:
CR_MADRID_IRUN_14_X_G
POL_21_PARC_5
POL_21_PARC_8_G
POL_21_PARC_251
POL_21_PARC_252

LINDEROS EXTERNOS:
28134A02109010



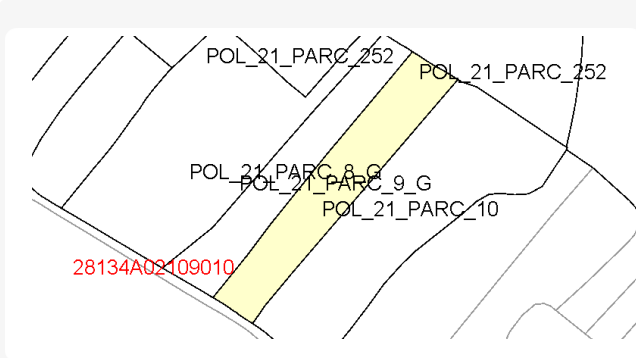
Parcela POL_21_PARC_8_G
superficie 8188 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_6
POL_21_PARC_9_G
POL_21_PARC_252

LINDEROS EXTERNOS:
28134A02109010



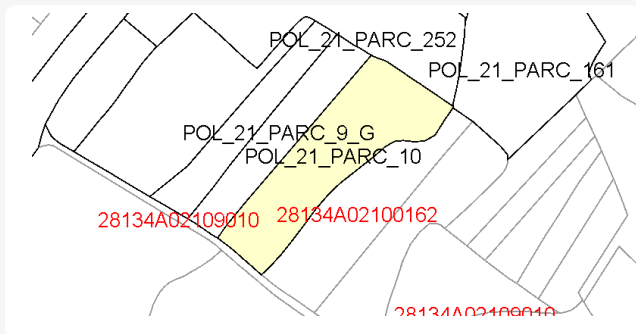
Parcelas resultantes



Parcela POL_21_PARC_9_G
superficie 9878 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_8_G
POL_21_PARC_10
POL_21_PARC_252

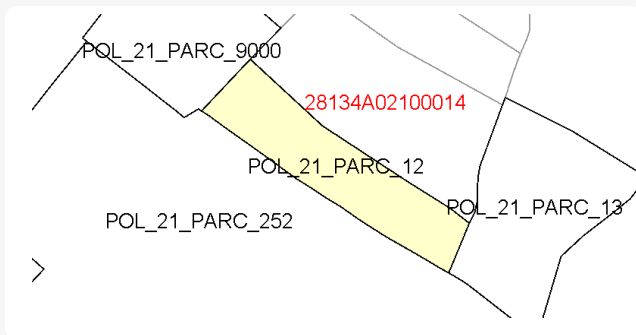
LINDEROS EXTERNOS:
28134A02109010



Parcela POL_21_PARC_10
superficie 19106 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_9_G
POL_21_PARC_161
POL_21_PARC_252

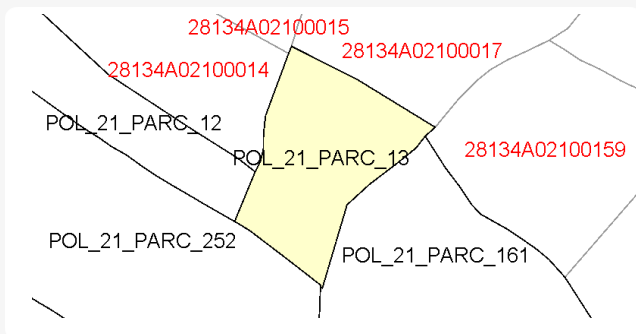
LINDEROS EXTERNOS:
28134A02100162
28134A02109010



Parcela POL_21_PARC_12
superficie 4739 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_13
POL_21_PARC_252
POL_21_PARC_9000

LINDEROS EXTERNOS:
28134A02100014



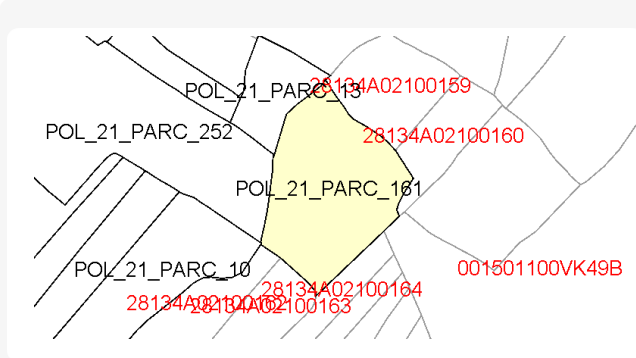
Parcela POL_21_PARC_13
superficie 6411 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_12
POL_21_PARC_161
POL_21_PARC_252

LINDEROS EXTERNOS:
28134A02100017
28134A02100014
28134A02100159
28134A02100015

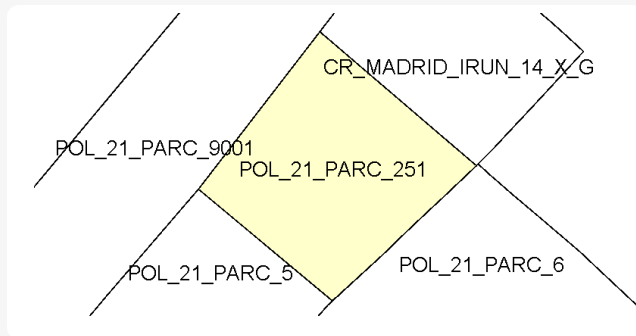


Parcelas resultantes



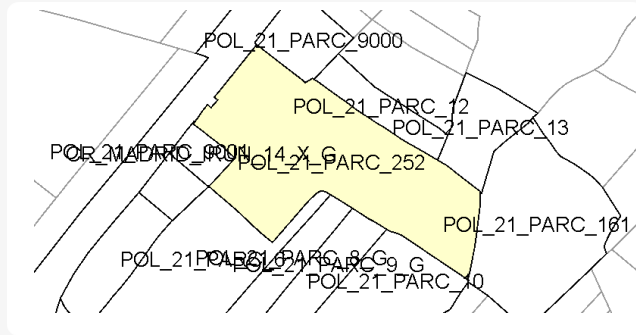
Parcela POL_21_PARC_161
superficie 21351 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
POL_21_PARC_10	001501100VK49B
POL_21_PARC_13	28134A02100160
POL_21_PARC_252	28134A02100159
	28134A02100164
	28134A02100162
	28134A02100163



Parcela POL_21_PARC_251
superficie 2623 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
CR_MADRID_IRUN_14_X_G	
POL_21_PARC_5	
POL_21_PARC_6	
POL_21_PARC_9001	



Parcela POL_21_PARC_252
superficie 34747 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
CR_MADRID_IRUN_14_X_G	
POL_21_PARC_6	
POL_21_PARC_8_G	
POL_21_PARC_9_G	
POL_21_PARC_10	
POL_21_PARC_12	
POL_21_PARC_13	
POL_21_PARC_161	
POL_21_PARC_9000	
POL_21_PARC_9001	



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

Parcela POL_21_PARC_9000
superficie 5288 m2

LINDEROS LOCALES:
POL_21_PARC_12
POL_21_PARC_252
POL_21_PARC_9001

LINDEROS EXTERNOS:
28134A02100014
28134A02100242



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela POL_21_PARC_9001
superficie 128677 m2

LINDEROS LOCALES:

CR_MADRID_IRUN_14_X_G
POL_21_PARC_5
POL_21_PARC_251
POL_21_PARC_252
POL_21_PARC_9000

LINDEROS EXTERNOS:

28134A02100035
28134A02100180
28134A02100026
28134A02100029
28134A02109030
28134A02100002
28134A02100243
8815828VK4981N
001500700VK49B
28134A02109029
8400903VK4980S
28134A02100242
28134A02110005
9016306VK4991N
28134A02100036
28134A02100037
28134A01709013
28134A02109005
28134A02109002
28134A02509006
28134A02109012
28134A02109027
28134A02109026
28134A02109010
28134A01909003
28134A01909011
28134A02109009



448800
4491025

449250
4491025

448800
4490700

"CR MADRID-IRUN 16 POL. 21 PARC. 9000"

"POLIGONO 21 PARCELA 9001"

"POLIGONO 21 PARCELA 12"

"POLIGONO 21 PARCELA 13"

"POLIGONO 21 PARCELA 161"

"POLIGONO 21 PARCELA 162"

"POLIGONO 21 PARCELA 5"

"POLIGONO 21 PARCELA 251"

FINCA AGRUPADA
34.746,3 m² + 19.906,5 m²
(54.652,8 m²)

REF. CAT. 28134A021000060000XE
"POLIGONO 21 PARCELA 6"
19.906,5 m²

"POLIGONO 21 PARCELA 8 G"

"POLIGONO 21 PARCELA 9 G"

ROVI
REF. CAT. 28134A021002520000XF
"CR MADRID-IRUN 14 (Y)"
"POLIGONO 21 PARCELA 252"
"001501000VK49B00010D"
34.746,3 m²

APARCAMIENTO

"CR MADRID-IRUN 14 (X) G"

T.M.

T.M.

ENCINA

POZO

NAVE

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

P.M.

SISTEMA DE REFERENCIA OFICIAL ETRS89
PROYECCIÓN U.T.M.

LEYENDA	
	ALINEACIÓN DE BORDILLO
	ALINEACIÓN DE VALLA
	ALINEACIÓN DE ALAMBRADA NUEVA
	ALINEACIÓN DE ALAMBRADA ANTIGUA
	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN DE AMOJONAMIENTO
	MOJÓN
	ALINEACIÓN DE PARCELARIO CATASTRAL
	ALINEACIÓN DE ALTO DE TALUD
	ALINEACIÓN DE PIE DE TALUD
	AGRUPACIÓN DE LOS SUELOS PERÍMETRO DE SUELO "CR MADRID-IRUN 14 (Y) POL.21 PARC. 252" y PERÍMETRO DE SUELO "POLIGONO 21 PARCELA 6"
	PARCELARIO CATASTRAL ACTUAL
	POZO
	T.A.T. TORRETA METÁLICA
	T.M. POSTE METÁLICO
	P.M. POSTE MADERA
	IBER. REGISTRO DE IBERDROLA
	GE. TRANF. GENERADOR ELÉCTRICO, TRANSFORMADOR
	ARM. ARMARIO ELÉCTRICO
	VÉRTICE TOPOGRÁFICO

PETICIONARIO: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.	DESIGNACION: PLANO TOPOGRÁFICO, FINCA AGRUPADA RESULTANTE DE LAS "POL. 21 PARC. 252" y "POLIGONO 21 PARCELA 6" T.M. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)
EL INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFIA TOPOTERRA S.L. SERVICIOS GENERALES EN TOPOGRAFIA FDO. Fco. JAVIER DEL GANSO DE MIGUEL COLEGADO Nº 2015	ESCALA: 1:750 (ORIGINAL DIN-A1) Grafica FECHA: NOVIEMBRE - 2023
	PLANO No. 1 DE 2



ES COPIA SIMPLE



MANUEL RICHI ALBERTI
NOTARIO
Serrano nº 30 1º - 28001 - MADRID
Tel.: 91 209 23 00 - Fax: 91 209 23 45
e-mail: fedatarios@serrano30.com

ESCRITURA DE AGRUPACIÓN

NÚMERO: TRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE._____

En **MADRID**, a diecinueve de octubre de dos mil veintitrés._____

Ante mí, **MANUEL RICHI ALBERTI**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,_____

COM P A R E C E _____

DON JUAN LÓPEZ-BELMONTE ENCINA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio, a efectos de este otorgamiento, en la calle Julián Camarillo, número 35, con Documento Nacional de Identidad número XXXXXXXXXX, vigente._____

INTERVIENE: En nombre y representación, como **representante persona física** de la Compañía Mercantil denominada "**LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A.**" (domiciliada en Madrid, calle Julián Camarillo, número 35, con N.I.F. A-28-041283 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3823, folio 1, Sección 8, hoja número M-64245), entidad ésta que, a su vez, intervienen

como **Administrador Único** en nombre y representación de la Compañía Mercantil, de nacionalidad española, denominada **"ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, **Sociedad Unipersonal**, domiciliada en Alcalá de Henares (Madrid), Vía Complutense, número 140. En adelante, la **"Sociedad"**._____

Fue **constituida** por tiempo indefinido bajo la denominación de **"FROSST IBÉRICA, S.A."**, **Sociedad Unipersonal**, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, el día dieciocho de julio de mil novecientos setenta y nueve, con el número 1.731 de su protocolo._____

Adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas, hoy derogada, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Félix Pastor Ridruejo, el día cuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número 2.497 de su protocolo._____

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.516, Folio 180, Sección 8^a, **Hoja número M-59370**._____

Tiene N.I.F. **A-28583912**._____

Hago constar yo, el Notario, que antes de este



otorgamiento he consultado la lista de números de identificación fiscal revocados, sin que conste el anteriormente señalado._____

Cambió su denominación social a la actual, antes reseñada, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, con el número 4237 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil._____

Manifiesta el compareciente que el **objeto social** de su representada es, entre otros: el negocio de proveer, desarrollar, elaborar, producir, adquirir, promover, vender y distribuir servicios, artículos, haberes y mercancías primordialmente en los campos farmacéuticos, agropecuario, químico, mineral y medicinal._____

En relación con la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, y el Reglamento que la desarrolla aprobado por RD 304/2014 de 5 de mayo,

manifiesta el compareciente que la sociedad por él representada es filial de una sociedad con cotización en bolsa.-----

LEGITIMACIÓN.- "LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A.", fue reelegida, como Administradora Única, por el plazo estatutario de cinco años, por decisión del accionista único, el día veintiséis de abril de dos mil veintiuno, que accedió al Registro Mercantil, en virtud de una certificación expedida el mismo día, por el propio compareciente, en su citada condición, con su firma debidamente legitimada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, de la que también resulta la aceptación del cargo de su representada y su designación como representante persona física para el ejercicio del mismo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, donde causó la inscripción 180ª de la citada hoja social.-----

De testimonio expedido por el Registro Mercantil de Madrid, de dicha certificación, junto con la correspondiente nota de inscripción, que me ha sido exhibido, resulta la reelección de "Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A." como Administrador Único de la Sociedad, la designación



del compareciente como representante persona física para el ejercicio del cargo, la aceptación del cargo y de la designación y, por ende, sus facultades representativas que son, a mi juicio, **suficientes para la agrupación que se documenta en la presente escritura.**_____

Me asegura la vigencia de su cargo y nombramiento, que subsiste la sociedad a la que representa, y que no han variado las circunstancias de identidad de la misma, en especial su objeto y domicilio._____

IDENTIFICACIÓN Y JUICIO DE CAPACIDAD: Le **identifico** por sus reseñado Documento Nacional de Identidad y **TIENE**, a mi juicio, según interviene, la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura, ya calificada, y al efecto_____

_____ **EXPONE** _____

I.- Fincas que van a ser objeto de agrupación.—

Que la sociedad **ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U.** es dueña, en pleno dominio de las

siguientes fincas:_____

1.- RÚSTICA: TIERRA en término de San Sebastián de los Reyes (Madrid), al sitio "MAJUELOS NUEVOS" y de "VALDELAHIGUERA", km 20,900 de la carretera de Madrid-Irún, hoy carretera de Madrid a Irún, donde está señalada con el número 14(Y). Comprende las parcelas 7 y 11 del polígono 21 _____

Tiene una superficie de **treinta y cinco mil noventa y cuatro metros cuadrados (35094 m²)**._____

Linda: _____

- Al Noroeste, con la carretera de Madrid a Irún, y con la finca nº 14(X) de dicha carretera que es la catastral 001501200VK49B0001RD._____

- Al Noreste, con la finca nº 16 de la carretera de Madrid a Irún que es la parcela 9000 del polígono 21 o catastral 001500900VK49B0001RD, con la parcela 12 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000120000XU y con parcela 13 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000130000XH._____

- Al Sureste, con la parcela 161 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001610000XK, con la parcela 162 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001620000XR y con la parcela 6 del



polígono 21 que es la catastral
28134A021000060000XE._____

- Y al Suroeste, con la parcela 10 del polígono
21 que es la catastral 28134A021000100000XS, con la
parcela 9G del polígono 21 que es la catastral
28134A021000090000XU, con la parcela 8G del
polígono 21 que es la catastral
28134A021000080000XZ, con la parcela 6 del polígono
21 que es la catastral 28134A021000060000XE, y con
la finca nº 14(X) de la carretera de Madrid a Irún
que es la catastral 001501200VK49B0001RD._____

Sobre dicha finca existen construidas las
siguientes edificaciones: EDIFICIO PRINCIPAL DE
FABRICACIÓN, donde se ubican las áreas de
producción, control y calidad, distribuido en
planta de semisótano, con una superficie construida
aproximada de setecientos veintiuno con cuarenta y
seis metros cuadrados; planta baja, con una
superficie construida aproximada de mil seiscientos
sesenta con cincuenta metros cuadrados; y planta

primera, con una superficie construida aproximada de mil veintiséis con cuarenta y cuatro metros cuadrados; siendo la superficie total construida aproximada del edificio en su conjunto de tres mil cuatrocientos ocho con cuarenta metros cuadrados y la superficie ocupada de parcela mil seiscientos sesenta con cincuenta metros cuadrados. ALMACÉN GENERAL, que consta de una planta baja, con una superficie construida aproximada de mil quinientos treinta y dos con ochenta y un metros cuadrados, más altillos, con una superficie construida aproximada de ochocientos dieciséis con tres metros cuadrados; siendo la superficie total construida del almacén de dos mil trescientos cuarenta y ocho con ochenta y cuatro metros cuadrados y la superficie ocupada de parcela mil quinientos treinta y dos con ochenta y un metros cuadrados. PABELLÓN DE MANTENIMIENTO, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de doscientos setenta y siete con sesenta y cinco metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de doscientos setenta y siete con sesenta y cinco metros cuadrados. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, que consta de una sola planta, con una superficie



construida aproximada de noventa y dos con dieciséis metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de noventa y dos con dieciséis metros cuadrados. CANTINA, (antes vivienda del conserje) y hoy en realidad OFICINA, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de ciento ocho con ochenta metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de ciento ocho con ochenta metros cuadrados. EDIFICIO DE ADMINISTRACIÓN, destinado a oficinas, despachos y servicio médico, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de doscientos cincuenta y dos con siete metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de doscientos cincuenta y dos con siete metros cuadrados. CASETA DE CONTROL O PORTERÍA, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de tres metros y ochenta decímetros cuadrados siendo la superficie ocupada de parcela de tres con ochenta metros cuadrados. RECINTO

IGNÍFUGO O ALMACÉN, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de cuarenta y ocho con doce metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de cuarenta y ocho con doce metros cuadrados. El conjunto de edificaciones tiene una superficie total construida de seis mil quinientos treinta y nueve con ochenta y cuatro metros cuadrados, siendo la total superficie ocupada de parcela de tres mil novecientos setenta y cinco con noventa y un metros cuadrados._____

Se deja expresa constancia de que hoy ya no existe la edificación de CASETA DE CONTROL o PORTERÍA._____

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad número UNO de San Sebastián de los Reyes, al tomo 1.857, libro 1.545, folio 117, **finca número 62894**, inscripción 2ª._____

IDUFIR: 28054000827897._____

TÍTULO: El de agrupación de las fincas registrales números 3.182, 2.665 y 9.206 del Registro de la Propiedad número UNO de San Sebastián de los Reyes, mediante escritura de Agrupación autorizada por el Notario de Madrid, don



Manuel Richi Alberti, el día trece de abril de dos mil veintiuno, con el número 1.156 de protocolo.—

Dichas fincas inicialmente fueron adquiridas por ROVI CONTRACT MANUFACTURING, S.L.U., por compra a "CRUCELL SPAIN, S.A.", Sociedad Unipersonal, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día tres de junio de dos mil quince, con número 1804 de su protocolo. _____

Posteriormente fueron adquiridas por la sociedad otorgante mediante fusión por absorción de la anterior sociedad propietaria instrumentada en escritura autorizada por el citado Notario de Madrid, Sr. Richi Alberti, el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, con número 4.236 de su protocolo. _____

2.- RÚSTICA.- TIERRA EN TÉRMINO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), AL SITIO LLAMADO MAJUELOS NUEVOS, HOY SEGÚN LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA QUE LUEGO SE

INCOPORA VALDELAHIGUERA, con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas y ochenta y dos centiáreas.-----

Linda: al Norte, con otras de herederos de Pío Olivares, de Modesto Frutos y otros, hoy con Antonio Crespo, Francisco Torio, Doña Elena Sánchez y Laboratorios Berna; al Oeste, por donde tiene su acceso, con Carretera propiedad de Unión Eléctrica, S.A., en línea de ciento cuatro metros; al Este, con otra de Pedro López, hoy doña Elena Sánchez y Laboratorios Berna y al Sur, con otra de herederos de Ángela Sanz, hoy Horacio Arbezu Valdés. Es en el catastro la número 6 del Polígono 21, clasificada como de cereal de tercera clase. Es indivisible.---

ACTUALIZACIÓN CONFORME A CATASTRO.- En base a la veracidad de la certificación que luego se reseña procede actualizar los siguientes datos descriptivos:-----

.- superficie: **diecinueve mil seiscientos veintiun metros cuadrados (19621 m²)**.-----

.- linderos: -----

Noroeste, con la finca n° 14(Y) de la carretera de Madrid a Irún (catastral 28134A021002520000XF), la finca n° 14(X) de la



carretera de Madrid a Irún (catastral 001501200VK49B0001RD), la parcela 251 del polígono 5 (catastral 28134A021002510000XT) y la parcela 5 del polígono 21 (catastral 28134A021000050000XJ).—

Noreste: con la finca n° 14(Y) de la carretera de Madrid a Irún (catastral 28134A021002520000XF)

Sureste: la parcela 8G del polígono 21 (catastral 28134A021000080000XZ).—————

y Suroeste: camino (parcela 9010 del polígono 21, catastral 28134A021090100000XA).—————

INSCRIPCIÓN.— Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número UNO, al tomo 498, libro 407, folio 130, **finca número 1384**, inscripciones 5^a y 6^a.—————

IDUFIR: 28054000091854.—————

TÍTULO: Le pertenece la finca descrita por compra a don Rafael Pradillo Moreno de la Santa y doña Petra María Luz Cendón Sobrino y doña María del Mar Fernández Moreno, mediante escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid,

don Andrés de la Fuente O'Connor, el día nueve de marzo de dos mil veintitrés, con el número 368 de protocolo._____

DATOS COMUNES A LAS DOS FINCAS DESCRITAS:_____

CARGAS, SITUACIÓN POSESORIA Y TRIBUTOS:

Manifiesta el representante de la sociedad propietaria que las fincas descritas se encuentran:·

- libres de cargas y gravámenes._____
- al corriente en el pago de toda clase de tasas y contribuciones._____
- libres de arrendatarios y ocupantes._____

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- La Sociedad manifiesta que no conoce que los inmuebles presenten incidencia ambiental alguna, y que a los efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados, no se ha realizado en ellos ninguna actividad contaminante o potencialmente contaminante ni se encuentran incluidas en ninguna lista o inventario de suelos contaminados._____

REFERENCIAS e IDENTIDADES CATASTRALES, según certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, obtenidas por mí, el Notario, a los efectos de este otorgamiento, que dejo unidas a



esta matriz:_____

A).- En cuanto a la finca descrita con el número 1, ésta se corresponde exactamente con la catastral **28134A021002520000XF,** aseverando el compareciente, según interviene, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde tanto con la descripción literaria del Registro como con la realidad física de la parcela._____

B).- En cuanto a la finca descrita con el número 2, se corresponde exactamente con la catastral **28134A021000060000XE,** aseverando el compareciente, según interviene, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la parcela, dando lugar a la descripción actualizada que se hecho contar anteriormente, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias con la anterior descripción literaria que figuraba tanto en el título como en el Registro obedecen,

exclusivamente, a errores descriptivos y no la celebración de negocios traslativos o a realización de actos modificativos no registrados.—————

Solicita expresamente la inscripción de la representación gráfica catastral incorporada al presente título y, consiguientemente, la descripción actualizada de la finca, ya como mera rectificación por cuanto resulta una diferencia de superficie inferior al 5% de la cabida inscrita, ya en virtud de lo dispuesto en el art. 199.1 de la Ley Hipotecaria, en caso de que el Registrador de la Propiedad estimara su procedencia. —————

II.- Expuesto cuanto antecede, el señor compareciente, según interviene,—————

————— **OTORGA:**—————

Que atendida la colindancia existente entre las fincas descritas, la sociedad "**ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U.**", como propietaria de las dos, dispone su agrupación para formar la entidad registral que a continuación se describe.—

Se aclara que la expresión de los linderos se hará teniendo en cuenta la orientación Noroeste-Sureste del eje principal o más prolongado de la finca de resultado.—————



RÚSTICA: TIERRA en término de San Sebastián de los Reyes (Madrid), al sitio "MAJUELOS NUEVOS" y de "VALDELAHIGUERA", km 20,900 de la carretera de Madrid-Irún, hoy carretera de Madrid a Irún, donde está señalada con el número 14(Y). Comprende las parcelas 6, 7 y 11 del polígono 21.-----

Tiene una superficie de **cincuenta y cuatro mil setecientos quince metros cuadrados (54715 m²)**.-----

Linda:-----

- Al Noroeste, con la carretera de Madrid a Irún, con la finca n°14(X) de dicha carretera que es la catastral 001501200VK49B0001RD, la parcela 251 del polígono 21 que es la catastral 28134A021002510000XT y la parcela 5 del polígono 21 que es la catastral 38134A021000050000XJ.-----

- Al Noreste, con la finca n° 16 de la carretera de Madrid a Irún que es la parcela 9000 del polígono 21 que es la catastral 001500900VK49B0001RD, con la parcela 12 del polígono 21 que es la catastral

28134A021000120000XU y con parcela 13 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000130000XH.-----

- Al Sureste, con la parcela 161 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001610000XK, con la parcela 162 del polígono 21 que es la catastral 28134A021001620000XR y con la parcela 8 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000080000XZ.-----

- Y al Suroeste, con la parcela 10 del polígono 21 que es la catastral 28134A021000100000XS, con la parcela 9G del polígono 21 que es la catastral 28134A021000090000XU, con la parcela 8G del polígono 21 que es la catastral 28134A021000080000XZ, con camino (parcela 9010 del polígono 21, catastral 28134A021090100000XA), y con la finca nº 14(X) de la carretera de Madrid a Irún que es la catastral 001501200VK49B0001RD.-----

Sobre dicha finca existen construidas las siguientes edificaciones: EDIFICIO PRINCIPAL DE FABRICACIÓN, donde se ubican las áreas de producción, control y calidad, distribuido en planta de semisótano, con una superficie construida aproximada de setecientos veintiuno con cuarenta y seis metros cuadrados; planta baja, con una



superficie construida aproximada de mil seiscientos sesenta con cincuenta metros cuadrados; y planta primera, con una superficie construida aproximada de mil veintiséis con cuarenta y cuatro metros cuadrados; siendo la superficie total construida aproximada del edificio en su conjunto de tres mil cuatrocientos ocho con cuarenta metros cuadrados y la superficie ocupada de parcela mil seiscientos sesenta con cincuenta metros cuadrados. ALMACÉN GENERAL, que consta de una planta baja, con una superficie construida aproximada de mil quinientos treinta y dos con ochenta y un metros cuadrados, más altillos, con una superficie construida aproximada de ochocientos dieciséis con tres metros cuadrados; siendo la superficie total construida del almacén de dos mil trescientos cuarenta y ocho con ochenta y cuatro metros cuadrados y la superficie ocupada de parcela mil quinientos treinta y dos con ochenta y un metros cuadrados. PABELLÓN DE MANTENIMIENTO, que consta de una sola

planta, con una superficie construida aproximada de doscientos setenta y siete con sesenta y cinco metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de doscientos setenta y siete con sesenta y cinco metros cuadrados. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de noventa y dos con dieciséis metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de noventa y dos con dieciséis metros cuadrados. CANTINA, (antes vivienda del conserje) y hoy en realidad OFICINA, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de ciento ocho con ochenta metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de ciento ocho con ochenta metros cuadrados. EDIFICIO DE ADMINISTRACIÓN, destinado a oficinas, despachos y servicio médico, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de doscientos cincuenta y dos con siete metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de doscientos cincuenta y dos con siete metros cuadrados. CASETA DE CONTROL O PORTERÍA, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de tres metros y ochenta decímetros



cuadrados siendo la superficie ocupada de parcela de tres con ochenta metros cuadrados. RECINTO IGNÍFUGO O ALMACÉN, que consta de una sola planta, con una superficie construida aproximada de cuarenta y ocho con doce metros cuadrados, siendo la superficie ocupada de parcela de cuarenta y ocho con doce metros cuadrados. El conjunto de edificaciones tiene una superficie total construida de seis mil quinientos treinta y nueve con ochenta y cuatro metros cuadrados, siendo la total superficie ocupada de parcela de tres mil novecientos setenta y cinco con noventa y un metros cuadrados._____

Se deja expresa constancia de que hoy ya no existe la edificación de CASETA DE CONTROL o PORTERÍA._____

VALOR.- Se valora la agrupación realizada en **CUATRO MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (4.039.493,34)** ._____

Este valor suma los valores vinculantes atribuidos a las dos parcelas catastrales agrupadas:-----

- la **28134A021002520000XF**, valorada en **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.939.493,34)**.-----

- y, la **28134A021000060000XE**, valorada en **UN MILLÓN CIEN MIL EUROS (1.100.000,00)**.-----

GEORREFERENCIACIÓN.- Toda vez que la propiedad confirma la veracidad de las mediciones catastrales de las dos fincas agrupadas, asume la exactitud de la georreferenciación que resulta de la representación gráfica catastral del suelo que consta en la certificación catastral que ha quedado incorporada a la presente.-----

TRIBUTACIÓN.-----

La presente operación correspondiente a una agrupación de fincas rústicas tributará por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (y concretamente, actos notariales), de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre



Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al tratarse de un hecho evaluable susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. _____

Respecto a la Base Imponible, estará constituida por el valor de las fincas agrupadas conforme a la regla especial establecida en el artículo 70 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. _____

En cuanto al tipo de gravamen aplicable a la Base Imponible mencionada con anterioridad para obtener la cuota tributaria, al tratarse de una modalidad de tributos cedida por el Estado a las Comunidades Autónomas, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid,

por el cual se establece un tipo impositivo del 0,75 por ciento en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten los hechos a los que se hace referencia en la presente redacción._____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga libremente._____

Hice las reservas y advertencias legales, las de índole registral y las fiscales, y entre estas últimas las relativas al plazo de treinta días para la presentación a liquidación, a la afección de bienes al pago del impuesto, y a las responsabilidades por falta de presentación._____

Advierto de la obligación de declaración que impone el artículo 111 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, plazo para efectuarla y responsabilidades por falta de presentación de la declaración._____

De manera especial advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones._____



Protección de datos de carácter personal.- Los datos personales del compareciente serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto son accesibles en www.notariado.org. Si se facilitan datos de personas distintas a los propios del interviniente, quienes lo faciliten son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos. (RGPD).—————

La finalidad del tratamiento es dar cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, de las que pueden derivarse la existencia de actuaciones autorizadas por Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la notaría para la facturación y gestión.—————

A estos efectos se realizarán las comunicaciones de aquellos datos y a aquellas Administraciones Públicas que correspondan según la Ley._____

Los datos se conservarán durante los plazos que determine la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los interesados en relación a sus datos, pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad y limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de sus derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en www.aepd.es._____

Permito al señor compareciente la lectura de esta escritura, porque así lo solicita después de advertido de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. El compareciente hace constar que por esta lectura y por mis explicaciones verbales ha quedado enterado y debidamente informado del contenido del presente instrumento público y que presta a éste su libre consentimiento; y firma la escritura conmigo, el



Notario. _____

Yo, el Notario, doy fe de la identidad del otorgante, de que a mi juicio tiene capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente. _____

Del íntegro contenido de esta escritura, extendido en catorce folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, serie HJ, números 8986576, 8986575, 8986574, 8986573, 8986572, 8986571, 8986570, 8986569, 8986568, 8986567, 8986566, 8986565, 8986564, y el del presente, yo, el Notario, **DOY FE.** _____

Sigue la firma del compareciente.- Signado: Manuel Richi Alberti.- Rubricados y sellado. _____

DOCUMENTACION UNIDA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021002520000XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR MADRID-IRUN 14[Y] Poligono 21 Parcela 252 001501000VK49B0001OD VALDELAHIGUERA. 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Clase: Rústico

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 11.485 m² **Año construcción:** 2006

Valor catastral [2023]: 1.615.880,63 €

Valor catastral suelo: 533.719,69 €

Valor catastral construcción: 1.082.160,94 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROVI CONTRACT MANUFACTURING SL	B84561349	100,00% de propiedad	CL JULIAN CAMARILLO 35 28037 MADRID [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1 /00 /01	ALMACEN	1.005	1 /01 /01	INDUSTRIAL	742
1/00/02	OFICINA	140	1/00/03	OFICINA	249

Cultivo

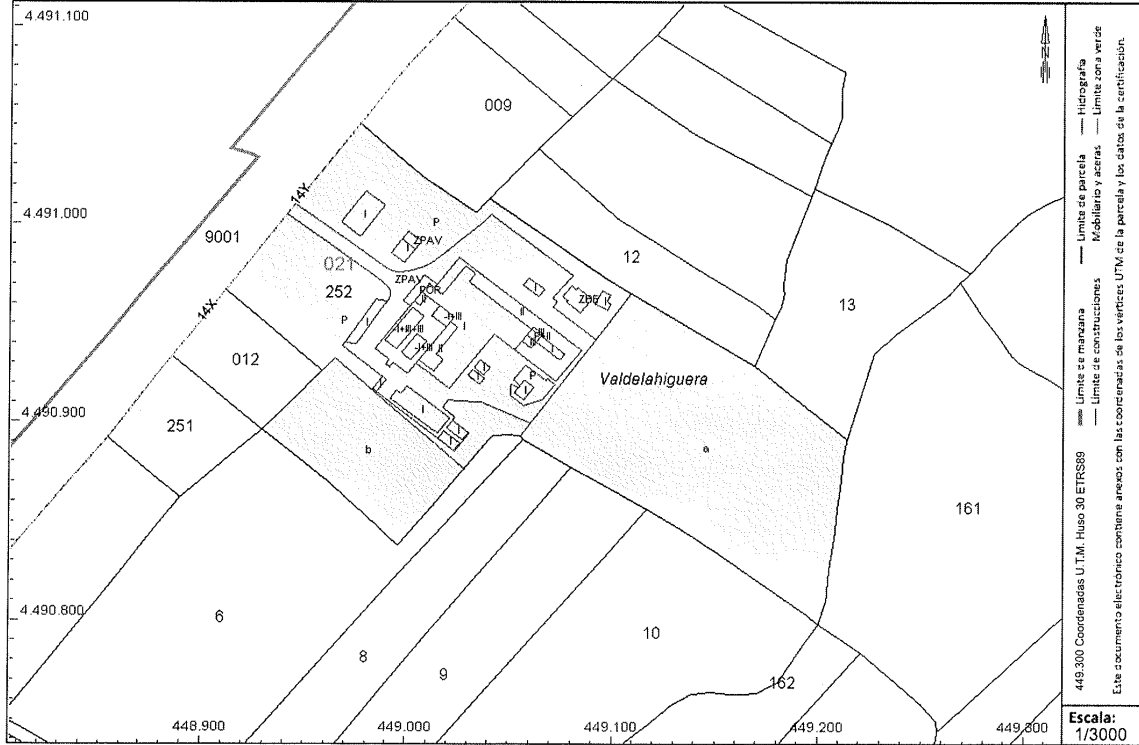
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	E- ERIALA PASTOS	06	13.370	b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	12	4.329

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 35.094 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 226 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: escritura

Fecha de emisión: 28/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FZTN4CPMG1TH5HRW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2023



Escala: 1/3000

449.300

449.200

449.100

449.000

448.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900

449.000

449.100

449.200

449.300

449.400

449.500

449.600

449.700

449.800

449.900



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

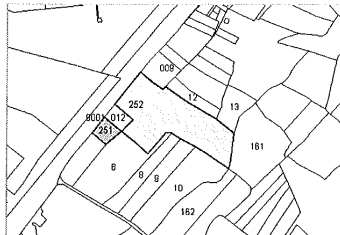
Referencia catastral: 28134A021002520000XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/04	SOPORT. 50%	40	1/00/05	OFICINA	70
1/00/06	INDUSTRIAL	606	1/00/07	ALMACEN	225
1/00/08	ALMACEN	514	1/00/09	INDUSTRIAL	190
1/00/10	INDUSTRIAL	7	1/00/11	INDUSTRIAL	110
2/00/01	OFICINA	69	2/00/02	OBR URB INT	40
3/00/01	OFICINA	181	3/00/02	OCIO HOSTEL.	58
4/00/01	AGRARIO	102	5/00/01	ALMACEN	43
6/00/01	ALMACEN	48	7/00/01	OFICINA	27
7/00/02	OFICINA	29	8/00/01	INDUSTRIAL	48
8/00/02	INDUSTRIAL	48	9/00/01	INDUSTRIAL	209
9/00/02	INDUSTRIAL	31	9/00/03	ALMACEN	25
9/00/04	INDUSTRIAL	12	10/00/01	APARCAMIENTO	133
11/00/01	OBR URB INT	4.393	12/00/01	APARCAMIENTO	43
13/00/01	ALMACEN	18	1/01/02	ALMACEN	372
1/01/03	INDUSTRIAL	72	1/01/04	INDUSTRIAL	44
1/01/05	INDUSTRIAL	35	1/01/06	ALMACEN	436
1/01/07	INDUSTRIAL	7	1/02/01	INDUSTRIAL	152
1/02/02	INDUSTRIAL	71	1/02/03	INDUSTRIAL	57
1/02/04	INDUSTRIAL	52	1/SS/01	DEPORTIVO	154
1/SS/02	INDUSTRIAL	438	1/SS/03	ALMACEN	133
1/SS/04	INDUSTRIAL	7			

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

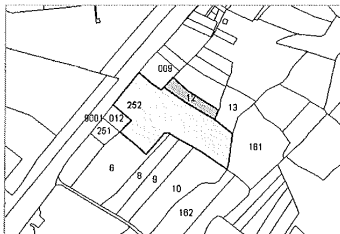


Referencia catastral: 28134A021002510000XT

Localización: Polígono 21 Parcela 251
MAJUELOS NUEVOS. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARAVANING MADRID SA	A28440907	PS PASEO DE EUROPA 48 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]



Referencia catastral: 28134A021000120000XU

Localización: Polígono 21 Parcela 12
VALDELAHIGUERA. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GARCIA CASTRO ALFONSO	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: F2TN4CPMG1TH5HRW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

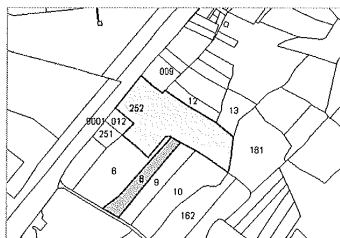
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021002520000XF

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

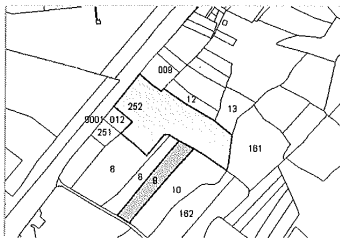


Referencia catastral: 28134A021000080000XZ

Localización: Polígono 21 Parcela 8 G VALDELAHIGUERA. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PRADILLO MORENO DE LA SANTA RAFAEL		

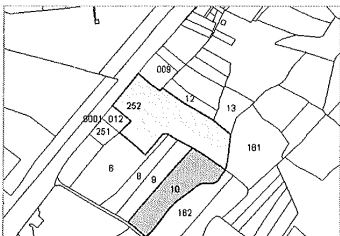


Referencia catastral: 28134A021000090000XU

Localización: Polígono 21 Parcela 9 G VALDELAHIGUERA. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FRAILE SANCHEZ LUIS		





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 21 Parcela 6 VALDELAHIGUERA. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]: 546,26 €

Valor catastral suelo: 546,26 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.

NIF/NIE

A28583912

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CL JULIAN CAMARILLO 35
28037 MADRID [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	C- Labor o Labrado secoano	03	19.621				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 19.621 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES 1
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 28054000091854
Fecha: 17/04/2023

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 226 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: escritura

Fecha de emisión: 28/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 493PG2B9720JRPFF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

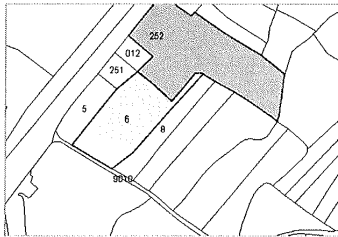
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

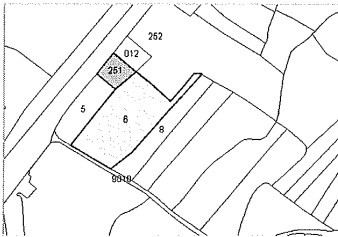


Referencia catastral: 28134A021002520000XF

Localización: CR MADRID-IRUN 14[Y] Polígono 21 Parcela 252 001501000VK49B0001OD VALDELAHIGUERA, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROVI CONTRACT MANUFACTURING SL	B84561349	CL JULIAN CAMARILLO 35 28037 MADRID [MADRID]

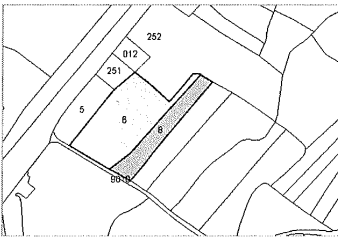


Referencia catastral: 28134A021002510000XT

Localización: Polígono 21 Parcela 251 MAJUELOS NUEVOS, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARAVANING MADRID SA	A28440907	PS PASEO DE EUROPA 48 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

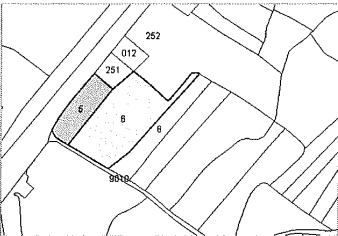


Referencia catastral: 28134A021000080000XZ

Localización: Polígono 21 Parcela 8 G VALDELAHIGUERA, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PRADILLO MORENO DE LA SANTA RAFAEL		



Referencia catastral: 28134A021000050000XJ

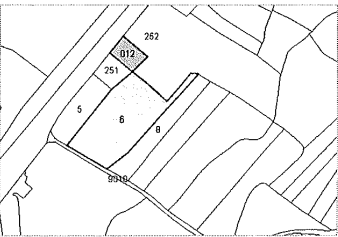
Localización: Polígono 21 Parcela 5 MAJUELOS NUEVOS, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CRESPO CARRETERO MARIA PALOMA		

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

23/01/2018



Referencia catastral: 001501200VK49B0001RD

Localización: CR MADRID-IRUN 14[X] G SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARAVANING MADRID SA	A28440907	PS PASEO DE EUROPA 48 28700 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 493PGZB9720JRPPF (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/09/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

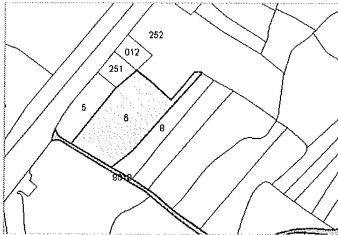
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28134A021000060000XE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 28134A021090100000XA

Localización: Polígono 21 Parcela 9010
CAMINO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	P2813400E	PZ CONSTITUCION 1 28708 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 493PGZB9720JRPFF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2023



ANEJO 03
TITULAR ACTUAL

EW8386279

R427-19.doc
JUAN CALLEJO 2019

MANUEL RICHI ALBERTI
NOTARIO
 Serrano nº 30 1º - 28001 - MADRID
 Tel.: 91 209 23 00 - Fax: 91 209 23 45
 e-mail: fedatarios@serrano30.com

PROTOCOLIZACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

NÚMERO: CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE.—

En Madrid, a veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve. _____

Ante mí, **MANUEL RICHI ALBERTI**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, _____

_____ **COMPARECE:** _____

DON JERÓNIMO CALLEJO SOLANO, mayor de edad, soltero, con domicilio, a efectos de este otorgamiento, en Madrid, Paseo de la Castellana, número 259B, con Documento Nacional de Identidad número [REDACTED] vigente. _____

INTERVIENE: En nombre y representación, como **apoderado**, de la sociedad mercantil, de nacionalidad española, denominada, en virtud de la presente, "**ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA**", Sociedad Unipersonal, domiciliada en Alcalá de Henares (Madrid), Vía Complutense, número 140. En adelante, la "**Sociedad**". _____

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "**FROSST IBÉRICA, S.A.U.**" mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, el día dieciocho de julio de mil novecientos setenta y nueve, con el número 1.731 de su protocolo._____

Adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas, hoy derogada, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Félix Pastor Ridruejo, el día cuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número 2.497 de su protocolo._____

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.516, Folio 180, Sección 8ª, **Hoja M-59370**._____

Tiene **N.I.F. A-28583912**._____

Manifiesta el compareciente que el **objeto social** de la Sociedad es, entre otros: "el negocio de proveer, desarrollar, elaborar, producir, adquirir, promover, vender y distribuir servicios, artículos, haberes y mercancías primordialmente en los campos farmacéuticos, agropecuario, químico, mineral y medicinal"._____

En relación con la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, y el Reglamento que la

07/2019



desarrolla aprobado por RD 304/2014 de 5 de mayo, manifiesta el compareciente que la sociedad por él representada es filial de una sociedad con cotización en bolsa._____

La representación voluntaria que ostenta deriva de poder especial conferido a su favor por don Juan López-Belmonte Encina, como representante persona física de LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., administrador único de la Sociedad, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día 24 de julio de 2019, con el número 2735 de protocolo, a la que se incorporó, certificación de decisiones del accionista único, esto es, LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., de fecha 24 de julio de 2019, con expresa autorización de éste para el caso de que el apoderado incurriese en representación múltiple._____

LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., está domiciliada en Madrid, calle Julián Camarillo

número 35; constituida, por tiempo indefinido y con la denominación de ROBERT RIERA, S.A. mediante escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, ante el Notario de Madrid, don José Luis Díez Pastor, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 529 general, 139 de la Sección 3 a del Libro de Sociedades, folio 104, hoja número 1179, inscripción 1ª ; modificada por otras, entre ellas, la de adaptación de Estatutos a la Ley de 17 de Julio de 1951, otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Sierra Bermejo, el nueve de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro; adaptados sus Estatutos sociales a la Ley de Sociedades Anónimas, hoy derogada, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Rafael Ruiz Gal lardón, el día veintinueve de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número 1.808 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3823, folio 1, Sección 8, hoja número M-64245, inscripción 62ª._____

Modificados de nuevo sus Estatutos Sociales mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día veinte de

EW8386277

07/2019



julio de dos mil once, con el número 1. 906 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil._____

Tiene N.I.F. A-28041283._____

La sociedad LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A. fue designada administrador único de la sociedad "FROSST IBÉRICA, S.A.U. por decisión del accionista único de la Sociedad, de fecha veintiuno de junio de dos mil once, elevada público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Echevarría y Ortega, el día dieciocho de julio de dos mil once, con el número 476 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid donde causó inscripción 162ª, designándose en la misma a don Juan López Belmonte como representante persona física del administrador único; habiendo sido reelegida "LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A." por el plazo estatutario de cinco años, por decisión del accionista único de fecha treinta y uno de mayo de dos mil

dieciséis, elevada a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el día diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis, con el número 2.880 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, donde causó la inscripción 169ª de la citada hoja social; continuando don Juan López-Belmonte Encina en el ejercicio de sus funciones como representante persona física del administrador único conforme a lo previsto en el artículo 143.2 del Reglamento del Registro Mercantil.-----

De copia autorizada de la escritura de la que resulta su apoderamiento, que me exhibe, resultan las facultades del compareciente para, elevar a público la certificación del acta de decisiones del accionista único de FROSST IBÉRICA, S.A. (sociedad unipersonal), esto es, LABORATORIOS FARMACEÚTICOS ROVI, S.A., por la que se aprueba el cambio de denominación social y la consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales, siendo la nueva denominación social ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.; firmar, suscribir y formalizar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, incluso de

EW8386276

07/2019



rectificación, subsanación o aclaración, para completar, implementar, ejecutar y formalizar las actuaciones que sean necesarias para dejar debidamente formalizada e inscrita el referido cambio de denominación en el Registro Mercantil, por lo que sus facultades representativas **son, a mi juicio, suficientes para la protocolización de acuerdos sociales sobre cambio de denominación social que se documentan en la presente escritura.**—

Me manifiesta el compareciente que dicho apoderamiento continúa vigente, que subsiste la entidad a la que representa, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio._____

IDENTIFICACIÓN Y JUICIO DE CAPACIDAD: Le **identifico** por su Documento Nacional de Identidad reseñado, y **tiene**, a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura ya calificada, y al efecto,_____

—————OTORGA:—————

Que protocoliza y deja elevadas a escritura pública todas y cada una de las **decisiones adoptadas al efecto** por el accionista único de la compañía, esto es, LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., en el día de hoy, **26 de noviembre de 2019**, en el ejercicio de las facultades de Junta General, al amparo de lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según me acredita con una **certificación, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz**, formando parte integrante de la misma, librada por don Juan López-Belmonte Encina, como representante persona física de LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., administrador único de la Sociedad, el día 26 de noviembre de 2019, cuya firma **considero legítima y legitimo** por cotejo con otras indubitadas de la misma persona que obran en mi protocolo, que **incorporo a esta matriz** y que se da en este lugar por íntegramente reproducida a todos los efectos. En consecuencia:—————

PRIMERO.- Se cambia la denominación social de la Sociedad, que, en lo sucesivo, ostentará la de "**ROVI**

07/2019



PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA"._____

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica** el **Artículo 1º** de los Estatutos Sociales que, en lo sucesivo, tendrá la redacción que consta en la certificación unida._____

Me acredita el compareciente que no existe otra entidad con igual denominación que la ahora adoptada, con el correspondiente certificado que **dejo incorporado a esta matriz**, previo su reintegro, expedido por la Sección de Denominaciones del Registro Mercantil Central._____

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- El señor compareciente, según interviene, **SOLICITA** expresamente la **inscripción parcial** de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma._____

EXONERACIÓN DE ENVÍO TELEMÁTICO.- El señor

compareciente me exonera del envío telemático de la copia autorizada de esta escritura al Registro Mercantil correspondiente, solicitándome en este acto que la extienda en soporte papel._____

_____ **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** _____

Así lo dice y otorga._____

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente la de la obligatoriedad de inscripción en el Registro Mercantil de la presente escritura._____

Protección de datos de carácter personal: El compareciente queda informado de que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no

EW8386274

07/2019



sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. Los datos

proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en calle Serrano número 30, de Madrid. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Permito al señor compareciente la lectura de esta escritura, porque así lo solicita después de advertido de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. El señor compareciente hace

EW8386273

07/2019



constar que por la lectura que ha practicado y por mis explicaciones verbales **ha quedado enterado y debidamente informado** del contenido del presente instrumento público **y que presta a éste su libre consentimiento; y firma** la escritura conmigo, el Notario._____

Yo, el Notario, doy fe de la identidad del otorgante, de que, a mi juicio, tiene capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente._____

Del íntegro contenido de esta escritura, extendido en siete folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, serie EW, números 3399512, 3399511, 3399510, 3399509, 3399508, 3399507, y el del presente, yo, el Notario, **DOY FE.**_____

Sigue la firma del compareciente.- Signado: Manuel Richi Alberti.- Rubricados y sellado._____

07/2019



LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., debidamente representada por D. Juan López-Belmonte Encina, Administrador Único de la sociedad **FROSST IBÉRICA, S.A.U.**

Madrid, 26 de noviembre de 2019

CERTIFICA

- I. Que lo que sigue es la transcripción literal del acta de decisiones del accionista único de la sociedad, de fecha 26 de noviembre de 2019:

“ACTA DE LAS DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO DE LA SOCIEDAD FROSST IBÉRICA, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)”

En Madrid, en el domicilio social de la sociedad FROSST IBÉRICA, S.A. (sociedad unipersonal) (en adelante, la “Sociedad”), a 26 de noviembre de 2019, el accionista único de la Sociedad, esto es, LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A., debidamente representado por don Juan López-Belmonte Encina en su condición de consejero delegado, ejerciendo las funciones propias de la Junta General de Socios de acuerdo con el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, adopta la siguiente:

DECISIÓN

ÚNICA.- **Modificación de la denominación social y consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales.**

El accionista único decide cambiar la denominación actual de la Sociedad, esto es, FROSST IBÉRICA, S.A., por la nueva denominación social ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A. La certificación negativa acreditativa de la reserva de la denominación social expedida por el Registro Mercantil Central se incorpora al presente acta como Anexo I.

Como consecuencia de la decisión anterior, el accionista único decide modificar el artículo 1 de los Estatutos Sociales relativo a la denominación social, de tal forma que, en adelante, tendrá la redacción literal que se menciona a continuación:

“Artículo 1º.- DENOMINACIÓN: La presente sociedad girará bajo la denominación de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S. A.”.

Y no haciéndose ninguna otra manifestación, se extiende a los efectos oportunos la presente Acta, que es firmada, en prueba de conformidad, por el accionista único, en Madrid a 26 de noviembre de 2019.

(Consta su firma en acta)

*LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A.,
debidamente representado por don Juan López-
Belmonte Encina"*

Y para que conste donde proceda, extendiendo la presente certificación en el domicilio social, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

ADMINISTRADOR ÚNICO



**LABORATORIOS FARMACÉUTICOS ROVI, S.A.
D. Juan López-Belmonte Encina**

EW8386271

07/2019



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

c/ Príncipe de Vergara, 94 - 28006 - MADRID
TELEF. 91 745 41 31 - 902 884 442
www.rmc.es

CERTIFICACION NO. 19099897

RENOVACION DE CERTIFICACION CADUCADA

DON José Miguel Masa Burgos, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. FROSST IBERICA, S.A.,
en solicitud presentada con fecha 01/10/2019 y número de entrada 19010821,

CERTIFICO: Que la denominación:

ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SOCIEDAD ANONIMA

figura reservada a favor del solicitante, según **CERTIFICACION** expedida con fecha 28/06/2019 a partir de la cual continúa computándose el plazo de reserva de seis meses previsto en el art. 412.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

La presente certificación se expide como renovación de la anterior por haber caducado la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 414.1 de dicho reglamento.

Se ha acompañado a la solicitud, la certificación caducada, la cual se inutiliza simultáneamente a la firma de la presente.

Madrid, a Dos de Octubre de [REDACTED] nueve.

EL F [REDACTED]



La renovación concedida, a los efectos de otorgamiento de escritura y presentación en el Registro que corresponda, estará vigente hasta el 28/12/2019, fecha en que caduca la reserva temporal de denominación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que se ha aportado junto a la solicitud de la denominación la oportuna AUTORIZACION REGLAMENTARIA.

EW8386270

07/2019



ES COPIA EXACTA DE SU MATRIZ DONDE QUEDA ANOTADA. PARA LA SOCIEDAD OTORGANTE, LA EXPIDO EN DIEZ FOLIOS DEL TIMBRE DEL ESTADO DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE Y NÚMERO QUE FIGURAN EN EL PRESENTE Y LOS NUEVE SIGUIENTES EN ORDEN CORRELATIVO. EN MADRID, A VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. DOY FE.



0251112650



LEY DE TASAS 8/89
Documento no sujeto



[Handwritten signature in blue ink, partially obscured by redaction]

[Handwritten signature in blue ink]

ANEJO 04
RESOLUCIÓN P.A.E VIGENTE

**RMM**

Expte: 6.055/2020, (AT10-0597-00001.5/2021)

Reur: 97687

Registro de Entrada: 10/012278.9/21

Fecha de solicitud: 14 de enero de 2021

Interesado: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

De conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos respectivamente por el Área de Plaaneamiento 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, procede que por la Comisión de Urbanismo de Madrid, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO: **Aprobar el proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U** - proyecto fechado en marzo de 2021 y su Addenda de fecha enero de 2022-, en las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk., 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 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 Aviación Civil de fecha 17 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 20 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022.

Todo ello sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística procedente y cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas, conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.



SEGUNDO: **Tener por presentadas**, de conformidad con lo previsto en los articulo 149.2.d) y 150. 1.b) 2º, de la Ley 9/2001, las Declaraciones del promotor de fecha 17 de marzo de 2021, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística; y de compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, que debiera fijar su porcentaje dentro de los limites previstos en el citado articulo 149.2.d).

TERCERO: **Notificar el Acuerdo** que se adopte al interesado, al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y al Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes, al objeto de que se practique la anotación legalmente prevista.

**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE NORMATIVA
Y REGIMEN JURIDICO URBANISTICO**

En Madrid, a fecha de firma
**EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE URBANISMO**

CONFORME: Elevese a la Comision de Urbanismo de Madrid
**EL DIRECTOR GENERAL
DE URBANISMO**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

RMM

Expte:	6.055/2020
Reur:	97687
Registro de Entrada:	10/012278.9/21
Fecha de solicitud:	14 de enero, 19 de marzo, 16 de abril, 19 de agosto de 2021; 4 y 8 de febrero de 2022
Promotor:	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U, (Dña. Ana Isabel Arriba Sánchez, Paseo de Europa, 50, San Sebastián de los Reyes, 28703)
Actuación solicitada:	Ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma, IS, S.A.U
Emplazamiento:	Paseo de Europa, 50, (antigua Ctra. de Burgos, pg., 20.9, vía de servicio de la A-1).
Superficie de parcela:	4.329 m ² , (Finca Registral N° 9206), 1.483,2 m ² , (Finca Registral N° 2665) y 29.804,50 m ² , (Finca Registral N° 3182), que totalizan 35.616,70 m ²
Clase de suelo:	Suelo No Urbanizable Común. Zona 04 Secano.
Calificación:	Artículo 27 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
Municipio:	San Sebastián de los Reyes
ASUNTO:	Informe jurídico para su aprobación por la Comisión de Urbanismo.

PRIMERO.- Con fecha 30 de diciembre de 2020, tuvo entrada en el Registro General de la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, un ejemplar en formato papel del “*Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente (PAR); instalaciones industriales de Rovi Pharma I.S,SAU*”, presentado por Dña. Ana Isabel Arriba Sánchez en nombre de la mercantil ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U, solicitando su tramitación por la Dirección General de Urbanismo, (Registro de Entrada nº 10/595904.9/20).



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

Con fecha 14 de enero de 2021, Dña. Ana Isabel Arriba Sánchez en nombre de la mercantil ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U, presenta en el Registro General de la citada Consejería, un ejemplar en formato papel del “*Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente; instalaciones industriales de Rovi Pharma I.S, SAU*”, fechado en diciembre de 2020, señalándose en la solicitud que dicha documentación sustituye a la presentada con fecha 30 de diciembre de 2020, (Registro de Entrada nº 10/012278.9/21).

Señalar que tal y como se deduce del título del proyecto presentado, la solicitud que ahora se tramita tiene por objeto ampliar las instalaciones industriales que la empresa farmacéutica ROVI Pharma I.S, SAU tiene en San Sebastián de los Reyes, instalaciones que fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011, a nombre de la mercantil CRUCCELL SPAIN, S.A, sumando un total de 6.539,84 m² construidos sobre unos terrenos que se correspondían con tres fincas colindantes que sumaban 35.721 m² de superficie, si bien registralmente se trata de tres fincas independientes cuyas superficie eran las siguientes: Finca Nº 9206 (4.329 m²), Finca Nº 2665 (13.997 m²), y Finca Nº 3182, (17.395 m²).

En el año 2015 la mercantil ROVI CONTRACT MANUFACTURING SL, perteneciente a LABORATORIOS FARMACEUTICOS ROVI S.A, compra las instalaciones, y posteriormente en noviembre de 2019 cambia su denominación social a “ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U”.

SEGUNDO.- Analizado el proyecto presentado con fecha 14 de enero de 2021, se constató que, en todos los Planos del Proyecto de ampliación, (Emplazamiento de las Edificaciones existentes, Emplazamiento de las Edificaciones existentes y Edificaciones previstas, Actuación I, Actuación II, etc.,) se computaban los parámetros de ocupación, edificabilidad y retranqueos, teniendo en cuenta la superficie global de las tres parcelas, aun cuando se trata de tres finca independientes.

A ello se añadía que en los Planos se hacía constar para las citadas fincas las superficies catastrales que tenían en el PAE que fue objeto de aprobación por la Comisión de Urbanismo, cuyas superficies son prácticamente idénticas a las que se reflejan en la Consulta Descriptiva y Grafica del Catastro de fecha 3 de febrero de 2020 que se acompaña, en las que constan respectivamente con unas superficies de 4.329 m², 13.370 m² y 17.395 m²; sin embargo, examinadas las Certificaciones del Registro de la Propiedad de la citadas fincas que se aportan, fechadas el 6 de mayo de 2020, se deducía que aun cuando la finca Nº 9206 mantiene una superficie de 4.329 m², la Finca Nº 2665 veía reducida su superficie hasta los 1.483 m² y la finca Nº 3182 aumentaba su superficie hasta los 29.804,50 m², constando únicamente en esta última la existencia de edificaciones que suponen 6.539,84 m², (lo que coincidiría con el PAE aprobado), si bien en el Catastro la superficie construida que consta es de 11.485 m².



Por todo ello con fecha 2 de marzo de 2021 se requirió al interesado a fin de que modificase el proyecto presentado el 14 de enero de 2021, teniendo en cuenta la superficie real de las tres parcelas incluidas en el mismo y que se trataba de tres fincas independientes en el Registro la Propiedad, teniendo una de ellas ya inscrita construcciones que suponen 6.539,84 m² .

Con fecha 19 de marzo de 2021, en respuesta al requerimiento efectuado por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimiento de esta Dirección General de Urbanismo, se aportó por el interesado en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad la siguiente documentación:

- Memoria y Planos modificados fechados en marzo de 2021, que será la documentación sobre la que se evacuará informe técnico urbanístico.

- Informe de Validación Grafica frente a Parcelario Catastral, para la agrupación de las fincas, emitido por la Dirección General del Catastro de fecha 16 de marzo de 2021.

- Declaración de fecha 17 de marzo de 2021, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística, una vez se acuerde por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aprobación del Proyecto de Actuación Especial.

- Declaración del compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de fecha 17 de marzo de 2021, en cumplimiento del artículo 149 de la Ley 9/2001, una vez se acuerde por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aprobación del Proyecto de Actuación Especial.

Con fecha 16 de abril de 2021, se aporta copia simple de la escritura de agrupación de las fincas N^o 9206, N^o 2665 y N^o 3182, otorgada ante Notario con fecha 13 de abril de 2021, de la que se deduce que la finca sobre la que solicita la ampliación del Proyecto de Actuación Especial comprende las Parcelas 7 y 11 del Polígono 21 del Catastro de Rustica, y cuya superficie total es de 35.094 m² .

Finalmente con fecha 19 de agosto de 2021, se aporta por el interesado, Certificación del Registro de la Propiedad n^o 1 de San Sebastián de los Reyes de fecha 27 de mayo de 2021, relativa a la inscripción de la agrupación de las fincas N^o 9206, N^o 2665 y N^o 3182, que forman la finca N^o 62894, quedando inscrito el dominio de la misma a favor de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A; y Justificante de presentación de Declaración Catastral, (Modelo 900 D), de fecha 15 de julio de 2021.



TERCERO.- Con fecha 10 de mayo de 2021, se evacuó **informe técnico por el Área de Planeamiento 1** de la Dirección General de Urbanismo, de cuyo contenido se destaca lo siguiente:

- **Planeamiento vigente:**

Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes aprobado definitivamente con fecha 4 de julio de 1985 (BOCM 31 de julio de 1985), al permanecer en el Suelo No Urbanizable aplazada la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2001 (BOCM 16 de enero de 2002).

- **Objeto y justificación:**

“Según se recoge en el apartado 3.2 de la Memoria, el objeto del Proyecto de Ampliación del P.A.E. vigente relativo a la planta industrial de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A., es la solicitud de un aumento de la superficie construida en la instalación industrial. Esta necesidad surge por el notable incremento de la actividad productiva de la planta, en gran medida debido a los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19. A causa de este incremento de actividad y el consiguiente aumento de plantilla se requiere a corto plazo aumentar la superficie edificada para albergar nuevas zonas de almacenaje y gestión técnica y administrativa, cubriendo las necesidades inmediatas y futuras de producción”.



Ortofoto de la industria farmacéutica



Parcelas objeto de agrupación

- **Interés General:**

“En el apartado 5 de la Memoria se justifica el interés general en los siguientes aspectos: Desde su creación las instalaciones se han ido adaptando a las diferentes necesidades productivas, así como a las exigentes normas y reglamentos sectoriales que regulan la fabricación de este tipo de productos; Es una industria limpia, de muy alta tecnificación, y con alta inversión en investigación y desarrollo de productos; Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de

sistemas de asistencia sanitaria, que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento, y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta. La necesidad de ampliación de las instalaciones es más urgente si cabe dados los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19.”.

- **Autorización Ambiental Integrada:**

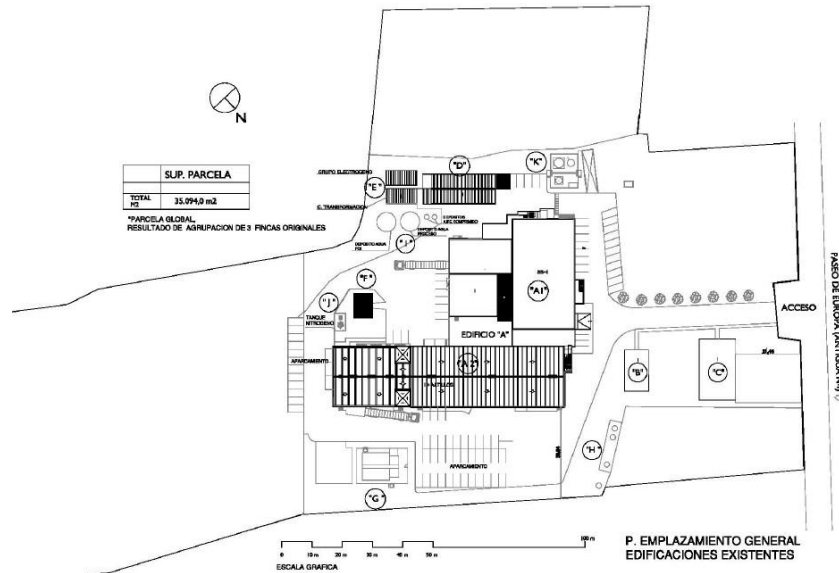
“La actividad actual cuenta con Autorización Ambiental Integrada, concedida en octubre de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, (...) en cumplimiento de la normativa autonómica, ROVI PHARMA I.S. S.A.U. presentará la correspondiente Memoria Ambiental de Modificación de la Autorización Ambiental Integrada ante el organismo competente”.

- **Descripción de la finca en su estado actual:**

“Según el punto 3.1 de la Memoria, 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, (...). Además de los edificios e instalaciones relacionados en el siguiente cuadro, en el que se reflejan sus superficies construidas y ocupación, número de plantas y uso de cada uno de ellos, existen en la actualidad las siguientes construcciones auxiliares: estación depuradora de aguas residuales, estación de bombeo, depósito de agua y aire comprimido, tanque de nitrógeno y depósitos exteriores de la nueva zona de producción.

EDIFICIO/USO	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)
A1. EDIFICIO PRINCIPAL (PRODUCCION)	2 + semisótano	3.408,40	1.660,50
A2. ALMACÉN GENERAL	1 + altillos	2.348,84	1.532,81
B. INGENIERIA	1	108,80	108,80
C. CANTINA/ LABORATORIOS	1	252,07	252,07
D. PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	1	277,65	277,65
E. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN/ GRUPO ELECTROGENO	1	92,16	92,16
F. ALMACEN DE RESIDUOS	1	48,12	48,12
TOTAL		6.536,04	3.972,11





Esquema, extraído de la Memoria

- Actuaciones previstas:**

1º) Demolición del Edificio B de 108,80 m² c, destinado actualmente a oficinas y construcción de un nuevo edificio de 993,50 m² c, que además de tener como uso principal el de oficinas, albergara la Cantina que actualmente se ubica en el Edificio C; y reforma exterior del Edificio C, que mantiene su superficie de 252,07 m² c y se destinara a Laboratorio. Vinculado a esta actuación se crearía un aparcamiento exterior con capacidad para 16 vehículos, situado detrás del edificio C.



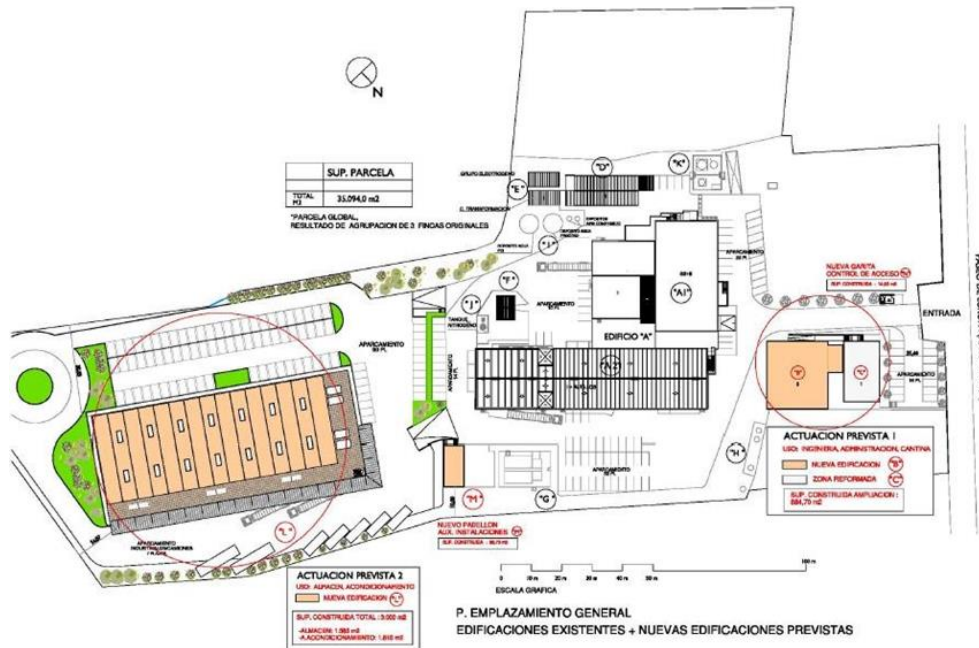


2º) Construcción de un nuevo edificio "L" de 3.000 m² c destinado a almacén, 1.385 m² y acondicionamiento de producto, 1.615 m², en la finca C, previéndose así mismo un aparcamiento en superficie con capacidad para 90 plazas, la prolongación del vial existente para acceso de vehículos y la creación de una rotonda para el giro de vehículos de transporte.



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

3º) Construcciones auxiliares: denominados “M”, que es un pabellón para instalaciones auxiliares y almacenaje de residuos, que se ubicara junto a la depuradora y supondrá 96,70 m²c; y “N”, que será una garita de control de accesos con aseo y supone 14,50 m² c.



En resumen, se solicita la implantación de cuatro nuevas edificaciones, que se identifican como, B, L, M y N con una superficie total edificada de 3.995,90 m² e y una superficie de ocupación de suelo de 3.503,90 m².

Ello supone la ampliación de la superficie edificada total de 6.536,04 m² e a 10.531,94 m² e, y la ampliación de la superficie ocupada total de 3.972,11 m² a 7.476,01 m² de suelo.

- **Adecuación al planeamiento vigente:**

Según el Plano 1, “Clasificación y Zonas de Ordenación” del Plan General de 1985, el ámbito en el que se ubica la industria farmacéutica ROVI, (antes BERNA Biotech España, S.A), está clasificado como Suelo No Urbanizable Común, Zona O4 Secano. 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, se trataría de una instalación situada en la antigua N-



1 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 los siguientes aspectos:

- a) *La localización específica existente.*
- b) *Las instalaciones sólo podrán destinarse al uso autorizado; no se considerará variación de uso el cambio de nombre o propiedad.*
- c) *Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestos 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.

Respecto a los parámetros urbanísticos establecidos en la Ficha de la Zona 04 Secano de las Normas Subsidiarias del PG85 se hace constar: respecto al uso, que entre los permitidos se recogen las localizaciones condicionadas (artículo 1.3.7 de las Normas Urbanísticas), entre las que se encuentra la farmacéutica BERNA (actualmente Industria ROVI PHARMA); y respecto a la altura máxima de la edificación, que si bien se fija en 6 m, “ *en el edificio original construido en 1965 con las autorizaciones pertinentes y con anterioridad a 1985, la altura del edificio principal, con dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, fue de 10,30 metros sobre la rasante. Posteriormente, 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*”. Por todo ello se entiende que, dado que las actuaciones recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente – las nuevas edificaciones B y L- suponen un incremento de la altura máxima establecida en la Ficha de las Normas Urbanísticas del PGOU 1985, deberá justificarse la necesidad de la misma y así mismo, las cotas máximas resultantes de la edificación e instalaciones en cubierta deberán justificar el cumplimiento de las servidumbres aéreas del aeropuerto de Madrid-Barajas. Por último, señala que el Plan General no recoge parámetros



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

concretos de edificabilidad máxima u ocupación máxima que resulten aplicables a estas instalaciones industriales localizadas.

Por todo ello colige que, la tramitación de la ampliación de la actividad que se solicita a través de la ampliación del Proyecto de Actuación Especial se considera justificada urbanísticamente para lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001, desde el interés general de su objeto, y viable en esta fase previa de viabilidad, al no resultar contrarias a las condiciones establecidas para el régimen de los usos condicionados de la normativa urbanística correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de 1985, sin perjuicio de lo que establezcan los organismos afectados en sus competencias que tengan que informar en el procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación Especial, si bien hace constar que el expediente carece de informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse también en relación a la situación urbanística y viabilidad de las actuaciones localizadas en la franja de suelo calificado como Sistema General de Zona Verde, (Z.V. de borde de antigua carretera N-1).

- **Aspectos que deberán completarse o modificarse en fase de aprobación:**

En el informe se señala que el documento que se elabore para la fase de aprobación justificara la necesidad de que las nuevas edificaciones B y L, recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente, incrementen la altura respecto a la máxima permitida y resolverá las afecciones que el Edificio C y la garita de control al edificio N producen en la franja de suelo calificado como Sistema General de Zona Verde (Z.V. de borde de antigua carretera N-1), además de justificar el cumplimiento de las prescripciones que establezcan los informes sectoriales que deberán solicitarse a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, a la Dirección General de Aviación Civil y a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático.

- **Conclusión:**

“La ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, en las Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA, IS, SAU, sita en la Ctra. N-1, km. 20,900 (vía de servicio de la A-1), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, se considera viable urbanísticamente al objeto de iniciar la fase previa de viabilidad establecida en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, condicionada al cumplimiento de las observaciones establecidas en el apartado 7 de este informe, así como de las que pudieran derivarse del informe del Ayuntamiento, informes sectoriales y alegaciones que formen parte del expediente a lo largo de su tramitación.”

CUARTO.- Con fecha 29 de junio de 2021, tuvo entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en respuesta a la petición de informe formulada con fecha 14 de mayo de mayo de 2021 por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos,



el **informe de fecha 21 de junio de 2021 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes**, del que cabe destacar dos aspectos:

- Respecto a la altura máxima de las edificaciones, se hace constar que con la aprobación del PAE de 2011 se legalizó la edificación de almacén general con una altura a cornisa de 8,50 m y de 12,16 m a cumbre, no superando ninguna de las edificaciones propuestas la altura máxima de 12,16 m, existente; y que resulta de aplicación el artículo 3.1 de las Normas de 1985, que para el Suelo No Urbanizable permite sobrepasar la altura máxima establecida en cada zona de ordenación en el caso de instalaciones singulares cuando el proceso tecnológico lo haga imprescindible, previo informe de la Comisión de Urbanismo, por lo que se informa favorablemente la altura de los nuevos edificios.

- Respecto a la posible afección del Sistema General de la Zona Verde por el Edificio C y la garita de control al edificio N se señala que: este Sistema General no está recogida en el Plan General de 1885, que es el que resulta de aplicación, estando los usos amparados en la Ficha 0 de las Normas Urbanísticas vigentes que recoge los edificios e instalaciones amparados por autorizaciones de uso concedidas por COPLACO y por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

A ello se añade que *“el edificio C es una de las edificaciones de la instalación industrial original construida en 1966 con las autorizaciones pertinentes (autorización urbanística concedida por COPLACO y Licencia de Obras concedida por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con fecha 24 de febrero de 1964). Su uso principal es de Laboratorio amparado por la correspondiente licencia urbanística concedida en octubre de 2019”*; y que la actuación propuesta tiene un impacto mínimo sobre este edificio, que mantiene su volumen y superficie, ya que únicamente prevé acondicionar sus fachadas y su conexión con el edificio B –que está completamente excluido del Sistema General- mediante un núcleo común de acceso; por último, y respecto a la garita, se reitera el aplazamiento del Plan General de 2002, que es el que establece el Sistema General, antes de concluir informando favorablemente la ampliación propuesta.

QUINTO.- Con fecha 13 de agosto de 2021 se emitió **informe jurídico por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos**, en el que se ponía de manifiesto que la apreciación del interés general de la instalación cuya ampliación se solicita y su necesidad de localización en Suelo Urbanizable No Sectorizado ya habían sido declaradas por la Comisión de Urbanismo con el acuerdo de fecha 19 de mayo de 2011 de aprobación del PAE -no modificándose con la ampliación solicitada ni el uso ni las fincas sobre las que se otorgó-, procediendo no obstante que se complete el Proyecto según lo señalado en el informe técnico urbanístico emitido con fecha 10 de mayo de 2021 por el Área de Planeamiento 1, así como que se introduzcan en el mismo las modificaciones necesarias



para el cumplimiento de las determinaciones que se establezcan en los informes sectoriales solicitados y las que puedan derivarse del trámite de información pública y audiencia

SEXTO.- Con fecha 26 de agosto de 2021 se formula propuesta por el Subdirector General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico que junto con los informes técnico y jurídico fundamenta la **Resolución del Director General de Urbanismo (BOCM nº 225 de fecha 21 de septiembre de 2021)**, en virtud de la cual y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, **se procedió a someter a información pública el Proyecto de ampliación del PAE vigente, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U, por plazo de un mes** , facilitándose al efecto de la consulta del mismo la ruta de acceso al portal institucional, **concediéndose audiencia por idéntico plazo al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, al interesado y a los propietarios de las parcelas colindantes a la finca.**

Al objeto de poder efectuar el trámite de audiencia a los interesados -dado que no constaban en el proyecto los domicilios de los propietarios de las parcelas colindantes al ser datos de carácter personal-, se solicitó la colaboración del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en su calidad de Administración Local que detenta los mismos en el ejercicio de competencias que le son propias, para que cursase la notificación de la citada audiencia a los interesados, adjuntándoles al efecto copia de la Resolución del Director General de Urbanismo.

Con fecha 22 de octubre de 2021, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remite el certificado relativo a la exposición en el Tablón de Edictos y Anuncios, así como en SEDE del Ayuntamiento, de la ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma, IS, S.A.U, en el periodo comprendido entre el 15 de septiembre y el 15 de octubre de 2021.

Consta así mismo la notificación practicada por correo certificado a los siguientes propietarios de las fincas colindantes: Caravaning Madrid, S.A, Dña. María Victoria, D. Francisco y D. José Serrano Acitores, JITONA, S.L, D. José y D. Rafael Corripio de la Concepción, D. Rafael Moreno Pradillo de la Santa, Dña. María del Mar Fernández Moreno, D. Pedro Francisco D. Francisco Javier y D. Vicente Aguado Colmenar; así como la inserción de anuncio en el suplemento del BOE correspondiente al 21 de octubre de 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, al objeto de practicar la notificación a aquellos propietarios a los que no se había podido efectuar la misma en su domicilio.

A la fecha de redacción del presente informe **no consta la presentación de alegaciones, ni de ninguna otra alternativa en competencia.**



SEPTIMO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, **se solicitaron informes acerca de la viabilidad e idoneidad de la actuación a los siguientes Organismos afectados:**

- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, Secretaria General de Transportes y Movilidad, **Dirección General de Aviación Civil, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea: emite informe con fecha 17 de septiembre de 2021** en el que como única prescripción señala que: *“Cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas o que se eleva a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 y al artículo 8 del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción”.*
- **Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, emite informe favorable con fecha 20 de septiembre de 2021**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en el que señala en síntesis que: el proyecto no afecta a bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, y que, en cualquier caso, en aplicación del artículo 31 de la citada Ley, si durante el transcurso de las obras aparecieron restos de valor histórico o arqueológico, deberán comunicarse en el plazo de tres días naturales a esa Dirección General.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, Secretaria General de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, **Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid: con fecha 7 de octubre de 2021 emite informe favorable** en el que señala en síntesis, lo siguiente: la parcela en la que se ubican las instalaciones industriales de Rovi Pharma IS, S.A.U y que resultan objeto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, se sitúan en la antigua carretera de Burgos, actualmente de titularidad municipal; los posibles accesos a la misma desde viario perteneciente a la Red de Carreteras del Estado se realizaran en sendos enlaces entre la carretera A-1, (competencia estatal) y la N-1 (de titularidad municipal, situados en los pp.kk. de la carretera A-1, 23+000 y 19+500, aproximadamente; debido a las características propias de la actividad la mayor parte del tráfico inducido vendrá determinado por el número de trabajadores y su procedencia, siendo esperable que el número con mayor incremento de tráfico sería el de 19+500; la ampliación conlleva la previsión adicional de 90 plazas de aparcamiento para el nuevo edificio de almacén y de 16 plazas al destinado a oficinas, que vienen a completar las 82 plazas disponibles actualmente, estimándose que el posible incremento en la demanda de tráfico



generada/atraída no resulte generadora de un impacto significativo en el viario estatal, por lo que no procede un análisis más detallado de las posibles afecciones al mismo; deberá tenerse en cuenta que, en caso de resultar necesarias medidas de protección acústica para dar cumplimiento a la normativa en materia de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de domino publico previa autorización.

• **Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid.** Con fecha 29 de octubre de 2021, y en contestación a la petición de informe del Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, por el Área de Control Integrado de la Contaminación de la citada Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, se emite informe en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

- La actividad desarrollada por la empresa se encuentra en el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación al estar incluida en el epígrafe 4.5. del Anejo 1 del citado Real Decreto Legislativo, por lo que debe contar para su funcionamiento con Autorización Ambiental Integrada (AAI).
- La actividad “Proyecto para la implantación de una nueva línea de fabricación de heparina” se sometió a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinario por estar incluido en el Anexo I (epígrafe 5) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, formulándose Declaración de Impacto Ambiental (DIA) mediante Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de fecha 11 de junio de 2019, (se acompaña el documento).
- Las instalaciones disponen de la citada AAI otorgada mediante Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de fecha 8 de octubre de 2019, modificada posteriormente por Resoluciones de fechas 27 de julio, 14 de diciembre de 2020 y 29 de julio de 2021, (adjuntándose todas ellas).
- Respecto a la Memoria ambiental P.A.E remitida por el titular y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, las modificaciones planteadas consisten principalmente en la ampliación de la superficie construida, reforma y adecuación de distintos edificios existentes, construcción de un nuevo edificio destinado a almacén y acondicionamiento de producto, así como la construcción



de zonas de aparcamiento y urbanización de dos fincas anexas de superficies 4.329 m² y 13.997 m².

- Según lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, dichas modificaciones se consideran no sustanciales. No obstante el proyecto de ampliación deberá, someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, de acuerdo al artículo 7.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental por encontrarse en el grupo 7.b) “Proyectos de infraestructuras. Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1ha” del Anexo II, procedimiento que se integrará en el de modificación de la AAI.
- A este respecto, el titular con fecha de 11 de agosto de 2021 y ref. 10/408885.9/21 remitió Memoria Ambiental asociada al “Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial Vigente (P.A.E). Procedimiento de Evaluación Ambiental”, para que se realizase la evaluación ambiental pertinente y, posteriormente, tras el requerimiento enviado por esta Área con fecha 15 de septiembre de 2021 y Ref: 10/460616.9/21, el titular ha presentado la información adicional solicitada el 30/09/2021 con Ref: 10/494055.9/21.
- A fecha de este informe, habiéndose revisado la Memoria presentada se va a realizar consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, conforme al artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Con fecha **1 de febrero de 2022**, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, emite **INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE AMPLIACION DEL PROYECTO DE ACTUACION ESPECIAL VIGENTE**, promovido por Rovi Pharma Industrial Services, en el que en síntesis se señala que:

- El proyecto de ampliación debe someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada por encuadrarse en el grupo 7.b) “Proyectos de infraestructuras. Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1ha”, del Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Conforme al artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se evacuaran consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas que se han considerado interesadas, en este caso concreto, el Ayuntamiento de San



Sebastián de los Reyes que ha evacuado informe con fecha 21 de noviembre de 2021, y Ecologistas en Acción.

- La determinación del sometimiento o no al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria deberá realizarse en función de los criterios recogidos en el Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que se basan, tanto en las características del proyecto, como en su ubicación, así como en las características de los potenciales impactos del proyecto en cuestión y de conformidad con el artículo 47 del mismo cuerpo legal, se ha resuelto:

*“Que a los solos efectos medioambientales, con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas por el promotor y las contenidas en el presente Informe de impacto Ambiental que 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 de ampliación del proyecto de actuación especial vigente PAE en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, promovido por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, SAU, 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 1ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan con las condiciones que al efectos se detallan**”, que se agrupan en condiciones de carácter general, las relativas a las obras, y al funcionamiento de las instalaciones.*

- De acuerdo con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha realizado trámite de audiencia al titular, dándole traslado del Informe Técnico previo a la propuesta de Informe de Impacto Ambiental.

OCTAVO.- Por último, con fechas 4 y 8 de febrero de 2022, ha tenido entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en cumplimiento de lo señalado en el informe técnico del Área de Planeamiento 1 de fecha 10 de mayo de 2021, el **Documento de ADDENDA al proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación del Plan Especial vigente, fechado en enero de 2022**, que incluye las consideraciones en relación con la adecuación al planeamiento urbanístico, en base al informe técnico del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que se acompaña como Anexo 1; y las consideraciones en relación con los informes sectoriales emitidos por la Dirección General de



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación

Aviación Civil, la Dirección General de Patrimonio Cultural, la Dirección General de Carreteras y la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, que se incluyen igualmente todos ellos como Anexos 2 a 5, respectivamente y que han sido reseñados en el presente informe. La entrada de fecha 8 de febrero de 2022, tiene idéntico contenido a la del 4 del mismo mes y año, con la salvedad de que el informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático que se incorpora, está firmado.

NOVENO.- VALORACION JURIDICA

1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION ESPECIAL

El artículo 149 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que:

*“1. Los proyectos de actuación especial **deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas** para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado”.*

En el presente supuesto se trata de un uso, fabricación de medicamentos, que ya quedó definido con la aprobación por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011, del Proyecto de Actuación Especial (PAE), vigente cuya ampliación ahora se solicita, contando para su funcionamiento con la pertinente Autorización Ambiental Integrada (AAI), en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

El proyecto de ampliación del PAE vigente, compuesto de Memoria y Planos, fechado en marzo de 2021, define las obras e instalaciones precisas para llevar a cabo la actuación pretendida sobre la finca registral Nº 62894, propiedad de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A, promotor del PAE y que se ha formado por agrupación de las fincas Nº 9206, Nº 2665 y Nº 3182, que fueron aquellas sobre las que se concedió el PAE vigente, manteniendo en la actualidad todas ellas la clasificación de Suelo No Urbanizable Común, Zona 04 Secano, según el planeamiento municipal de San Sebastián de los Reyes, tal y como se pone de manifiesto en el informe técnico del Área de Planeamiento 1 de fecha 10 de mayo de 2021, por lo que le resulta de aplicación el régimen establecido en la Ley 9/2001, para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, en virtud de su Disposición Transitoria Primera.

2.- CONTENIDO Y REQUISITOS DEL PROYECTO DE ACTUACION ESPECIAL

Así mismo, el artículo 149 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su epígrafe 2 dispone que:



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación

“2. *La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:*

- a) *El estudio de las previsible repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.*

En el presente caso, las repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales derivadas de la ampliación del PAE vigente, han sido analizadas en los informes evacuados, -todos ellos en sentido favorable-, por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 17 de septiembre de 2021; por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con fecha 20 de septiembre de 2021; por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, con fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, con fecha 1 de febrero de 2022.

- b) *La apreciación positiva del interés general de su objeto, que solo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.*

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, el uso ya está implantado, a lo que cabe añadir, respecto a la necesidad de su ampliación, lo señalado en el informe técnico urbanístico de fecha 10 de mayo de 2021, que recogiendo lo manifestado en el punto 5 de la Memoria, indica: “**Es una industria limpia de muy alta tecnificación y con alta inversión en investigación y desarrollo de productos. Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes sistemas de asistencia sanitaria que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta. La necesidad de ampliación de las instalaciones es más urgente si cabe dados los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19**”.

- c) *La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada **conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos** de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizada el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.*

Según se hace constar en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022, las instalaciones y construcciones existentes ya cuentan con las conexiones necesarias de abastecimiento y depuración que no se van a ver modificadas, y se va a proceder a modificar el trazado de la línea eléctrica existente en la parcela para evitar posibles afecciones a la red eléctrica próxima, por lo que cabe colegir que este aspecto ha sido previsto, quedando garantizada la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de las preexistentes.



- d) *La **asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos** previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, **así como del pago del canon pertinente**, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.*

El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.

- f) *La **prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras** a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas”.*

Consta en el expediente Declaración de fecha 17 de marzo de 2021, de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A, en su calidad de promotor de la ampliación del PAE, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística, una vez se acuerde por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aprobación del Proyecto de Actuación Especial.

Así mismo consta en el expediente Declaración de fecha 17 de marzo de 2021, de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A, en su calidad de promotor de la ampliación del PAE, de compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de fecha 17 de marzo de 2021, en cumplimiento del artículo 149 de la Ley 9/2001, una vez se acuerde por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aprobación del Proyecto de Actuación Especial. A este respecto señalar que corresponde al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, dentro del límite marcado por la Ley, fijar el porcentaje del mismo teniendo en cuenta el presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar. Respecto a la fijación de un plazo de vigencia de uso, prevista en el epígrafe e), no se ha puesto de manifiesto en los informes emitidos ninguna razón que justifique su fijación.

3.- PROCEDIMIENTO DE APROBACION

El artículo 150 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, “Procedimiento, aprobación y eficacia”, dispone que:



“1. Los proyectos de actuación especial se aprobarán previa instrucción de procedimiento que se iniciará ante la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a instancia de cualquier Administración o persona pública o privada, acompañando la documentación necesaria conforme a lo dispuesto en el número 1 y las letras a) y b) del número 2 del artículo anterior, y deberá responder a las siguientes reglas:

a) Fase previa de viabilidad:

1.º Solicitada la aprobación del proyecto, se someterá a información pública por plazo de un mes y, simultáneamente, se otorgará audiencia al Municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar, durante el plazo del trámite, alternativas en competencia, y se requerirá informe de las Consejerías y Ministerios de la Administración General del Estado que proceda en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.

Como ya se ha señalado anteriormente, mediante Resolución del Director General de Urbanismo publicada en el BOCM nº 225 de fecha 21 de septiembre de 2021, se procedió a someter a información pública el Proyecto de ampliación del PAE vigente, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U, por plazo de un mes, facilitándose al efecto de la consulta del mismo la ruta de acceso al portal institucional, concediéndose audiencia por idéntico plazo al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante notificación telemática aceptada con fecha 15 de septiembre de 2021, al interesado y a los propietarios de las parcelas colindantes a la finca, a través del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, sin que conste en este momento la presentación de alternativas en competencia ni alegaciones en contrario, habiéndose recabado informes de la Dirección General de Aviación Civil, de la Dirección General de Carreteras,- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid-, de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.

2.º Evacuados los anteriores trámites, el Consejero competente en materia de ordenación urbanística resolverá sobre el interés general del proyecto, previamente seleccionado de entre los que se hubieran presentado en competencia, desde el punto de vista urbanístico.

Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna, aquella podrá entenderse desestimada.

La apreciación del interés general de la industria farmacéutica, cuyas instalaciones son objeto de ampliación, se llevó a cabo con la aprobación del PAE vigente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011.

b) Fase de aprobación:

1.º Declarado el proyecto de interés general, la Comisión de Urbanismo de Madrid resolverá sobre la aprobación del proyecto, previa celebración, cuando el procedimiento tenga por objeto proyectos promovidos por personas



0
La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

privadas cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, de concurso para la consideración de posibles alternativas.

2.º La resolución de la Comisión de Urbanismo, incorporará la declaración de impacto ambiental cuando proceda e implicará, caso de ser positiva, la atribución a los terrenos del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto efectivamente aprobado, debiendo incluir pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por éste, así como el carácter temporal o no de la atribución del aprovechamiento urbanístico.

La resolución deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la declaración del interés general.

El transcurso de este plazo sin notificación de resolución alguna autorizará para entender desestimada la correspondiente solicitud.

3.º La resolución estimatoria se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. *La aprobación del proyecto de actuaciones especiales legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.*

4.- EFICACIA

El artículo 150.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que:

“3. Los proyectos de actuación especial caducarán, cesando la legitimación del o de los usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

- a) El mero transcurso de un año desde su aprobación sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.
- b) El hecho del no comienzo o la no terminación de las obras que requiera la ejecución dentro, respectivamente, dentro del plazo de uno y tres años siguientes al otorgamiento de la licencia urbanística y, en su caso, la última de las restantes autorizaciones administrativas preceptivas para el comienzo y la ejecución de las obras.
- c) El transcurso del plazo de vigencia que, en su caso, se hubiera señalado en la aprobación del proyecto.

CONCLUSION

En virtud de todo lo expuesto y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 150 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid procede la aprobación del proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U -proyecto fechado en marzo de 2021 y su Addenda de fecha enero de 2022-, en las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma, ubicadas en el Paseo de Europa, 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk., 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 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 Aviación Civil de fecha 17 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 20 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022, debiendo incluir el acuerdo que se adopte por la Comisión de Urbanismo un pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por este.

Así mismo procede notificar el acuerdo que se adopte al interesado, al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y al Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes al objeto de que se practique la anotación legalmente prevista.

Todo ello sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística procedente y cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

En Madrid a fecha de firma
**LA JEFA DEL ÁREA DE TRAMITACIÓN Y
RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

COMISIÓN DE URBANISMO

SESIÓN: Febrero de 2022

Nº DE ACUERDO

APARTADO:
PROYECTO DE ACTUACION ESPECIAL

TÉRMINO MUNICIPAL: San
Sebastian de los Reyes

INICIATIVA: PRIVADA

TITULARIDAD DEL SUELO:
PRIVADA

ASUNTO: Aprobación del **Proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial (PAE) vigente**, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma, IS, S.A.U, ubicadas en el Paseo de Europa, 50, (antigua Ctra. de Burgos, pk., 20.9, vía de servicio de la A-), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes

DESCRIPCION DE LA INSTALACIÓN EN SU ESTADO ACTUAL: “Según el punto 3.1 de la Memoria, 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, (...). Además de los edificios e instalaciones relacionados en el siguiente cuadro, en el que se reflejan sus superficies construidas y ocupación, número de plantas y uso de cada uno de ellos, existen en la actualidad las siguientes construcciones auxiliares: estación depuradora de aguas residuales, estación de bombeo, depósito de agua y aire comprimido, tanque de nitrógeno y depósitos exteriores de la nueva zona de producción.

EDIFICIO/USO	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	OCUPACIÓN (m²)
A1. EDIFICIO PRINCIPAL (PRODUCCION)	2 + semisótano	3.408,40	1.660,50
A2. ALMACÉN GENERAL	1 + altillos	2.348,84	1.532,81
B. INGENIERIA	1	108,80	108,80
C. CANTINA/ LABORATORIOS	1	252,07	252,07
D. PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	1	277,65	277,65
E. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN/ GRUPO ELECTROGENO	1	92,16	92,16
F. ALMACEN DE RESIDUOS	1	48,12	48,12
TOTAL		6.536,04	3.972,11

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN: Según se recoge en el apartado 3.2 de la Memoria, el objeto del Proyecto de Ampliación del P.A.E. vigente relativo a la planta industrial de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A., es la solicitud de un aumento de la superficie construida en la instalación industrial. Esta necesidad surge por el notable incremento de la actividad productiva de la planta, en gran medida debido a los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19. A causa de este incremento de actividad y el consiguiente aumento de plantilla se requiere a corto plazo aumentar la superficie edificada para albergar nuevas zonas de almacenaje y gestión técnica y administrativa, cubriendo las necesidades inmediatas y futuras de producción”.

INTERES GENERAL : “En el apartado 5 de la Memoria se justifica el interés general en los siguientes aspectos: Desde su creación las instalaciones se han ido adaptando a las diferentes necesidades productivas, así como a las exigentes normas y reglamentos sectoriales que regulan la fabricación de este tipo de productos; Es una industria limpia, de muy alta tecnificación, y con alta inversión en investigación y desarrollo de productos; Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes sistemas de asistencia sanitaria, que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento, y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta. La necesidad de ampliación de las instalaciones es más urgente si cabe dados los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19.

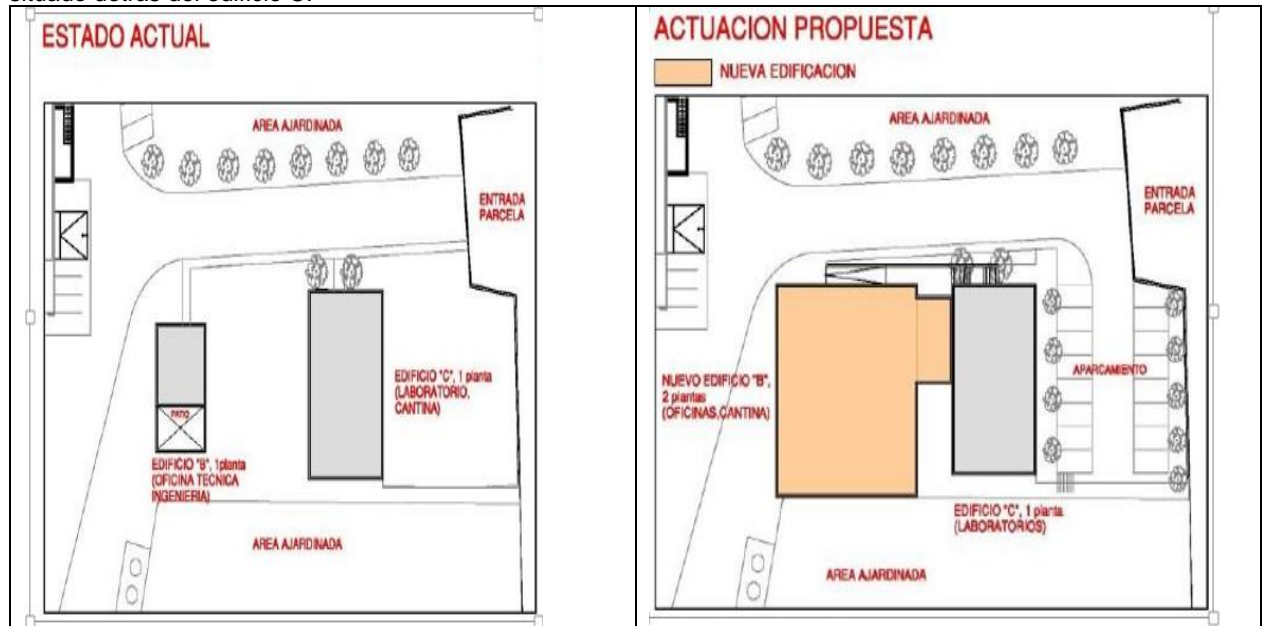
La apreciación del interés general de la instalación cuya ampliación se solicita y su necesidad de localización en Suelo Urbanizable No Sectorizado ya habían sido declaradas por la Comisión de Urbanismo con el acuerdo de

fecha 19 de mayo de 2011 de aprobación del PAE -no modificándose con la ampliación solicitada ni el uso ni las fincas sobre las que se otorgó-.

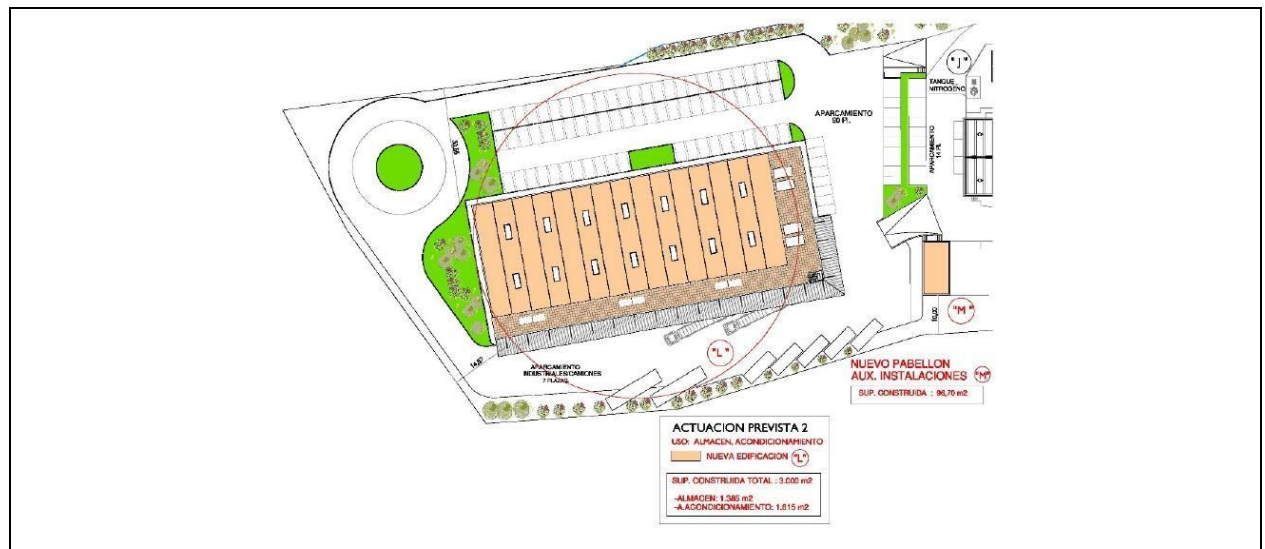
AUTORIZACION AMBIENTAL INTEGRADA: "La actividad actual cuenta con Autorización Ambiental Integrada, concedida en octubre de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, (...) en cumplimiento de la normativa autonómica, ROVI PHARMA I.S. S.A.U. presentará la correspondiente Memoria Ambiental de Modificación de la Autorización Ambiental Integrada ante el organismo competente".

ACTUACIONES PREVISTAS:

1º) Demolición del Edificio B de 108,80 m² c, destinado actualmente a oficinas y construcción de un nuevo edificio de 993,50 m² c, que además de tener como uso principal el de oficinas, albergara la Cantina que actualmente se ubica en el Edificio C; y reforma exterior del Edificio C, que mantiene su superficie de 252,07 m² c y se destinara a Laboratorio. Vinculado a esta actuación se crearía un aparcamiento exterior con capacidad para 16 vehículos, situado detrás del edificio C.



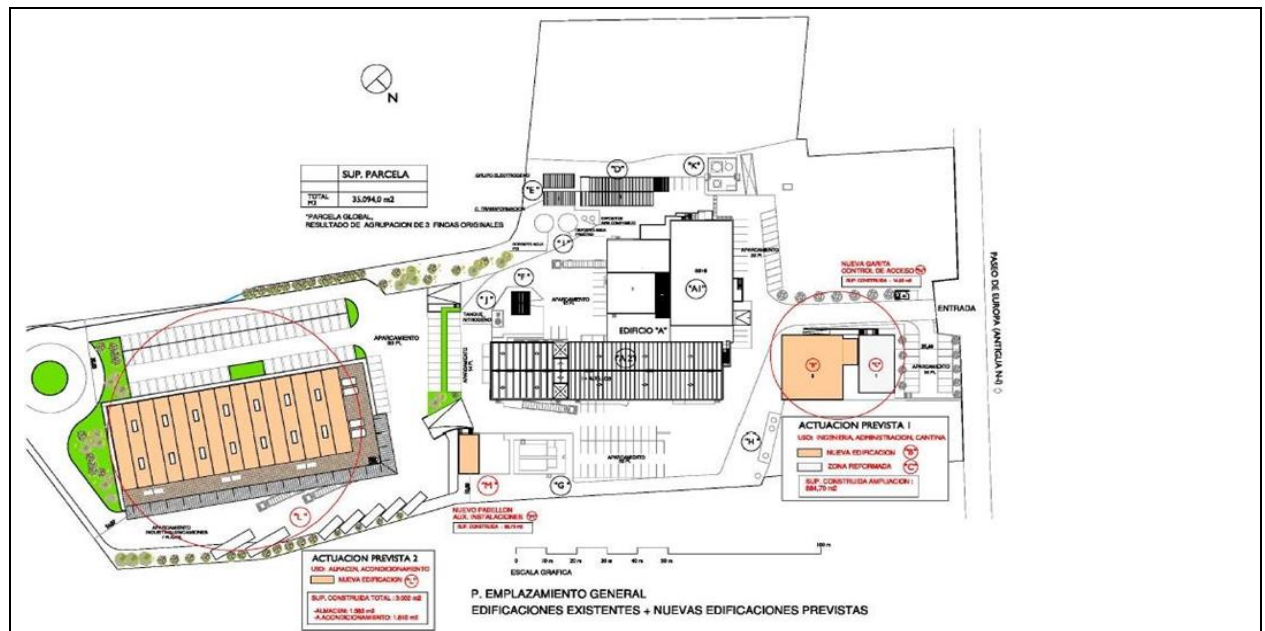
2º) Construcción de un nuevo edificio "L" de 3.000 m² c destinado a almacén, 1.385 m² y acondicionamiento de producto, 1.615 m², en la finca C, previéndose así mismo un aparcamiento en superficie con capacidad para 90 plazas, la prolongación del vial existente para acceso de vehículos y la creación de una rotonda para el giro de vehículos de transporte.



3º) Construcciones auxiliares: denominados "M", que es un pabellón para instalaciones auxiliares y almacenaje de residuos, que se ubicara junto a la depuradora y supondrá 96,70 m² c; y "N", que será una garita de control de accesos con aseo y supone 14,50 m² c.

En resumen, se solicita la implantación de cuatro nuevas edificaciones, que se identifican como, B, L, M y N con una superficie total edificada de 3.995,90 m² e y una superficie de ocupación de suelo de 3.503,90 m².

Ello supone la ampliación de la superficie edificada total de 6.536,04 m² e a 10.531,94 m² e, y la ampliación de la superficie ocupada total de 3.972,11 m² a 7.476,01 m² de suelo.



PLANEAMIENTO GENERAL: Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes aprobado definitivamente con fecha 4 de julio de 1985 (BOCM 31 de julio de 1985), al permanecer en el Suelo No Urbanizable aplazada la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2001 (BOCM 16 de enero de 2002).

Según el Plano 1, "Clasificación y Zonas de Ordenación" del Plan General de 1985, el ámbito en el que se ubica la industria farmacéutica ROVI, (antes BERNA Biotech España, S.A), está clasificado como **Suelo No Urbanizable Común, Zona O4 Secano**.

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.**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES. Según la Ficha 0 "Régimen de Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, **se trataría de una instalación situada en la antigua N-1 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 los siguientes aspectos:

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

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

ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS AL PLANEAMIENTO

1.La industria farmacéutica ROVI PHARMA (antes Industria BERNA) es una instalación incluida dentro del Régimen de Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable que establece el art. 1.3.7 de las Normas Urbanísticas y localizada en suelo no urbanizable Zona de Ordenación 04. Secano, construida al amparo de autorizaciones de uso concedidas en el pasado con anterioridad al Plan General vigente (BOE del 2 de septiembre de 1985).

La tramitación de la ampliación de la actividad que se solicita a través de la ampliación del Proyecto de Actuación Especial se considera justificada urbanísticamente para lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 149 y 150 de

la Ley 9/2001.

2. La ficha 0 del PGOU de 1985 de Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU permite la ampliación y renovación de las instalaciones existentes manteniendo las condiciones impuestas en el momento de su autorización, con la obligación de aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan. Entre las localizaciones condicionadas (artículo 1.3.7 de las Normas Urbanísticas), se encuentra la farmacéutica BERNA (actualmente Industria ROVI PHARMA):

3. En el PGOU 1985 de San Sebastián de los Reyes no recoge parámetros concretos de edificabilidad máxima u ocupación máxima que resulten aplicables a estas instalaciones industriales localizadas.

4 Las actuaciones recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente suponen un incremento de la altura máxima establecida por el planeamiento vigente en las nuevas edificaciones B y L. El Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU establece que cualquier exceso de altura por encima de la establecida en la Ficha de las Normas Urbanísticas del PGOU 1985 ha justificar la necesidad de la misma como instalaciones singulares cuyo proceso tecnológico hace imprescindible esa altura y podrán ser autorizadas, previo informe del Ayuntamiento. El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en su informe de 21 de junio de 2021, informa favorablemente la altura de los nuevos edificios.

VALORACIÓN TÉCNICA DE LA PROPUESTA

La tramitación de la ampliación de la actividad que se solicita a través de la ampliación del Proyecto de Actuación Especial se considera justificada urbanísticamente para lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001, al no resultar contrarias a las condiciones establecidas para el régimen de los usos condicionados de la normativa urbanística correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de 1985 de San Sebastián de los Reyes.

VALORACIÓN JURIDICA

1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION ESPECIAL.

El artículo 149 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que:

“1. Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado”.

En el presente supuesto se trata de un uso, fabricación de medicamentos, que ya quedó definido con la aprobación por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011, del Proyecto de Actuación Especial (PAE), vigente cuya ampliación ahora se solicita, contando para su funcionamiento con la pertinente Autorización Ambiental Integrada (AAI), en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

El proyecto de ampliación del PAE vigente, compuesto de Memoria y Planos, fechado en marzo de 2021, define las obras e instalaciones precisas para llevar a cabo la actuación pretendida sobre la finca registral Nº 62894, propiedad de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A, promotor del PAE y que se ha formado por agrupación de las fincas Nº 9206, Nº 2665 y Nº 3182, que fueron aquellas sobre las que se concedió el PAE vigente, manteniendo en la actualidad todas ellas la clasificación de Suelo No Urbanizable Común, Zona 04 Secano, según el planeamiento municipal de San Sebastián de los Reyes, tal y como se pone de manifiesto en el informe técnico del Área de Planeamiento 1 de fecha 10 de mayo de 2021, por lo que le resulta de aplicación el régimen establecido en la Ley 9/2001, para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, en virtud de su Disposición Transitoria Primera.

2.- CONTENIDO Y REQUISITOS

Así mismo, el artículo 149 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su epígrafe 2 dispone que: “2. La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:

a) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.

En el presente caso, las repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales derivadas de la ampliación del PAE vigente, han sido analizadas en los informes evacuados, -todos ellos en sentido favorable-, por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 17 de septiembre de 2021; por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con fecha 20 de septiembre de 2021; por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, con fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, con fecha 1 de febrero de 2022.

Así mismo ha sido evacuado informe con fecha 21 de junio de 2021 por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, del que cabe destacar dos aspectos:

- Respecto a la altura máxima de las edificaciones, se hace constar que con la aprobación del PAE de 2011 se legalizó la edificación de almacén general con una altura a cornisa de 8,50 m y de 12,16 m a cumbre, no superando ninguna de las edificaciones propuestas la altura máxima de 12,16 m, existente; y que resulta de aplicación el artículo 3.1 de las Normas de 1985, que para el Suelo No Urbanizable permite sobrepasar la altura máxima establecida en cada zona de ordenación en el caso de instalaciones singulares cuando el proceso tecnológico lo haga imprescindible, previo informe de la Comisión de Urbanismo, por lo que se informa favorablemente la altura de los nuevos edificios.

- Respecto a la posible afección del Sistema General de la Zona Verde por el Edificio C y la garita de control al edificio N se señala que: este Sistema General no está recogida en el Plan General de 1985, que es el que resulta de aplicación, estando los usos amparados en la Ficha 0 de las Normas Urbanísticas vigentes que recoge los edificios e instalaciones amparados por autorizaciones de uso concedidas por COPLACO y por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

El contenido íntegro de todos ellos se incorpora en la Addenda presentada con fecha 8 de enero de 2022, al objeto de recoger de forma fidedigna las condiciones señaladas en los mismos.

b) La apreciación positiva del interés general de su objeto, que solo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, el uso ya está implantado, a lo que cabe añadir, respecto a la necesidad de su ampliación, lo señalado en el informe técnico urbanístico de fecha 10 de mayo de 2021, que recogiendo lo manifestado en el punto 5 de la Memoria, indica: "Es una industria limpia de muy alta tecnificación y con alta inversión en investigación y desarrollo de productos. Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes sistemas de asistencia sanitaria que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta. La necesidad de ampliación de las instalaciones es más urgente si cabe dados los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19".

c) La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizada el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.

Según se hace constar en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022, las instalaciones y construcciones existentes ya cuentan con las conexiones necesarias de abastecimiento y depuración que no se van a ver modificadas, y se va a proceder a modificar el trazado de la línea eléctrica existente en la parcela para evitar posibles afecciones a la red eléctrica próxima, por lo que cabe colegir que este aspecto ha sido previsto, quedando garantizada la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de las preexistentes.

d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.

El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.

f) La prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas".

Consta en el expediente sendas Declaraciones de fecha 17 de marzo de 2021, de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A, en su calidad de promotor de la ampliación del PAE, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística, una vez se acuerde por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aprobación del Proyecto de Actuación Especial; y de compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes: corresponde al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, dentro del límite marcado por la Ley, fijar el porcentaje del mismo teniendo en cuenta el presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar.

3.- PROCEDIMIENTO DE APROBACION

El artículo 150 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, "Procedimiento, aprobación y eficacia", dispone que:

"1. Los proyectos de actuación especial se aprobarán previa instrucción de procedimiento que se iniciará ante la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a instancia de cualquier Administración o persona pública o privada, acompañando la documentación necesaria conforme a lo dispuesto en el número 1 y las letras a) y b) del número 2 del artículo anterior, y deberá responder a las siguientes reglas:

a) Fase previa de viabilidad:

1.º Solicitada la aprobación del proyecto, se someterá a información pública por plazo de un mes y, simultáneamente, se otorgará audiencia al Municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar, durante el plazo del trámite, alternativas en competencia, y se requerirá informe de las Consejerías y Ministerios de la Administración General del Estado que proceda en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.

Mediante Resolución del Director General de Urbanismo publicada en el BOCM nº 225 de fecha 21 de septiembre de 2021, se procedió a someter a información pública el Proyecto de ampliación del PAE vigente, Instalaciones Industriales de Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U, por plazo de un mes, facilitándose al efecto de la consulta del mismo la ruta de acceso al portal institucional, concediéndose audiencia por idéntico plazo al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante notificación telemática aceptada con fecha 15 de septiembre de 2021, al interesado y a los propietarios de las parcelas colindantes a la finca, a través del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, sin que conste en este momento la presentación de alternativas en competencia ni alegaciones en contrario.

2.º Evacuados los anteriores trámites, el Consejero competente en materia de ordenación urbanística resolverá sobre el interés general del proyecto, previamente seleccionado de entre los que se hubieran presentado en competencia, desde el punto de vista urbanístico.

Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna, aquélla podrá entenderse desestimada.

La apreciación del interés general de la industria farmacéutica, cuyas instalaciones son objeto de ampliación, se llevó a cabo con la aprobación del PAE vigente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011.

b) Fase de aprobación:

1.º Declarado el proyecto de interés general, la Comisión de Urbanismo de Madrid resolverá sobre la aprobación del proyecto, previa celebración, cuando el procedimiento tenga por objeto proyectos promovidos por personas privadas cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, de concurso para la consideración de posibles alternativas.

2.º La resolución de la Comisión de Urbanismo, incorporará la declaración de impacto ambiental cuando proceda e implicará, caso de ser positiva, la atribución a los terrenos del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto efectivamente aprobado, debiendo incluir pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por éste, así como el carácter temporal o no de la atribución del aprovechamiento urbanístico.

La resolución deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la declaración del interés general.

El transcurso de este plazo sin notificación de resolución alguna autorizará para entender desestimada la correspondiente solicitud.

3.º La resolución estimatoria se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

La aprobación del proyecto de actuaciones especiales legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

4.- EFICACIA

El artículo 150.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que:

"3. Los proyectos de actuación especial caducarán, cesando la legitimación del o de los usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El mero transcurso de un año desde su aprobación sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.

- b) *El hecho del no comienzo o la no terminación de las obras que requiera la ejecución dentro, respectivamente, dentro del plazo de uno y tres años siguientes al otorgamiento de la licencia urbanística y, en su caso, la última de las restantes autorizaciones administrativas preceptivas para el comienzo y la ejecución de las obras.*
- c) *El transcurso del plazo de vigencia que, en su caso, se hubiera señalado en la aprobación del proyecto.*

Respecto a la fijación de un plazo de vigencia de uso, no se ha puesto de manifiesto en los informes emitidos ninguna razón que justifique su fijación.

PROPUESTA DE ACUERDO

De conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos respectivamente por el Área de Plaaneamiento 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, procede que por la Comisión de Urbanismo de Madrid, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO: Aprobar el proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U -proyecto fechado en marzo de 2021 y su Addenda de fecha enero de 2022-, en las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk., 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 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 Aviación Civil de fecha 17 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 20 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022.

Todo ello sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística procedente y cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas, conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

SEGUNDO: Tener por presentadas, de conformidad con lo previsto en los artículo 149.2.d) y 150. 1.b) 2º, de la Ley 9/2001, las Declaraciones del promotor de fecha 17 de marzo de 2021, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística; y de compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, que deberá fijar su porcentaje dentro de los límites previstos en el citado artículo 149.2.d).

TERCERO: Notificar el Acuerdo que se adopte al interesado, al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y al Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes, al objeto de que se practique la anotación legalmente prevista.

ÓRGANO QUE APRUEBA EL EXPEDIENTE: COMISION DE URBANISMO DE MADRID

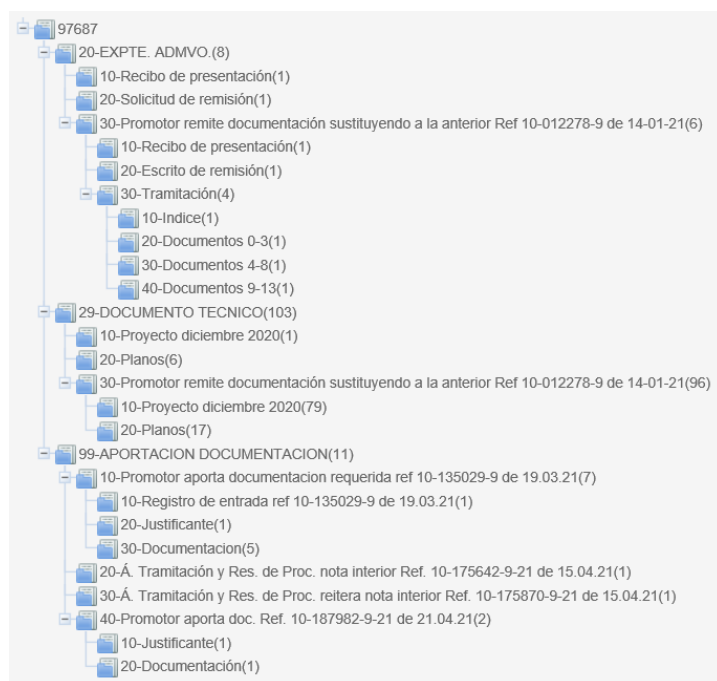
Nº REGISTRO: 10/175642.9/21; /10/187982-9-21
REUR: 97687; 98054
ENTRADA: 30/12/2020; 14/01/2021; 19/03/21; 16/04/2021

ASUNTO: Solicitud de informe urbanístico para la ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, de las Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA, IS, SAU en San Sebastián de los Reyes

PROMOTOR: ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U

Con fecha 13 de abril de 2021 el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos remite escrito en relación al expediente arriba referenciado y al objeto de iniciar la fase previa de viabilidad establecida en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se solicita informe técnico urbanístico de la actuación solicitada teniendo en cuenta que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 149 del mismo cuerpo legal, la Comisión de Urbanismo de Madrid acordó con fecha 19 de mayo de 2011, aprobar el Proyecto de Actuación Especial cuya ampliación ahora se solicita.

En contestación a esta solicitud de informe se consulta la documentación del expediente obrante en la Base de datos de la Dirección General de Urbanismo GDUR con Nº REUR: 97687:



Se analiza el documento técnico denominado Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente (P.A.E.) de la mercantil propietaria Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA I.S. S.A.U., de fecha de marzo 2021.

En la fase previa de viabilidad del procedimiento de aprobación establecida en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid se emite el siguiente informe técnico de viabilidad urbanística:



INFORME TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

La actividad productiva en la instalación industrial original comenzó en 1966, bajo la titularidad de INSTITUTO BERNA DE ESPAÑA S.A., construida con 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.

Con fecha 19 de mayo de 2011 la Comisión de Urbanismo acordó aprobar el Proyecto de Actuación Especial presentado por la mercantil BERNA BIOTECH ESPAÑA, S.A. (posteriormente CRUCELL SPAIN, S.A.) para la legalización de reformas y ampliaciones ejecutadas y solicitud de nueva ampliación y reforma de la industria farmacéutica en la Carretera N-1, p.k. 20,900 (vía de servicio de la A-1), de 35.721 m² del término municipal de San Sebastián de los Reyes, debiéndose cumplir, no obstante, las condiciones recogidas en los informes emitidos en relación con el expediente por la Dirección General de Patrimonio Histórico (23/09/2010) y por la Dirección General de Evaluación Ambiental (05/02/2010) siendo de aplicación las condiciones establecidas en el Condicionado Ambiental formulado el 7 de marzo de 2003.

Con fecha 22 de junio de 2016 los servicios técnicos y jurídicos de esta Dirección General de Urbanismo emitieron informe de viabilidad urbanística para una ampliación de un Proyecto de Actuación Especial con incremento de edificabilidad y de altura, en la Planta del Grupo ROVI (anteriormente CRUCELL SPAIN, S.A.), localizada en el Paseo de Europa 50 (anteriormente Carretera de Burgos N-I, km. 20,900), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes. Finalmente, la propiedad (ROVI CM S.L.) decidió no llevar a cabo la ampliación prevista.

En octubre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, resolvió otorgar la Autorización Ambiental Integrada, a los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, a ROVI CONTRACT MANUFACTURING S.L, para la instalación de "Fabricación de productos farmacéuticos de base" en el complejo situado en el Paseo de Europa nº50 de S. Sebastián de los Reyes. Se aporta resolución.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2001, tras Acuerdo nº 29/01, de la Comisión de Urbanismo que lo informó favorablemente, excepto los ámbitos relacionados en el apartado Segundo de dicho Acuerdo. (BOCM nº 13, 16 de enero de 2002).

Posteriormente el Consejo de Gobierno acuerda en sesión celebrada el 22 de febrero de 2002 dar por cumplidas las condiciones impuestas en el ámbito de Suelo Urbanizable Incorporado Z.O.60 "Dehesa Vieja" y en el ámbito de Suelo Urbano Z.O.59 "Moscatelares".

Posteriormente por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 3 de noviembre de 2011, se aprobó definitivamente el Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile" de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.



Entre los ámbitos aplazados al día de hoy se mantiene la totalidad del suelo no urbanizable. En esta clase de suelo resulta de aplicación la normativa del PGOU de San Sebastián de los Reyes aprobado definitivamente con fecha 4 de julio de 1985 (BOCM 31 de julio de 1985).

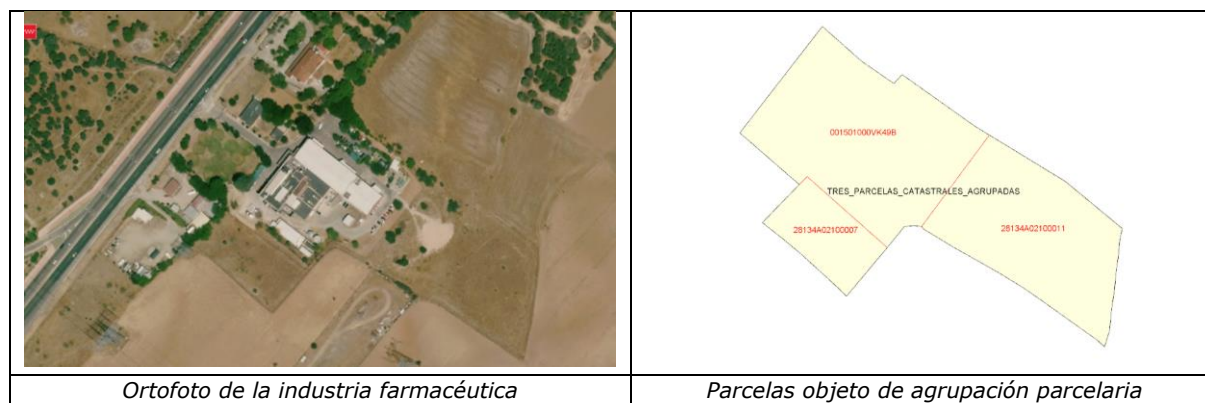
3. OJETO Y JUSTIFICACION

Según se recoge en el apartado 3.2 de la Memoria, el objeto del Proyecto de Ampliación del P.A.E. vigente relativo a la planta industrial de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A., es la solicitud de un aumento de la superficie construida en la instalación industrial. Esta necesidad surge por el notable incremento de la actividad productiva de la planta, en gran medida debido a los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19.

A causa de este incremento de actividad y el consiguiente aumento de plantilla se requiere a corto plazo aumentar la superficie edificada para albergar nuevas zonas de almacenaje y gestión técnica y administrativa, cubriendo las necesidades inmediatas y futuras de producción.

Según se recoge en el apartado 2 de la Memoria, las instalaciones industriales existentes 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).

Dicha parcela es resultado de la agrupación de tres fincas colindantes, actualmente en proceso de tramitación, cuya denominación registral anterior era 9206, 2665, 3182. La parcela tiene forma irregular y a ella se accede a través de la C/ Paseo de Europa (antigua carretera de Burgos).



En relación a la propiedad de las fincas se establece lo siguiente:

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

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

En noviembre de 2019 el nuevo titular cambió la denominación social a "ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.".

Los datos catastrales y registrales de las fincas originales anteriores a agrupación catastral que se está tramitando se resumen en las tablas siguientes.



	FINCA 1	FINCA 2	FINCA 3	TOTAL (m2)
REF. CATASTRAL	28134021000070000XS	001501000VK49B0001OD	28134A021000110000XZ	
PAE APROBADO 2011:				
SUP. Catastral(m2)	4.329	17.395	13.997	35.721,0
Nºfinca Registral	9206	3182	2665	
PROPUESTA AMPLIACION PAE 2020.				
SUP. Catastral(m2)	4.329	17.395	13.370	35.094,0
CERTIF.REGISTRAL: SUP. (m2)	4.329	1.483,2	29.804,50	35.616,7
Nºfinca Registral	9206	2665	3182	

Se ha producido una reducción de 627 m2 de superficie en la finca 3, relacionada con la cesión de suelo en el lindero con la antigua Carretera Nacional-I, actualmente Paseo de Europa, para la ampliación de la misma.

Como resultado del proceso de agrupación de las tres fincas catastrales y registrales que está actualmente en tramitación, resulta una parcela de superficie catastral total de 35.094,0 m2.

DATOS FINCA GLOBAL AGRUPADA	
PROPIETARIO	ROVI PHARMA I.S. S.A.U.
Nº DE FINCA	-
REGISTRO	S. S. DE LOS REYES
SUP. CERTIF. CATASTRAL (m2)	35.094,0 m2
REF. CATASTRAL	-
SUP. CERTIF. REGISTRAL (m2)	35.094,0 m2

En el punto 5 de la Memoria, se justifica el interés general en los siguientes aspectos:

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

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

Se trata además de una actividad estratégica para el funcionamiento de los diferentes sistemas de asistencia sanitaria, que se encuentra en constante desarrollo y crecimiento, y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de los territorios en los que se implanta. La necesidad de ampliación de las instalaciones es más urgente si cabe dados los compromisos adquiridos por la empresa para la fabricación de la vacuna contra el COVID 19.



4. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACION ACTUAL Y DE LA PROPUESTA

4.1 Descripción de la finca en su estado actual

Actividad

Según el punto 3.1 de la Memoria, 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.

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.

Edificaciones existentes

Todas las edificaciones e instalaciones auxiliares se localizan sobre la parcela de 35.094,0 m2 de superficie. La superficie total construida de las edificaciones existentes es de 6.536,04 m2, y la superficie ocupada 3.972,11 m2.

La planta industrial comprende en su estado actual los edificios e instalaciones relacionados en el siguiente cuadro, en el que se indican las superficies construidas, ocupación, el número de plantas y el uso de cada uno de ellos.

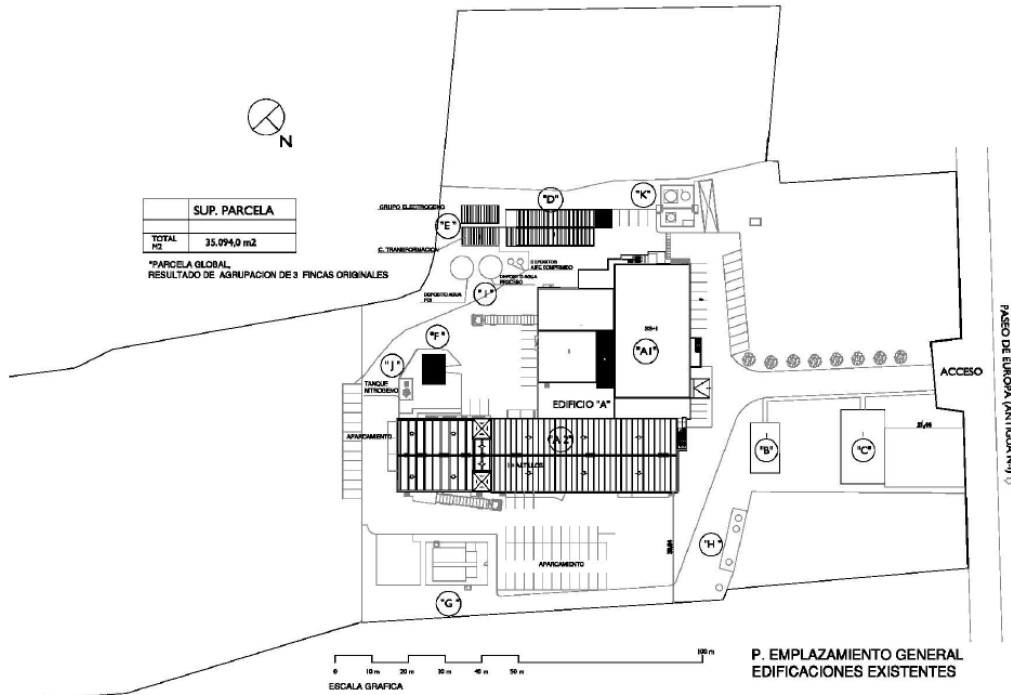
EDIFICIO/USO	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)
A1. EDIFICIO PRINCIPAL (PRODUCCION)	2 + semisótano	3.408,40	1.660,50
A2. ALMACÉN GENERAL	1 + altillos	2.348,84	1.532,81
B. INGENIERIA	1	108,80	108,80
C. CANTINA/ LABORATORIOS	1	252,07	252,07
D. PABELLÓN DE MANTENIMIENTO	1	277,65	277,65
E. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN/ GRUPO ELECTROGENO	1	92,16	92,16
F. ALMACEN DE RESIDUOS	1	48,12	48,12
TOTAL		6.536,04	3.972,11

Existen además las siguientes instalaciones auxiliares:

- G. Estación depuradora aguas residuales
- H. Estación de bombeo
- I. Depósitos de agua y aire comprimido
- J. Tanque de nitrógeno
- K. Depósitos exteriores nueva zona de producción.



En el siguiente esquema, extraído de la Memoria, se indica la ubicación en la parcela de las distintas edificaciones e instalaciones auxiliares actuales:



4.2 Descripción de las actuaciones previstas

En el siguiente esquema extraído de la Memoria, y en el Plano 03 del ANEXO I se recoge gráficamente el emplazamiento en la parcela de las actuaciones previstas, y su relación con la edificación existente.



4.2.1 Actuación 1: Demolición de edificio "B" y construcción de nuevo edificio con uso principal de oficinas. Reforma exterior edificio "C"

Obras y usos previstos de la actuación 1

Se propone la demolición del pabellón "B", en el que se ubica actualmente la oficina técnica de ingeniería, y la construcción en su lugar de un nuevo edificio más funcional y de mayores dimensiones, con dos plantas de altura, en el que se centralizarían todas las oficinas del complejo (usos técnicos y administrativos) además de la cantina, que se trasladaría desde el edificio "C". En el edificio "C" existente se ubican actualmente la cantina y laboratorios.

El nuevo edificio "B" estaría conectado con el edificio "C", compartiendo un único acceso común, y creando un patio abierto intermedio para cumplir los requerimientos de iluminación y ventilación natural de ambos edificios.

Esquema de la actuación 1

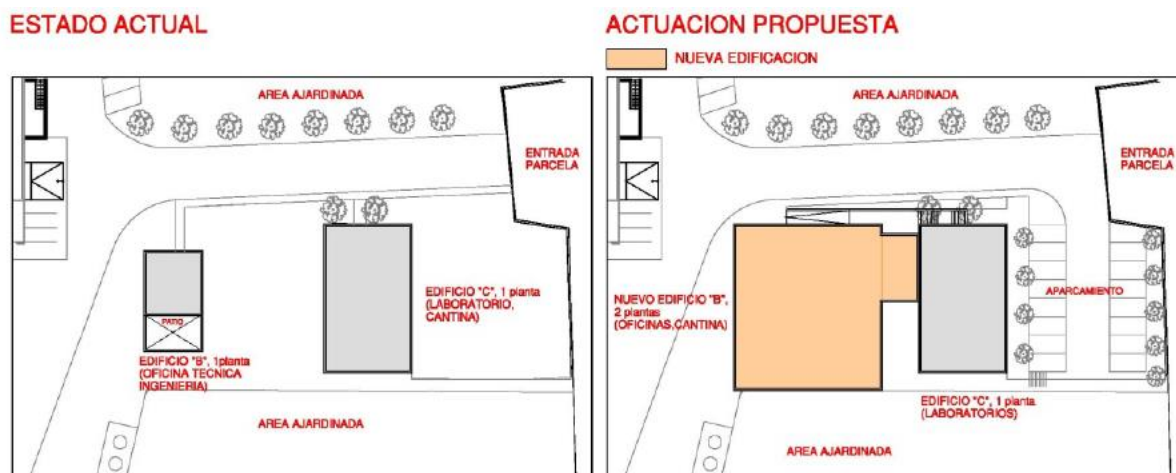


Imagen extraída de la Memoria

Cuadro general de superficies actuación 1

NUEVO EDIFICIO "B"		
PLANTA	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
PLANTA BAJA	460,60	501,50
PLANTA PRIMERA	439,10	492,00
(NUEVO EDIF "B")Total sup. útil/ construida	899,70 m²	993,50 m²



RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2) (ACTUACION 1: NUEVO EDIFICIO "B", REFORMA EXT. EDIFICIO "C")			
	ESTADO ACTUAL	TRAS ACTUACION 2 PREVISTA	INCREMENTO SUP. CONST.
EDIFICIO "B"	108.80	993.50	884.70
EDIFICIO "C"	252.07	252.07	-
TOTAL EDIF."B" +"C"	360,87 (m2)	1.245,57 (m2)	884,70 (m2)

Vinculado a esta actuación se crearía un aparcamiento exterior con capacidad para 16 vehículos, situado detrás del edificio C.

4.2.2 Actuación 2: Construcción de nuevo edificio "L" destinado a almacén y acondicionamiento de producto

Obras y usos previstos actuación 2

Se propone la construcción sobre la finca 3, al este de la parcela general, de un nuevo edificio destinado a almacén y acondicionamiento de producto de 11 metros de altura. El edificio L de una única planta, más zona exterior de cubierta plana visitable para instalaciones, con tipología tradicional de edificación industrial.

Esquema de la actuación 2



Cuadro general de superficies actuación 2

	SUP. CONSTRUIDA (M2)
P.BAJA	
AREA ALMACEN	1.385,00 M2
AREA ACONDICIONAMIENTO	1.615,00 M2
TOTAL :	3.000,00 (m2)



Vinculada a esta actuación se propone un aparcamiento en superficie con capacidad para 90 plazas. Se prolongará asimismo el vial existente para acceso de vehículos, creándose una rotonda para el giro de vehículos de transporte y garantizando la accesibilidad y circulación de vehículos de emergencia.

4.2.3 Construcciones auxiliares: Nuevo pabellón "M" y garita control de acceso "N"

Nuevo pabellón "M".

En previsión de una posible necesidad de espacios para instalaciones auxiliares y almacenaje de residuos se plantea, junto a la estación depuradora existente, un pequeño pabellón de una planta de altura y 96,70 m2 de superficie construida.

Garita control "N".

Asimismo, se plantea la construcción, junto a la entrada principal al complejo industrial, de una garita o conserjería para control de accesos dotada de aseo, con una superficie de 14,50 m2.

El edificio C y la garita de control de acceso edificio N se encuentran en la franja de suelo calificada como Sistema General existente de Zona Verde de borde de carretera (antigua carretera N-1). Las nuevas actuaciones previstas deberán resolver las afecciones a la franja de Sistema General existente de Zona Verde.

4.3 Cuadro resumen de superficies edificadas en estado actual y estado propuesto

	EDIFICIO / USO	NUEVO USO PREVISTO	Nº PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)			OCUPACIÓN (m2)		
				ACTUAL	INCREMENTO ACT. 1 y 2	TOTAL TRAS ACT. 1 y 2	ACTUAL	INCREMENTO ACT. 1 y 2	TOTAL TRAS ACT. 1 y 2
A1	EDIFICIO PRINCIPAL PRODUCCION		2 + semisótano	3.408,40	-	3.408,40	1.660,50	-	1.660,50
A2	ALMACÉN GENERAL		I+ altillos	2.348,84	-	2.348,84	1.532,81	-	1.532,81
B	INGENIERIA (AMPLIACION, ACT. 1)	INGENIERIA, ADMINISTRACION, CANTINA	II	108,80	884,70 (ACT. 1)	993,50 (TRAS ACT. 1)	108,80	392,70 (ACT. 1)	501,50
C	ADMINISTRACIÓN / CANTINA	LABORATORIOS	I	252,07	-	252,07	252,07	-	252,07
D	PABELLÓN MANTENIMIENTO		I	277,65	-	277,65	277,65	-	277,65
E	CENTRO TRANSFORMACIÓN/ GRUPO ELECTROGENO		I	92,16	-	92,16	92,16	-	92,16
F	ALMACEN DE RESIDUOS		I	48,12	-	48,12	48,12	-	48,12
L	NUEVO EDIFICIO ALMACEN/ ACONDICIONAMIENTO (ACTUACION 2)		I		3.000,00 (ACT. 2)			3.000,00 (ACT. 2)	
M	NUEVO PABELLON AUXILIAR INSTALACIONES		I		96,70			96,70	
N	NUEVA GARITA CONTROL ACCESO		I		14,50			14,50	
TOTAL				6.536,04 m2	3.995,90 m2 (ACT. 1+2) (+AUX.)	10.531,94 m2	3.972,11 m2	3.503,90 (ACT. 1+2) (+AUX.)	7.476,01 m2

G	ESTACION DEPURADORA
H	ESTACION DE BOMBEO
I	DEPOSITOS AGUA Y A. COMPRIMIDO
J	TANQUE NITROGENO
K	DEPOSITOS EXT. PRODUCCION HEPARINA

SUP. PARCELA	
TOTAL M2	35.094,0 m2

Con el conjunto de las actuaciones que se proponen sobre la parcela resultante de agrupación de las tres fincas de 35.094,00 m2, se posibilita:



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

4.4 Repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales de la propuesta

Según se establece en el punto 6 de la Memoria, las características específicas de la actividad realizada la convierten en un elemento dinamizador en el ámbito socioeconómico, con escaso impacto desde el punto de vista ambiental y de consumo de recursos naturales.

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

La actividad actual cuenta con Autorización Ambiental Integrada, concedida en octubre de 2019 por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, (se aporta resolución: ANEXO 2, Documento 5).

Así mismo, establece el documento que, en cumplimiento de la normativa autonómica, ROVI PHARMA I.S. S.A.U. presentará la correspondiente Memoria Ambiental de Modificación de la Autorización Ambiental Integrada ante el organismo competente.

En base al artículo 150.1.a).1 de la LSM, corresponde a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, valorar e informar en relación a las repercusiones medioambientales de las modificaciones y ampliaciones que se proponen en el documento que se tramita.

5. PARAMETROS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1 Parámetros urbanísticos vigentes

Según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes de 2001, los terrenos donde se encuentra situada la finca de referencia están clasificados como Suelo Urbanizable No Programado. Sin embargo, en el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes de 2001, se aplazan los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, por lo que resulta de aplicación lo establecido en el planeamiento anterior, P.G.O.U. correspondiente al año 1.985.

Según este planeamiento la industria farmacéutica se localiza en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable, y calificado como Zona 04 Secano.

Las condiciones generales de las normas urbanísticas del suelo no urbanizable del PGOU 1985 excluyen expresamente esta Zona de Ordenación 04 de entre las calificadas como zonas de especial protección, por lo que se considera suelo no urbanizable común. En aplicación del régimen transitorio de la LSM, disposición Transitoria Primera, al suelo no urbanizable común se le aplica el régimen establecido para el suelo urbanizable no sectorizado, resultando de aplicación lo establecido en los artículos 149 y 150 en relación a los Proyectos de Actuación Especial.

Las condiciones de usos, edificación, condiciones de protección, etc., se regulan en las normas



urbanísticas del suelo no urbanizable del PGOU de 1985, las recogidas en la Ficha de la Zona de Ordenación 04. Secano, y las establecidas en el Proyecto de Actuación Especial aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, con fecha 19 de mayo de 2011.

Consultado el Plano 1 *Clasificación y Zonas de Ordenación* y la Ficha 0 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, relativa al *Régimen de Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable*, la industria farmacéutica ROVI (antes Industria BERNA) es una instalación situada en la antigua N-1, incluida dentro del Régimen de Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable que establece el art. 1.3.7 de las Normas Urbanísticas y localizada en Zona de Ordenación 04. Secano.

Los parámetros establecidos en la Ficha 0 *Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU*, en la Ficha de la *Zona de Ordenación 04* del Plan General de 1985 y en el Proyecto de Actuación Especial aprobado en 2011, son los siguientes:

a) Parámetros urbanísticos establecidos en la Ficha 0 de Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU

Según se establece en el Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en Suelo No Urbanizable de la Ficha 0, las instalaciones se corresponden 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).

Así mismo, dentro del *Régimen de los Usos Condicionados*, para estas instalaciones industriales de bajo impacto ambiental, se establece el siguiente *régimen de obras autorizables*:

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

- a) La localización específica existente.
- b) Las instalaciones sólo podrán destinarse al uso autorizado; no se considerará variación de uso el cambio de nombre o propiedad.
- c) Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestos 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.

La documentación presentada no contiene informe del Ayuntamiento San Sebastián de los Reyes.

b) Parámetros urbanísticos Ficha ZO 04. Secano y P.A.E. aprobado en 2011

El siguiente cuadro recoge los principales parámetros urbanísticos establecidos en la Ficha de la Zona 04 Secano de las Normas Subsidiarias del PG85 y los de la edificación existente que corresponden con el Proyecto de Actuación Especial aprobado en 2011.



Parámetros urbanísticos (fincas 1,2 y3)	ZONA 04 Secano	Planta de ROVI actual PAE 2011
Parcelas (tres)	-	35.721m2
Número de Plantas máximo	2 plantas	De 1 a 2 alturas
Altura máxima de la edificación (desde rasante terreno natural)	6 metros	12,16 m
Superficie construida	-	6.539,84 m2
Uso del Suelo	Agropecuario Granjas y Viveros Actuaciones de interés social. Extracción de áridos. Esparcimiento. Localizaciones condicionadas (art. 1.3.7 SNU)	Industria (usos condicionado)
Retranqueos a linderos	-	>10 metros

Con respecto a la altura máxima de la edificación:

La Ficha urbanística del planeamiento vigente PGOU 1985, Zona 04 Secano, establece una altura máxima de 6 metros, desde la rasante del terreno natural, y un máximo de dos plantas.

En el edificio original construido en 1965 con las autorizaciones pertinentes y con anterioridad a 1985, la altura del edificio principal, con dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, fue de 10,30 metros sobre la rasante.

Posteriormente, 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 cumbre de 12,16 m.

Con respecto a los usos del suelo establecidos para la Zona 04 Secano, entre los Usos condicionados del ámbito se recogen las localizaciones condicionadas (artículo 1.3.7 SNU); Industrias entre las que se encuentra la farmacéutica BERNA (actualmente Industria ROVI PHARMA).

5.2 Afecciones sectoriales

Las principales afecciones sectoriales que se observan sobre el ámbito, consultado el planeamiento vigente y el Visor de Planeamiento de la Comunidad de Madrid, Sistema de Información Territorial, son las siguientes:

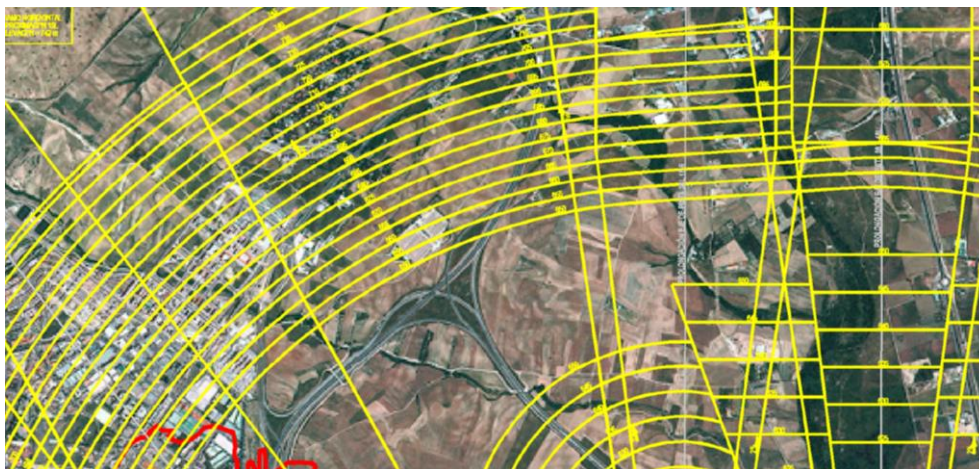
- Afecciones ambientales: Terrenos forestales según la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 21/2015, de 20 de julio.
- Sistema General existente de Zona Verde (Z.V. de borde de antigua carretera N-1) y Red Viaria.





*Afecciones del Sistema General existente de Red Viaria (gris) y de Zonas Verdes (verde)
Imagen obtenida del S.I.T.*

- Afección de Servidumbres aeronáuticas de Aeropuerto de Barajas, en relación a la altura de las edificaciones. La siguiente imagen representa las líneas de nivel de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas.



Servidumbres de navegación aérea del aeropuerto de Madrid-Barajas sobre ortofoto

- La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, deberá informar en relación a la existencia o no de afecciones al patrimonio histórico y, en su caso, medidas preventivas a tomar.

La documentación remitida no recoge las condiciones establecidas en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico con fecha 23 de septiembre de 2010 en relación con el expediente del Proyecto de Actuación Especial aprobado con fecha 19 de mayo de 2011 por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

6. ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS AL PLANEAMIENTO

1. Según el PGOU de 1985, la industria farmacéutica se localiza en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable, y calificado como Zona 04 Secano. Esta zona sin especial protección especial protección, se considera suelo no urbanizable común. En aplicación del régimen transitorio de la LSM, disposición Transitoria Primera, al suelo no urbanizable común se le aplica el régimen establecido para el suelo



urbanizable no sectorizado, resultando de aplicación en este suelo lo establecido en los artículos 149 y 150 en relación a los Proyectos de Actuación Especial.

La industria farmacéutica ROVI PHARMA (antes Industria BERNA) es una instalación incluida dentro del Régimen de Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable que establece el art. 1.3.7 de las Normas Urbanísticas y localizada en suelo no urbanizable Zona de Ordenación 04. Secano. Construida al amparo de autorizaciones de uso concedidas en el pasado con anterioridad al Plan General vigente (BOE del 2 de septiembre de 1985).

La tramitación de la ampliación de la actividad que se solicita a través de la ampliación del Proyecto de Actuación Especial se considera justificada urbanísticamente para lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001.

2. En el siguiente cuadro extraído de la Memoria se comparan los parámetros urbanísticos establecidos en la Ficha de la Zona 04 Secano de las Normas Urbanísticas del PGOU 1985, en las edificaciones del estado actual que responden al P.A.E. aprobado en 2011 y con las de las dos actuaciones propuestas que constituyen la ampliación del P.A.E que se solicita:

Parámetro	Max. Definido Planeamiento Ficha 0,04 Secano PGOU 1985	Planta ROVI (Estado actual)	ACTUACION PROPUESTA 1 (nuevo edificio B, reforma C)	ACTUACION PROPUESTA 2 (nuevo edificio L)
Sup. total (parcelas 1,2,3)	-	35.721 m ²		
Nº de plantas.	2 plantas.	1, 2 plantas.	2 plantas.	1 planta.
Altura máxima.	6 m.	* Edif. A1: 10,30m Edif. A2: Cornisa: 8,50 m Cumbre: 12,16 m	Nuevo Edif. B: 7,72m	Nuevo Edif. L: Coronación: 11,00 m
Uso del suelo.	Agropecuaria... Condicionados.	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)
Retranqueo linderos.	-	>10 m.	>10 m.	>10 m.
Sup. construida	-	6.536,04 m ²	Demolición Edif. B existente: -108,80 m ² Nuevo Edif B: + 993,50 m ² Total incremento: +884,70 m²	Total incremento: +3.000,00m²
Ocupación		3.972,11 m ²	Demolición Edif. B existente: -108,80 m ² Nuevo Edif B: + 501,50 m ² Total incremento: +392,70 m²	Total incremento: +3.000,00m²

2.1. Adecuación al planeamiento de la superficie edificada y ocupada que se posibilita con el conjunto de las actuaciones de ampliación

La propuesta posibilita 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. Lo que



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

La ficha 0 del PGOU de 1985 de Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU permite la ampliación y renovación de las instalaciones existentes manteniendo las condiciones impuestas en el momento de su autorización, con la obligación de aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.

En el PGOU 1985 de San Sebastián de los Reyes no recoge parámetros urbanísticos concretos de edificabilidad máxima u ocupación máxima que resulten aplicables a estas instalaciones industriales localizadas.

El Régimen de los Usos Condicionados, para estas instalaciones industriales localizadas establece el siguiente régimen de obras autorizables: *"Se podrán autorizar las obras de consolidación y desarrollo, incluso de renovación y ampliación, condicionadas a los siguientes aspectos:*

- a) La localización específica existente.*
- b) Las instalaciones sólo podrán destinarse al uso autorizado; no se considerará variación de uso el cambio de nombre o propiedad.*
- c) Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestos 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 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 Autónoma.

Las actuaciones recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente suponen un incremento de la superficie ocupada y edificada por las instalaciones industriales de ROVI PHARMA, que se considera justificado desde el interés general de su objeto, y viable en esta fase previa de viabilidad, al no resultar contrarias a las condiciones establecidas para el régimen de los usos condicionados de la normativa urbanística correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de 1985, sin perjuicio de lo que establezcan los organismos afectados en sus competencias que tengan que informar en el procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación Especial.

2.2. Adecuación al planeamiento de la altura máxima de las edificaciones:

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 existente con una altura de cornisa de 8,50 m y altura de cumbrera de 12,16 m (medidas según Plano P7 desde una cota cero del terreno +0,00=+494,00)

Según la tabla anterior de la Memoria, la actuación propuesta 1 establece para el nuevo edificio L una altura de 11 metros (medida desde una cota cero del terreno +0,00=+497,00) y la actuación propuesta 2 para el nuevo edificio B una altura en dos plantas de 7,72 metros.

Consultado el plano de secciones P05 de la nueva actuación propuesta 1 se observa, en relación a la cota de altura máxima de la edificación B, que el edificio contiene un casetón de instalaciones



coincidiendo con el núcleo de comunicaciones que alcanza una cota de 10,35 metros, que no aparece recogida en la tabla ni en la descripción de las edificaciones.

Las actuaciones recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente suponen un incremento de la altura máxima establecida por el planeamiento vigente. Cualquier exceso de altura en las nuevas edificaciones B y L por encima de la establecida en la Ficha de las Normas Urbanísticas del PGOU 1985 deberá justificar la necesidad de la misma.

Así mismo, las cotas máximas resultantes de la edificación e instalaciones en cubierta deberán justificar el cumplimiento de las servidumbres operacionales de navegación aérea del aeropuerto de Madrid-Barajas.

3. Adecuación a la estructura general del planeamiento vigente

La parcela tiene su acceso principal por el lindero noroeste colindante con la antigua carretera N-1, calificada como sistema General de Red Viaria. Tal como se ha establecido en el apartado 5.2 del informe, este frente se encuentra afectado por una franja paralela a la red viaria calificada como Sistema General de Zona Verde de borde de carretera (antigua carretera N-1).

El edificio C y la garita de control de acceso edificio N se encuentran en la franja de suelo calificada como Sistema General existente de Zona Verde.

7. ASPECTOS QUE DEBERÁN COMPLETARSE Y/O MODIFICARSE EN LA FASE DE APROBACIÓN

La documentación remitida tiene el contenido propio de la fase de viabilidad establecida en el artículo 150.1.a) de la LSM y es suficiente para ser analizada e informada por los distintos organismos con competencias sectoriales y compañías suministradoras.

El Proyecto de Actuación Especial que vaya a ser objeto de aprobación definitiva deberá incorporar, además de las observaciones o condiciones que se deriven de los citados informes sectoriales y de viabilidad de suministro, los siguientes aspectos técnicos necesarios para definir totalmente las instalaciones solicitadas de conformidad con el planeamiento urbanístico y la legislación de aplicación:

1. Consideraciones en relación a la definición de las edificaciones:

Las nuevas edificaciones B y L, recogidas en el Proyecto de ampliación del P.A.E. vigente, suponen un incremento de la altura respecto a la máxima establecida por el planeamiento vigente. Cualquier exceso de altura en las nuevas edificaciones por encima de la establecida en la Ficha de las Normas Urbanísticas del PGOU 1985 deberá justificar la necesidad de la misma.

El edificio C y la garita de control de acceso edificio N se encuentran en la franja de suelo calificada como Sistema General existente de Zona Verde de borde de carretera (antigua carretera N-1). Las nuevas actuaciones previstas deberán resolver las afecciones a la franja de Sistema General existente de Zona Verde.

2. Necesidad de incorporar informe del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes:

El Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU establece que las peticiones de licencia de obras para instalaciones auxiliares, incremento de volumen o aumento de la parcela afecta a la



instalación, tendrán que ser justificadas y, previo informe del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local 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 autonómica.

El Proyecto de Actuación Especial que vaya a ser objeto de aprobación definitiva deberá incorporar necesariamente informe técnico del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Este informe se pronunciará también en relación a la situación urbanística y viabilidad de las actuaciones localizadas en la franja de suelo calificado como Sistema General de Zona Verde (Z.V. de borde de antigua carretera N-1).

3. Se solicitará informe a los siguientes organismos sectoriales afectados en sus competencias:

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, informará en relación a las repercusiones medioambientales de las modificaciones y ampliaciones que se proponen en el documento que se tramita. ROVI PHARMA I.S. S.A.U. presentará ante este organismo la correspondiente Memoria Ambiental de Modificación de la Autorización Ambiental Integrada otorgada en 2019.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas.

La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, en relación a la existencia o no de afecciones al patrimonio histórico y, en su caso, medidas preventivas a tomar.

Se deberán incorporar los informes sectoriales y el documento que se remita para aprobación definitiva justificará el cumplimiento a las prescripciones que en ellos se establezcan.

8. CONCLUSIÓN

En base al contenido de lo anteriormente expuesto, la ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, en las Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA, IS, SAU, sita en la Ctra. N-I, km. 20,900 (vía de servicio de la A-1), en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, se considera viable urbanísticamente al objeto de iniciar la fase previa de viabilidad establecida en el artículo 150.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, condicionada al cumplimiento de las observaciones establecidas en el apartado 7 de este informe, así como de las que pudieran derivarse del informe del Ayuntamiento, informes sectoriales y alegaciones que formen parte del expediente a lo largo de su tramitación.

En Madrid a la fecha de la firma,

VºBº

LA TÉCNICO DE APOYO

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 1





Ac.: 13/22
AYUNTAMIENTO DE S. SEBASTIÁN DE LOS REYES
Plaza de la Constitución, 1
28700-San Sebastián de los Reyes
MADRID

NOTIFICACIÓN

Con la presente, y para su conocimiento y efectos oportunos, de orden del Ilmo. Sr. Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, adjunto se remite copia del Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2022, junto con los informes que motivaron el mismo, relativo a:

“Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U. —proyecto fechado en marzo de 2021 y su adenda de fecha enero de 2022—, en las instalaciones industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, número 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk. 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes).”

Lo que se le comunica a los efectos oportunos, significándole que, contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de reposición ante el propio órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes desde el día siguiente a la notificación de la presente, o directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, y sin perjuicio de cuantos otros recursos estime oportuno deducir.

Madrid, a fecha de firma
LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE RÉGIMEN JURÍDICO



**RMM****Expte:** 6.055/2020, (AT10-0597-00001.5/2021)**Reur:** 97687**Registro de Entrada:** 10/012278.9/21**Fecha de solicitud:** 14 de enero de 2021**Interesado:** ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

De conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos respectivamente por el Área de Plaaneamiento 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, procede que por la Comisión de Urbanismo de Madrid, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO: **Aprobar el proyecto de ampliación del Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U** - proyecto fechado en marzo de 2021 y su Addenda de fecha enero de 2022-, en las Instalaciones Industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk., 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 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 Aviación Civil de fecha 17 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 20 de septiembre de 2021, por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de fecha 7 de octubre de 2021, y por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, Informe Ambiental Estratégico de fecha 1 de febrero de 2022.

Todo ello sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística procedente y cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas, conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.



SEGUNDO: **Tener por presentadas**, de conformidad con lo previsto en los artículo 149.2.d) y 150. 1.b) 2º, de la Ley 9/2001, las Declaraciones del promotor de fecha 17 de marzo de 2021, de compromiso de presentación de aval bancario para garantizar el 10 % del coste de ejecución de las obras de urbanización, así como para cubrir en su caso las responsabilidades derivadas de incumplimiento e infracciones incluso del Plan de Restauración de los terrenos, así como la asunción del levantamiento de cargas y el cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanística; y de compromiso del pago del canon pertinente al Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, que debiera fijar su porcentaje dentro de los límites previstos en el citado artículo 149.2.d).

TERCERO: **Notificar el Acuerdo** que se adopte al interesado, al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y al Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes, al objeto de que se practique la anotación legalmente prevista.

**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE NORMATIVA
Y REGIMEN JURIDICO URBANISTICO**

En Madrid, a fecha de firma
**EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE URBANISMO**

CONFORME: Elevese a la Comisión de Urbanismo de Madrid
**EL DIRECTOR GENERAL
DE URBANISMO**



ANEJO 05
AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA EN VIGOR

AAI – 4.041
Exp.: 10-IPPC-00045.2/2020
Modificación no sustancial de la AAI

Unidad Administrativa:
ÁREA DE CONTROL INTEGRADO
DE LA CONTAMINACIÓN

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, POR LA QUE SE MODIFICA LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA OTORGADA A LA EMPRESA ROVI CONTRACT MANUFACTURING, S.L., CON CIF B84561349, PARA SU INSTALACIÓN DE FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS DE BASE, UBICADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO, DE 9 DE OCTUBRE DE 2019, CON CAMBIO DE TITULARIDAD POSTERIOR MEDIANTE RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO, DE 27 DE JULIO DE 2020, A FAVOR DE ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., CON CIF A28583912

La actividad desarrollada por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. se corresponde con el CNAE-2009 21.2 “Fabricación de especialidades farmacéuticas”.

De acuerdo con la documentación aportada por el titular, la instalación donde se va a desarrollar la actividad está ubicada en el Paseo de Europa, 50 (antigua Carretera de Irún N-I km. 20,900), del término municipal de San Sebastián de los Reyes, correspondiente a las siguientes fincas:

Finca	Libro	Tomo	Folio	Referencia catastral	Registro
3.182	37	60	37	001501000VK49B0001OD	San Sebastián de los Reyes
9.206	110	140	219	28134A021000070000XS	San Sebastián de los Reyes
2.665	30	48	225	28134A021000110000XZ	San Sebastián de los Reyes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. De acuerdo con los antecedentes que obran en el procedimiento administrativo nº. ACIC-AAI-4.041/18, con fecha 11 de junio de 2019 mediante Resolución de la Dirección General del Sostenibilidad y Cambio Climático, de fecha 11 de junio de 2019, se formuló 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*. La citada Resolución se hizo pública mediante anuncio en el Boletín de la Comunidad de Madrid, de fecha 16 de septiembre 2019.



Segundo. Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2019 se emitió 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 CONTRACT MANUFACTURING, S.L. con CIF B84561349, para su instalación de “Fabricación de productos farmacéuticos de base” ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes.

Tercero. Con fecha de 27 de julio de 2020 se emite Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, por la que se cambia la titularidad de la AAI a favor de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U con CIF A28583912.

Cuarto. Con fecha de 31 de marzo de 2015, el titular presentó el primer Informe Periódico de Situación del Suelo.

Quinto. 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.

Sexto. Tras la emisión de la Resolución de la AAI de 9 de octubre de 2019, se ha aprobado la siguiente normativa:

- *Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.*
- *Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, modificado por Decreto 316/2019, de 27 de diciembre.*

Séptimo. De acuerdo a lo requerido en el condicionado ambiental establecido en la Resolución del 9 de octubre de 2019, el titular presenta:

- Con fecha 21 de agosto de 2020 y referencia 10/341722.9/20, documentación relativa al cumplimiento de los apartados 1.1. del Anexo II y 9.1.1. y 9.1.2. del Anexo III de la AAI.

Octavo. A la vista de los antecedentes de hecho anteriores, se elaboró el informe previo a la propuesta técnica de resolución, al objeto de realizar el trámite de audiencia de acuerdo con el artículo 82 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre* y con el artículo 20 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.*

Noveno. Realizado el trámite de audiencia mencionado, se han recibido aclaraciones por parte del titular.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con el artículo 9 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación*, la instalación de referencia requiere AAI para su explotación, dado que su actividad está incluida en el epígrafe 4.5 del Anexo I del citado Real Decreto Legislativo.

Segundo. De conformidad con los artículos 5.c) y 10.2 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre*, en caso de producirse alguna modificación en las instalaciones, el titular debe comunicar esta intención al Área de Control Integrado de la Contaminación a fin de que se determine si la modificación es o no sustancial.

Tercero. A efectos de lo establecido en el artículo 10.4. del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre*, y de conformidad con el artículo 14 del *Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y se desarrolla la Ley 16/2002, de 1 de julio* de prevención y control integrados de la contaminación, las modificaciones comunicadas por el titular no se consideran sustanciales, dado que no concurre ninguno de los criterios que se recogen en dicho artículo para que se considere que se produce una modificación sustancial en la instalación, por no representar una mayor incidencia sobre la seguridad, la salud de las personas y el medio ambiente. Asimismo, la modificación no implica el sometimiento a procedimiento de evaluación ambiental según la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

Cuarto. En igual sentido, la aprobación del nuevo marco normativo referenciado en el antecedente de hecho SEXTO no supone una revisión de oficio de la AAI conforme al artículo 26 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre*. No obstante, es preciso actualizar la referencia legislativa que figura en los textos de los epígrafes 5.1. y 5.7. del Anexo II, para su adaptación a la normativa vigente.

En el ejercicio de las competencias que corresponden a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de conformidad con el *Decreto 73/2019, de 27 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid*, a la vista de los anteriores antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, así como la propuesta técnica del Área de Control Integrado de la Contaminación, elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental y Cambio Climático, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático



RESOLUCIÓN

Primero. Considerar las modificaciones presentadas por la empresa ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., como “**no sustanciales**”, a efectos de lo establecido en el artículo 10 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre*, y el artículo 14 del *Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre*, por los motivos anteriormente señalados.

Segundo. Modificar el texto de la Resolución de 9 de octubre de 2019, por la que se otorgó la Autorización Ambiental Integrada a la empresa ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., con CIF A28583912, para su instalación de fabricación de productos farmacéuticos, ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes en los siguientes términos:

- De acuerdo con las modificaciones comunicadas por el titular:
 - Epígrafes: 1.1.del Anexo II y 1., 2.1., 2.4. y 2.5.1. del Anexo V.
- De oficio, para su adaptación a la normativa vigente:
 - Epígrafes: 5.1. y 5.7. del Anexo II

Tercero. Suprimir, una vez el titular ha dado cumplimiento a los mismos, los siguientes epígrafes de la resolución de 9 de octubre de 2019:

- Todos los del Anexo I
- 9.1.1 y 9.1.2 del anexo III.

Se adjuntan en el Anexo de la presente Resolución los apartados modificados, incorporados o suprimidos.

Esta Resolución se mantendrá en todo momento anexa a la Resolución relativa a la AAI de la instalación de referencia y a la Resolución de Cambio de titularidad.

Contra esta Resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la presente Resolución, ante el Viceconsejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, conforme a lo establecido *en el artículo 121.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.

Madrid, a fecha de la firma
DIRECTORA GENERAL DE
SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

Fdo.: Beatriz Castillo Viana
(Decreto 75/2020, de 2 de septiembre,
del Consejo de Gobierno)



ANEXO

ANEXO I: Suprimido

ANEXO II: Epígrafes modificados

1. CONDICIONES GENERALES

1.1. (Apartado suprimido)

5. CONDICIONES RELATIVAS A LOS RESIDUOS

- 5.1. La actividad se desarrollará conforme a lo establecido en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*, el *Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado*, la *Ley 5/2003, de 20 de marzo de 2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid*, y su normativa de desarrollo.
- 5.7. En caso de traslado de los residuos a otras comunidades autónomas deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 25 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio* y el *Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado*. Así mismo, en el caso de que los residuos generados se destinen a otros países se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio* y al *Reglamento (CE) N° 1013/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio* y demás normativa citada en el referido artículo.



ANEXO III: Epígrafes modificados

9. REGISTRO Y REMISIÓN DE CONTROLES, INFORMES Y ESTUDIOS

9.1. Los controles, informes y estudios solicitados en la AAI deberán ser remitidos vía telemática, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, al Área de Control Integrado de la Contaminación en los plazos y con las periodicidades que se indican a continuación.

9.1.1. (Apartado suprimido)

9.1.2. (Apartado suprimido)



ANEXO V: Epígrafes modificados

1. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES.

La actividad principal desarrollada actualmente en las instalaciones de la fabricación de especialidades farmacéuticas (jeringas y viales).

Además, en las instalaciones se lleva a cabo la fabricación de heparinas sódicas como principio activo a partir de heparina cruda mediante un proceso químico farmacéutico.

La planta industrial comprende los siguientes edificios e instalaciones productivas:

- Edificio principal (Edificio A)
 - o Planta sótano (721,45 m²): recintos e instalaciones, vestuarios y aseos. En esta planta es donde se ubica la planta de fabricación de heparina sódica.
 - o Planta baja (3.193,31 m²): Alberga zonas productivas desinadas a la inspección, etiquetado y acondicionamiento de jeringas y viales, almacén general, almacén de materias primas y expedición, zona de pesadas, nueva línea de envasado de viales (323,80 m²), nueva cámara de frío (75 m²) y cámaras climáticas.
 - o Planta primera (1.788,1 m²): Alberga zonas productivas desinadas a la elaboración y el envasado de productos farmacéuticos, oficinas y zona estéril.
 - o Cubierta (54,38 m²): Equipamiento.
- Edificio B: Uso administrativo. Cuenta con una superficie de 69,59 m²
- Edificio C: Edificio secundario destinado a laboratorio de control químico y microbiológico. Alberga también la zona de comedor. Tiene una superficie de 252,07m²
- Edificio D: Edificio de servicios generales y mantenimiento (277,65 m²)
- Edificio E: Alberga el Grupo Electrógeno (43,44 m²)
- Edificio F: Alberga el Centro de transformación (48,72 m²)
- Edificio G: Destinado al almacenamiento de Residuos Peligrosos y no peligrosos (48,12 m²)

Así mismo cuenta con las siguientes instalaciones auxiliares:

- Estación depuradora de aguas residuales y de bombeo
- Zona de compactadores de plástico y cartón.
- Zona de carga de carretillas exterior.
- Parque de tanques.
- 5 Enfriadoras: 2 grandes y 3 pequeñas de las que solo está una en uso. El proyecto usará las enfriadoras ya existentes en la instalación y tiene una de backup
- Sistema de lavado y esterilización de tanques.
- Un Autoclave nuevo.
- Sistemas de climatización y enfriadoras nuevos.



La línea de fabricación de heparina sódica se ha instalado en la planta sótano del actual edificio principal, en una superficie aproximada de 395 m².

El área ocupada por las salas necesarias para la línea de fabricación de heparina sódica es de 252,59 m² útiles, estando destinados 134,43 m² útiles a otras salas de personal, cuartos de limpieza, montacargas y pasillos.

Denominación	Descripción	Superficie (m ²)
Sala de sal	Sala de preparación de soluciones salinas a distintas concentraciones que son bombeadas desde esta sala a los diferentes equipos	9,35
Sala técnica Clima – LYO	Sala técnica en la que se ubica el liofilizador, los unichillers (4), el evaporador y el bastidor lazo que dan servicio a la actividad productiva	82,56
Sala de solución salina	En esta sala se ejecutan las etapas siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Preparación del producto farmacéutico con solución - Filtración - Paso a través de la columna de intercambio iónico - Concentración del producto - Proceso oxidativo - Filtración 	35,70
Sala de precipitación (sala ATEX)	Sala del proceso de precipitación de la solución utilizando etanol al 96%	17,00
Sala de acondicionamiento	Sala de carga de la solución final en el liofilizador y descarga del producto liofilizado en forma de polvo	16,95
Almacén	Sala de almacenamiento donde se guardan las materias primas, excepto los líquidos inflamables	31,80
Dispensing	Zona en la que se pesan las diferentes fracciones de cada materia prima según se necesiten para la fabricación de los lotes	8,89
Almacén	Almacén en el que se guarda el producto terminado	10,05
Oficina de producción	Sala en la que se archiva la documentación de los lotes fabricados	13,50
Sala de lavado	Sala en la que se limpia todo el material auxiliar como carcasas de filtración, y todos los equipos de producción como tanques y bombas	13,27
Almacén de equipos	Sala en la que se almacenan los equipos limpios para ser usados nuevamente	13,52

Además de esta línea, en la primera planta del Edificio A se ubican dos líneas de envasado, una dedicada a la dosificación de viales y otra dedicada a la de jeringas.

Se ha previsto instalar la nueva línea de envasado de viales en la planta baja del actual edificio principal (Edificio A), ocupando una superficie de unos 323,80 m², considerando la implantación de una cámara de frío en 75 m², la superficie total afectada sería de unos 446 m², no implicando en ningún caso la ampliación de la superficie edificada/construida.



Organización:

- Nº Empleados: 80 tras la ampliación
- Turnos: 3 turnos los 7 días de la semana.

2. ACTIVIDADES PRINCIPALES: PROCESO PRODUCTIVO.

2.1. Descripción del 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.

El proceso productivo se lleva a cabo las 24 horas del día distribuido en tres turnos.

Así mismo, en las instalaciones se lleva a cabo también la fabricación de heparinas sódicas como principio activo a partir de heparina cruda mediante un proceso químico farmacéutico.

Capacidad de producción: 135 lotes/año (aproximadamente 3.100 kg/año principio activo).

El proceso de producción de la línea de fabricación de heparina sódica se divide en las siguientes etapas:

- Pesado de heparina cruda: suministrada en forma sólida (polvo), cuyo origen es mucosa intestinal porcina.
- Disolución en agua purificada y filtración de la heparina cruda.
- Preparación de disoluciones de NaCl y NaOH (Sala de Sal): Realización de operaciones de preparación de diferentes soluciones salinas con diferentes concentraciones desde el 2,5% hasta el 18%. Los productos químicos se almacenarán en tanques de polipropileno de 800 litros cada uno, con sus correspondientes equipos de bombeo independientes.
- Intercambio iónico: la preparación de heparina elaborada se hace pasar por una resina para eliminar impurezas, reteniendo el producto y dejando pasar las sales aportadas. Posteriormente, se produce el lavado del eluido obtenido y su concentración, eliminando el sodio y reduciendo el volumen.
- Oxidación: tras la concentración de la heparina, se lleva a cabo su oxidación mediante el empleo de una disolución de peróxido de hidrógeno 30% y a una temperatura de 30 °C.
- Filtración: una vez oxidada la heparina, se procede a su filtración. Las etapas de oxidación y filtración son realizadas dos veces.
- Precipitación: En dos fases sucesivas, se procede a la precipitación de la preparación filtrada mediante el empleo de etanol 96%. Fase que se realiza en una sala específica con características ATEX.



Proceso realizado en tanques de 450 litros.

- Secado (etapa opcional).
- Liofilizado y acondicionamiento.

La última ampliación consiste en la instalación de una línea nueva para el llenado, taponado y capsulado de viales automática y apta para dosificar volúmenes de líquido desde 0,2 ml hasta 26 ml. Esta nueva línea de 12.000 unidades a la hora de capacidad de producción se incorpora a las dos líneas de fabricación de inyectables existentes con capacidades de 18.000 y 30.000 unidades a la hora.

Capacidad de producción anual (nueva línea): 30 millones de unidades.

Previamente al llenado, los viales se someten al siguiente tratamiento:

- Lavado/secado: Los viales llegan en bandejas no estériles que son introducidas manualmente en la lavadora automática de viales. En esta lavadora se coge mediante pinzas independientes cada vial sujeto por el cuello y se lavan boca abajo. Los viales son lavados interna y externamente seguido de una etapa de soplado de aire. Posteriormente, se descargan los viales limpios y secos boca arriba.
- Esterilización: una vez limpios los viales, mediante cinta transportadora se introducen en un túnel diseñado para esterilizar y despirogenizar viales. En este proceso los viales se exponen a un flujo laminar de aire caliente, estéril a temperatura de 300-340°C.

El túnel está dividido en tres zonas: un primer módulo de entrada o precalentamiento, un módulo de calentamiento o despirogenización y, una última zona de refrigeración hasta una temperatura de aproximadamente 25°C. Sensor de acumulación en el túnel de despirogenización para evitar acúmulo de viales y que se empujen los viales, reduciendo el tiempo de despirogenización en túnel. A la salida del túnel se transportan los viales en carril hasta el equipo de llenado.

El proceso de obtención del producto final está formado por las siguientes etapas:

- Llenado: el producto a dosificar se impulsa automáticamente a través de una bomba peristáltica o por presión de nitrógeno o de aire comprimido limpio, dependiendo del tipo de producto.
- Taponado: de forma automática tras el llenado de los viales, éstos son taponados.
- Capsulado: tras el taponado de los viales, estos son capsulados. Las cápsulas se encuentran en bolsas y se añaden a una tolva vibradora de alimentación automática.
- Inspeccionado automático de viales.
- Etiquetado de los viales: impresión en cada etiqueta el lote y la caducidad.



Para dar soporte a la nueva línea de llenado, taponado y capsulado de viales se han instalado un sistema de lavado y esterilización de tanques, un nuevo autoclave y varios sistemas de climatización y enfriadoras nuevos.

2.4. Abastecimiento de agua

La fábrica cuenta con dos formas de abastecimiento de agua:

- Aprovechamiento de aguas subterráneas.
- Acometida a la red municipal suministrada por el Canal de Isabel II.

El agua extraída del pozo empleará en el proceso de fabricación de medicamentos y en el de heparina sódica.

El tipo de agua consumida por la actividad de fabricación de heparina sódica es agua purificada (no potable directamente), generada en la planta ya instalada y que toma como fuente el agua de pozo, es agua con un tratamiento posterior para su uso.

Prácticamente la totalidad del agua empleada en el proceso será la generada por el evaporador, retornando a proceso.

Las características del aprovechamiento subterráneo son las siguientes:

Titular	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U.
Características del aprovechamiento	
Uso	Industrial (farmacéutico)
Clasificación del uso	Otros usos industriales. Industrias productoras de bienes de consumo
Volumen máximo anual	19.818 m ³
Volumen máximo mensual	1.651,5 m ³
Caudal máximo instantáneo	1,32 l/s
Procedencia de las aguas	Acuífero 03.05 (Madrid-Talavera)
Plazo	25 años
Fecha extinción	28/02/2042
Características de la captación	
Procedencia del agua	Acuífero 03.05 (Madrid-Talavera)
Masa de agua	030.010 (Madrid:Manzanares-Jarama)
Tipo de captación	Sondeo
Volumen máximo anual	19.818 m ³
Volumen máximo mensual	1.651,5 m ³
Caudal máximo instantáneo	1,32 l/s



Diámetro sondeo	0,2 m
Profundidad sondeo	110 m
Potencia instalada	15 CV
Coordenadas localización ETRS89 Huso 30	X 449.034 Y 4.490.911

Origen	Consumo anual medio (actividad futura)	Destino aprovechamiento
Red abastecimiento (CYII)	7.400 m ³	- Sanitarios - Tareas auxiliares y limpieza
Aprovechamiento subterráneo	10.000 m ³	- Fabricación de medicamentos - Fabricación heparina sódica

La instalación cuenta con dos aljibes de acero para almacenamiento de agua: Uno de ellos de 143 m³ utilizado para la red de protección contra incendios y otro de 72 m³ que almacena agua para proceso.

Con la incorporación de la nueva línea de viales se prevé un incremento en el consumo de agua de unos 2.037 m³/año, distribuidos entre el consumo de la nueva lavadora de viales (1.750 m³/año), lavado de los tanques de producción de la nueva línea (35 m³) y el agua del propio proceso (252 m³/año).

2.5. Recursos energéticos

2.5.1. Tipo de fuentes energéticas utilizadas y consumo

- Eléctrica procedente de fuente externa.
 - Potencia instalada actualmente: 1.044 kW.
 - Potencia instalada nueva línea de viales: 279,9 kW.
 - Consumo de energía anual estimado: 2.530 MWh.
- Combustibles:

Combustible	Tipo de almacenamiento (actividad futura)	Consumo anual medio
Gas natural	Red de abastecimiento	2.750.000 kWh



ANEJO 06
FICHA 0 PGOU 1985

PRU 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8

clase de suelo
NO URBANIZABLE

descripcion

SECANOS
Labrantios (más o menos) fértiles emplazados sobre terrenos terciarios, generalmente ondulados, o terrazas altas del Jarama.

objetivos

Mantenimiento de su carácter rural Protección de las actividades agropecuarias acogida de determinados usos sin cabida en el ámbito urbano y que se pretenden evitar en terrenos más frágiles.

USO

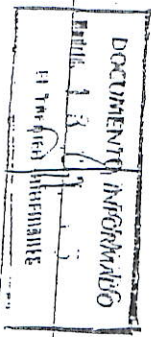
CARACTERISTICO
COMPATIBLE
CONDICIONADO

Agropecuario.
Granjas Viveros.
Vinculados al mantenimiento de las obras públicas. Actuaciones de interés social. Extracción de áridos. Esparcimiento. Localizaciones condicionadas (art. 1.3.7 SNU): Industrias Granja Escuela San José.

volumen

Altura de edificación (desde rasante terreno natural).
Número de plantas

Máx. M.
Máx.



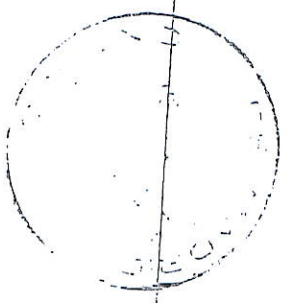
6
2

protección

No se permitirá la construcción de nuevos bares o restaurantes afectos al servicio público viario fuera de las localizaciones actualmente utilizadas al efecto. Se prohíben vertederos de basuras, así como vertederos incontrolados de cualquier tipo.

observaciones

Creación de paisaje (condiciones estéticas Normativa Suelo No Urbanizable).



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

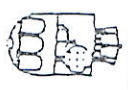


FIG.

REGIMEN DE USOS CONDICIONADOS PARA LOCALIZACIONES EN SNU.

Será de aplicación este régimen a los edificios e instalaciones industriales y de servicios autorizadas por COPLACO y COTMAV en SNU con anterioridad al PGOU que figuran en el listado adjunto y en la ficha de ordenación de cada zona.

Son instalaciones industriales de bajo impacto ambiental; la única gasolinera que se estima necesaria en la Nacional I; un único restaurante en cada una de las carreteras del Municipio; una antigua Venta para "descanso de viajeros y recambio y abrevado de caballerías"; y una granja-escuela para subnormales.

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 se considerará variación de uso el cambio de nombre o propiedad.
- c/ Se mantienen la totalidad de las condiciones que le fueron impuestos en el momento de la autorización.
- d/ Las edificaciones quedarán obligadas a minorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan. A estos efectos se tomarán cuantas medidas procedieran por aplicación de la Normativa, en especial las de protección ambiental e higiene y confort, y las que la COTMAV o el Ayuntamiento determinaran, por idóneas, para cada situación específica.
- e/ El suelo afecto a la instalación no será parcelable.

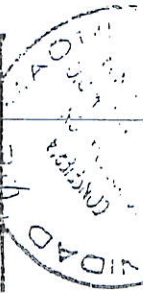
Las peticiones de licencia de obras para instalaciones auxiliares, incremento de volumen o aumento de la parcela afecta a la instalación, tendrán que ser justificadas y, previo informe del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas por la COTMAV, condicionando la autorización, si se llegara a otorgar, al cumplimiento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

LOCALIZACIONES SOMETIDAS A ESTE REGIMEN:

INDUSTRIA LARA DE CASTRO	en N-1	ZONA	04
" FORD	en N-1	"	04
" BERNÁ	en N-1	"	04
" IBERIPLASA	en Camino de Barajas	"	03
" BAFUCA	en "	"	03
" INMOBE	en "	"	03
" LA ESPERANZA	en "	"	03
" PLAKA	en "	"	03
INSPECCION TECNICA DE VEHICULOS	en " de Algete	"	04
GASOLINERA	en N-1	"	03
RESTAURANTE TÉJAS VERDES	en N-1	"	03
" EL MOLINO	en N-1	"	04
CAMPING ATERPE ALAI	en C. de Algete	"	03
VENTA PESADILLA	en N-1	"	03
GRANJA ESCUELA S. JOSE	en N-1	"	03
	en Arroyo Viñuelas	"	04

Todas estas instalaciones quedan localizadas en el plano de Clasificación y Zonas de Ordenación I:10.000.

DOCUMENTO INFORMADO
Herrín, 13
El Técnico Informante



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA SAN SEBASTIAN DE LOS REYES



ANEJO 07
LICENCIA DE OBRA NAVE L

DOCUMENTO

Decretos y Resoluciones: 2022/4248 Exp 2022/1948 LOTN NUEVA
PLANTA NAVE DE ALMACENAMIENTO PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº DE
EUROPA 50 (ANTINGUA CTRA MADRID-IRUN N-I KM 20,9) (versión)

IDENTIFICADORES

Decreto:: 2022/4248

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
Página 1 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
2.- Miguel Ángel Martín Perdigüero, Concejal de Urbanismc, vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:14

ESTADO

FIRMADO
06/09/2022 13:44

**RESOLUCIÓN**

ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos y Turismo y Transporte
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	Licencias de obras
TIPO Y Nº DE EXPTE:	2022/1045 LOTN
ASUNTO:	Proyecto Basico y Ejecucion de Obra nueva Planta para Nave de Almacenamiento de Productos Farmaceuticos en Pº de Europa 50 (Antingua Ctra Madrid-Irun N-I Km 20,9)

Antecedentes

Mediante escrito presentado de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U formuló solicitud de licencia para PROYECTO BASICO Y EJECUCION DE OBRA NUEVA PLANTA PARA NAVE DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº DE EUROPA 50 (ANTINGUA CTRA MADRID-IRUN N-I KM 20,9) de esta localidad, adjuntando la documentación necesaria prevista en la Ordenanza reguladora de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades de este Ayuntamiento.

Consideraciones legales

Cumpliendo los trámites establecidos en el artículo 154.1.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955 y el artículo 42 de la precitada Ordenanza, se han emitido informes por el Técnico de Medio Ambiente Municipal en fecha 17/05/2022, por la Ingeniera Técnica en Gestión de Residuos en fecha 08/04/2022, por el Ingeniero Técnico en Obras Públicas en fecha 13/07/2022, por el Ingeniero Técnico Industrial en fecha 14/07/2022, por el Arquitecto Municipal en fecha 19/07/2022 por el Ingeniero Técnico Agrícola el 29/07/2022 ,favorable a la solicitud planteada.

El órgano competente para resolver es el Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, en virtud de las atribuciones que tiene delegadas en esta materia por acuerdo de Delegación de la Junta de Gobierno Local de 25 de junio de 2019.

Concluido el expediente se formula la siguiente propuesta de

RESOLUCIÓN

Primero.- **CONCEDER** licencia de obras a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES S.A.U para PROYECTO BASICO Y EJECUCION DE OBRA NUEVA PLANTA PARA NAVE DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS en Pº DE EUROPA 50 (ANTINGUA CTRA MADRID-IRUN N-I KM 20,9), de conformidad con la documentación presentada, y con presupuesto de 1.188.000,00 euros, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.

La presente licencia queda sujeta a las siguientes condiciones jurídicas:

(1) ARQUITECTURA

La actuación pretendida de Obra Nueva para nave de almacenamiento, es acorde a la ampliación del Proyecto de Actuación Especial vigente, de las Instalaciones Industriales de ROVI PHARMA, IS, SAU en San Sebastián de los Reyes, con número de expediente 6.055/2020, (AT10-0597-00001.5/2021), según acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2022, relativo a:

"Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U. —proyecto fechado en marzo de 2021 y su adenda de fecha enero de 2022—, en las instalaciones industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, número 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk. 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca Nº 62894 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes)."

Se resume a continuación la afección de las actuaciones planteadas sobre los principales parámetros urbanísticos y edificatorios aprobados por la Ampliación del PAE.

	ESTADO ACTUAL	ACTUACION 1: NUEVO EDIF. B (OFICINAS/ CANTINA)	ACTUACION 2: NUEVO EDIF. L (ALMACEN, ACONDIC.)	CONSTR. AUXILIARES -M (INSTAL) -N (GARITA)	ESTADO TRAS ACTUACIONES PROPUESTAS
SUP. PARCELA (m2)	TOTAL (FINCA GLOBAL, agrupación fincas 1,2,3): 35.094,00				TOTAL (FINCA GLOBAL, agrupación fincas 1,2,3): 35.094,00
SUP. CONSTRUIDA EDIFICACION (m2)	6.536,04 m2	+884,70	+3.000,00	+111,20	10.531,94 m2
		Total incremento sup. construida ACTUACIONES PROPUESTAS : 3.995,90 m2			
OCUPACION (m2)	3.972,11 m2 (11,3% s. finca global)	+392,70	+3.000,00	+111,20	7.476,01 m2 (21,3% s. finca global)
		Total incremento ocupación ACTUACIONES PROPUESTAS : 3.503,90 m2			

Se pretende la construcción de la llamada Actuación 2, nuevo edificio en L, cuyos parámetros urbanísticos de aplicación son:

La ampliación de la superficie construida para la construcción de una nave para almacenamiento de productos farmacéuticos Edificio L, se encuentra dentro de los parámetros urbanísticos aprobados en el PAE del año 2022.

DOCUMENTO

Decreto y Resoluciones: 2022/4248 Exp. 2022/1048 LOTN NUEVA
PLANTA NAVE DE ALMACENAMIENTO PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº DE
EUROPA 50 (ANTINGUA CTRA MADRID-IRUN N-4 KM 20,9 (versión

IDENTIFICADORES

Decreto:: 2022/4248

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
Página 3 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

- 1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
- 2.- Miguel Ángel Martín Perdiguero, Concejal de Urbanismo, vivienda, Obres, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
- 3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:44

ESTADO

FIRMADO
06/09/2022 13:44



CUADRO RESUMEN

Parámetros urbanísticos	PAE 2022	Estado actual	Ampliación Nave Almacén	TOTAL
-------------------------	----------	---------------	-------------------------	-------

Sup. Total, parcela	35.094,43 m2			
Nº de plantas	2 plantas	De 1 a 2 alturas	1 planta	2 plantas
Altura máxima de la edificación	12,16 m	12,16 m	12,00	12,00
Uso del suelo	Industria (condicionado)	Industria (condicionado)		
Retranqueos linderos	>10 m	>10 m	>10m	>10m
Superficie construida	10.531,94 m2	6.536,04 m2	3.000,00 m2	9.536,04 m2
Ocupación	7.476,01 m2	3.972,11 m2	3.000,00 m2	6.972,11 m2

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Superficie construida:

Planta baja: 3.000 m2
Entreplanta: 41,74 m2*
Total: 3.041,74 m2

(*) No computa a efectos de edificabilidad ya que es una sala de generales del edificio (apartado I del artículo 7.3.3. del PGOU)

alberga las instalaciones

Parámetros urbanísticos:

Ocupación: 3.000 m2
Edificabilidad: 3.000 m2



Siendo los parámetros urbanísticos finales de aplicación.

Cuadro de edificabilidad y ocupación:

PLANTA	USO	SUP. EDIFIC. S/ PROYECTO (m ²)	
		COMPUTABLE	NO COMPUTABLE
BAJA	Industria	3.000,00	0,00
TOTAL:		3.000,00	
TOTAL COMPUTABLE + NO COMPUTABLE:		3.000,00	
SUP. EDIFICABLE. S/ PROYECTO: m2.		9.536,04* (3.000,0m2 ampliación edificio)	
SUP. EDIFICABLE S/ ORDENANZA: m2.		10.531,94	
SUP. OCUPACION S/ PROYECTO: m2.		6.972,11 (3.000,0m2 ampliación edificio)	
SUP. OCUPACION S/ ORDENANZA: m2.		7.476,01	

Por lo que la actuación pretendida de la Construcción de la ampliación de la Nave Almacén, se ajusta al Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U. —proyecto fechado en marzo de 2021 y su adenda de fecha enero de 2022—, en las instalaciones industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, número 50.

La ficha 0 del PGOU de 1985 de Régimen de Usos Condicionados para localizaciones en SNU permite la ampliación y renovación de las instalaciones existentes manteniendo las condiciones impuestas en el momento de su autorización, con la obligación de aminorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan.

Con respecto a la altura máxima de edificación, en el edificio original construido en 1965 con las autorizaciones pertinentes, la altura del edificio principal, con dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, fue de 10,30 metros 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.

En relación a la altura permitida de los nuevos edificios, se permiten siempre y cuando estos no superen la altura de cumbrera de los edificios existentes ya autorizados.

Se incorpora en el expediente un certificado suscrito por el autor del proyecto que garantiza el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Se aporta Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

Se ha comprobado la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico, y la habilitación legal de los técnicos intervinientes, y la conformidad de lo proyectado con la ordenación urbanística y legislación vigente de pertinente aplicación.

EL VISADO COLEGIAL Nº TL/002682/2022 HA COMPROBADO LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

a) La identidad y la habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros previstos en el Artículo 10 punto 2 de la Ley 25/2009.

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
Página 5 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

- 1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
- 2.- Miguel Ángel Martín Perdiguero, Concejal de Urbanismo, vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
- 3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:44

ESTADO

FIRMADO
06/09/2022 13:44

b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa al trabajo del que se trate en el caso de Trabajos de edificación, lo anterior, en el marco de referencia de control definido en el Artículo 6.3b y el Anexo 1 del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, CTE, y la legislación vigente en Madrid en cuanto a normativa de carácter técnico.

c) En relación a los aspectos sometidos al visado colegial por existir una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afección a la integridad física y seguridad de las personas (RD 1000/2010, de 5 de agosto) se ha sometido a control la documentación gráfica y escrita presentada, todo ello según el procedimiento de comprobación propio del Departamento de Visado del Colegio de Madrid.

d) En los supuestos de que los proyectos parciales y documentación técnica que se incluyen en el trabajo principal no hubieran sido visados por el colegio profesional correspondiente al técnico que los firma, se ha comprobado la identidad y la habilitación profesional del autor del trabajo y la corrección y la integridad formal de dicha documentación de acuerdo con lo previsto en el Artículo 13 de la Ley 25/2009.

CONDICIONES DE LA LICENCIA:

Se ajustará en todo momento al Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2022, relativo a:

"Proyecto de Actuación Especial, (PAE) vigente, presentado por Rovi Pharma Industrial Services, S.A.U. –proyecto fechado en marzo de 2021 y su adenda de fecha enero de 2022–, en las instalaciones industriales de Rovi Pharma ubicadas en el Paseo de Europa, número 50, del término municipal de San Sebastián de los Reyes (antigua Ctra. de Burgos, pk. 20.9, vía de servicio de la A-1, Finca N° 62894 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes)."

Cumplirá en todo momento el articulado del PGOU de San Sebastián de los Reyes, del Art. 7.9.4.1 USO INDUSTRIAL, los locales cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en esta Normativa desde el Art. 7.9.4.1.1 al Art. 7.9.4.1.8.

Se exigirá iluminación natural según la naturaleza del proceso productivo y la Normativa Sectorial aplicable, complementada por la artificial justificada según proyecto técnico.

Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser >12.5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de iluminación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

Los huecos exteriores serán practicables, para ventilación, al menos en una superficie > 5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de ventilación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

Hasta 5 empleos se establecerá 1 aseo completo. (Aseo = 1 retrete, 1 lavabo, 1 ducha); para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleos o fracción, habrá 1 aseo adicional.

Se establecerán vestuarios según Normativa de Seguridad e Higiene.

Atendiendo al Art. 7.9.5.4.9.2 del PGOU deberá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, por lo que deberá de contar con 30 plazas de aparcamiento, y quedarán vinculadas a la propiedad del uso.

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
Página 6 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o comprobado por :

- 1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
- 2.- Miguel Ángel Martín Perdiguero, Concejal de Urbanismo, vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
- 3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:44

ESTADO

FIRMADO
06/09/2022 13:44

Deberá de cumplir en todo momento el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

OBSERVACIONES:

Atendiendo al Art. 14 de la Ordenanza reguladora del control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

En las obras de nueva edificación, el interesado deberá comunicar, con una antelación mínima de quince días los estados de de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra.

La comunicación deberá venir firmada por el director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización. El resto serán facultativas.

De todas las visitas se levantará acta con el contenido y efectos establecidos en el Art. 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director en el modelo previsto para ello.

- Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección que en su caso proceda por parte del Ayuntamiento. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad constructiva y calidad de la obra.

A la terminación de las obras deberá aportarse la Comunicación de Final de Obra previa o simultáneamente a la solicitud de licencia de 1ª ocupación.

- No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras, dará lugar a que por la administración se les imponga una sanción del doble al quintuple del importe de la conexión del servicio.

(2) OBRAS PÚBLICAS

Las obras previstas se corresponden con una actuación en el interior de la parcela, concretamente la construcción de una nave por necesidades de producción y un aparcamiento en superficie situado en su totalidad dentro de la parcela existente.

-Se propone la construcción al este de la parcela general de una nueva nave destinada a almacén y una futura área prevista para acondicionamiento de producto. Se trata de una nave de una única planta, más zona exterior de cubierta plana visitable para instalaciones, con tipología tradicional de edificación industrial.

DOCUMENTO

Decreto y Resoluciones: 2022/4248 Exp. 2022/1845 LOTN NUEVA
 PLANTA NAVE DE ALMACENAMIENTO PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº DE
 EUROPA 50 (ANTIGUA CTRA MADRID-IRUN N-1 KM 20,9 (versión

IDENTIFICADORES

Decreto:: 2022/4248

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
 Página 7 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

- 1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
- 2.- Miguel Ángel Martín Perdigueru, Concejal de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
- 3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:44

ESTADO

FIRMADO
 06/09/2022 13:44



- Vinculada a esta actuación se creará un aparcamiento en superficie con capacidad para 90 plazas. Se prolongará asimismo el vial existente para acceso de vehículos, creándose una rotonda para el giro de vehículos de transporte y garantizando la accesibilidad y circulación de vehículos de emergencia.

Acometida de Saneamiento.

Esta parcela NO está conectada a ninguna red de saneamiento municipal.

El saneamiento de la nueva construcción se resuelve a través del sistema existente en la parcela mediante una EDAR.

- La actividad cuenta con una red separativa (red de drenaje de pluviales / red de saneamiento). Las aguas residuales son sometidas a operaciones de tratamiento en la EDAR de la instalación, realizándose posteriormente un vertido al Dominio Público Hidráulico (DPH) autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- La recogida de la evacuación de aseos y vestuarios se llevará hasta una arqueta de salida fuera de la nave, la cual desembocará en una arqueta perteneciente a la red exterior de residuales paralelo a la fachada norte de la nave. Según figura en el plano esta tubería de aguas residuales verterá a la depuradora existente después de pasar por la arqueta de bombeo para conseguir el nivel necesario de vertido a la depuradora.

- SECCIÓN HS 5 EVACUACIÓN DE AGUAS Se dispondrá un sistema de evacuación de aguas de tipo separativo, mediante redes independientes de recogida de aguas residuales y pluviales. Todas las aguas recogidas evacuarán por gravedad hacia las redes exteriores municipales.

Acometidas de servicios

Todas las acometidas se realizan en el interior de la parcela a las acometidas ya existentes

- SECCIÓN HS 4 SUMINISTRO DE AGUA Se dispone de una acometida a la red municipal desde la que se abastecerá a todas las naves.

- El proyecto contempla la nueva alimentación eléctrica a una nave destinada a la industria farmacéutica con doble alimentación desde un centro de transformación y desde un grupo electrógeno

Las obras necesarias para la nueva alimentación eléctrica, en caso de afectar a la vía pública, requerirá la correspondiente tramitación previa de licencia de acometida.

Cualquier cala necesaria en la vía pública no está autorizada con esta Licencia. Se deberán solicitar por el interesado, o por la Compañía Suministradora correspondiente, las Licencias de calas necesarias.

Puertas de vado y accesos peatonales.

Las obras no modifican ningún acceso ni peatonal ni de vehículos de los que actualmente tienen.

Limpieza de las obras y calles aledañas

Dado que las obras se van a realizar dentro de la parcela, todos los acopios deben de realizarse dentro de la misma. No se autorizan acopios fuera de la parcela, en la vía pública.

Debido a la suciedad, polvo y restos de materiales que se pudiesen acumularse en la vía pública de acceso a la parcela y en las calles aledañas, como consecuencia del tránsito de camiones o maquinaria de obra proveniente de las actividades que se realizan dentro de la parcela amparadas en esta licencia, es obligatoria la limpieza diaria de las aceras, calzadas y zonas públicas. Se limpiará el área de acceso a la parcela que pudiese acumular suciedad o residuo para el normal tránsito de peatones y vehículos.



Comunicación al Ayuntamiento

Se establece que se deberá comunicar a los Servicios Técnicos municipales de la Concejalía de Urbanismo la **fecha de inicio y finalización de las obras solicitadas** así como la empresa que realizara las obras y persona de contacto de la misma, a los efectos de poder controlar su ejecución. Tal comunicación deberá ser enviada por correo electrónico a la siguiente dirección: concejalia.obras@ssreyes.org indicando parcela y número de expediente de licencias. En el caso de no poder enviar comunicación a dicho correo electrónico será igualmente válido comunicarlo a través de una instancia general en el registro del Ayuntamiento, dirigido a la Concejalía indicada, y haciendo mención al número de expediente de tramitación de la licencia.

(2) MEDIO AMBIENTE

Deberán cumplirse todas las condiciones establecidas en la Resolución al Procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Ampliación del Proyecto de Actuación Especial Vigente, emitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, el pasado 1 de febrero de 2022, (P.A.E) así como todas las directrices establecidas en el documento ambiental.

(3) INDUSTRIA

- Deberán ajustarse a las instalaciones recogidas en el Proyecto Técnico adjunto.
- Los niveles sonoros máximos transmitidos al exterior, así como los producidos en el interior, deberán ajustarse al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- El almacenamiento de productos y materiales se ajustara a lo indicado en el Apartado 8 del Anexo II del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.
- Las cantidades de productos a almacenar serán las que figuran en Proyecto y que sirvieron para el Cálculo del Nivel de Riesgo.
- Se instalarán Alumbrados de Emergencia y Señalización en todos los caminos de evacuación, capaz de mantener al menos durante 1 hora una intensidad de 5 lux y su fuente de energía, será independiente del sistema normal del iluminación.
- La instalación de Aire Acondicionado se ajustará al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Deberá solicitar el Titular de la actividad la correspondiente Licencia de Funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:
 - a) Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que **todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.**
 - b) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica, y al Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
 - c) Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid, autorizando dicha instalación.



d) Certificado de Inscripción en el Registro de Instalaciones Contra Incendios expedido por Entidad de Inspección y Control Industrial

- Deberán de solicitar el Titular de la actividad a un Organismo de Control la inspección de sus instalaciones, de acuerdo al Artículo 6 y con la periodicidad que marca el Artículo 7 apartado 1 y 2 del Capítulo III del Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de R.S.I.E.I.

La apertura del local debe quedar condicionada al cumplimiento previo de lo exigido anteriormente.

(4) PARQUES Y JARDINES

Revisada la documentación presentada, con relación a las cuestiones relativas a arbolado se proponen las siguientes afecciones:

Pág. 219 Proyecto:

Concretamente, se verán afectados 12 árboles en la zona de actuación de construcción de la nave nueva (árboles nº 52 a nº63).

Como consecuencia del análisis de los parámetros descritos en las fichas individuales del inventario se proponen para el trasplante o tala los siguientes ejemplares:

- Tronchado N.º: 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61
- Tala N.º: 52, 62 y 63.

Una vez que el suelo no es calificado de Urbano, no es de aplicación la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la comunidad de Madrid, por lo que no proceden plantación como medida compensatoria por las talas propuestas:

Pág. 34 Proyecto:

Según este planeamiento la industria farmacéutica se localiza en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable, y calificado como Zona 04 Secano.

- (5) La ejecución de las obras, se realizarán de conformidad con las características indicadas en el Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de servidumbres aeronáuticas. Autorización expediente E22-2553 (se adjunta copia).
- (6) Será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación en el plazo de Diez DÍAS del justificante de abono de la liquidación provisional del ICIO, conforme al presupuesto real de ejecución.
- (7) Una vez comunicada la Certificación Final de Obras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, deberá el interesado presentar con carácter previo a su ocupación Declaración Responsable de Primera Ocupación adjuntando la documentación exigida por la Ordenanza reguladora de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades para la primera ocupación.
- (8) En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal y declaraciones responsables de obras de edificación que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de inicio de las obras. En las obras de nueva edificación, el interesado deberá comunicar, con una antelación mínima de



quince días los estados de de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La comunicación deberá venir firmada por el director de la obra.

Transcurrido el cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

- (9) Será requisito indispensable para la ejecución de las obras disponer a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.
- (10) El plazo máximo para el inicio de las obras que se autorizan es seis meses, debiendo ser finalizada la construcción en el total de dos años, computados desde el día siguiente a la notificación de la presente licencia.
- (11) En el caso de que la construcción precise la instalación de grúa-torre, deberá presentar Declaración Responsable para esta instalación.
- (12) En el caso de que el proyecto no incluya vallado de obra deberá presentarse Declaración Responsable, previamente a su instalación, adjuntando memoria descriptiva, plano a escala indicando el dominio público que se ocupe y presupuesto a precios de mercado. En la memoria deberá garantizarse la libre circulación de personas y vehículos.

Segundo.- Esta licencia no ampara la ejecución de las instalaciones ni el ejercicio de la actividad, a cuyos efectos deberá solicitar y obtener la correspondiente licencia, siendo responsable del interesado la ejecución de las obras previamente a la obtención de la licencia de actividad.

Tercero.- Se garantizarán en todo caso las medidas adecuadas de higiene y la distancia mínima de seguridad entre personas de dos metros, en obras de intervención en edificios existentes en las que exista riesgo de contagio por el COVID-19 para personas no relacionadas con dicha actividad.

Cuarto.- **Notifíquese** a cuantos interesados aparezcan en el procedimiento con las indicaciones que correspondan.

Quinto.- Contra esta resolución podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en plazo de DOS MESES (artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa) ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, sin que su interposición suspenda la ejecución del acto impugnado y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponer.

Con carácter potestativo, podrá asimismo interponerse recurso de reposición ante la Concejalía Delegada de Urbanismo de este Ayuntamiento en el plazo de UN MES de conformidad con lo prevenido en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a contar desde el día siguiente al de recepción de esta notificación.

No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

DOCUMENTO

Decretos y Resoluciones: 2022/4248 Exp. 2022/1045 LOTN NUEVA
 PLANTA NAVE DE ALMACENAMIENTO PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº DE
 EUROPA 50 (ANTINGUA CTRA MADRID-IRUN N-1 EDN 20,9 (versión)

IDENTIFICADORES

Decreto:: 2022/4248

OTROS DATOS

Código para validación: **TL03N-E1Z6K-M9KVH**
 Página 11 de 11

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

1.- Gemma Ramos Machuca, Licencias de Obras - Técnico de administración general 1, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 08:13
 2.- Miguel Angel Martín Perdigueru, Concejal de Urbanismo, vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos, Turismo y Transporte, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 11:05
 3.- Juan Carlos Sánchez González, Junta de Gobierno Local - Titular Accidental del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 06/09/2022 13:44

EST. DO

FIRMADO
 06/09/2022 13:44



Técnico de Administración General

Visto cuanto antecede

RESUELVO:

Aprobar la propuesta en sus propios términos.

Procede la transcripción de este Decreto en el Libro correspondiente.

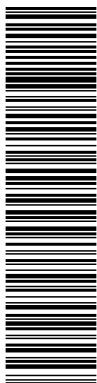
Concejalía Delegada de Urbanismo,
 Vivienda, Obras, Servicios e
 Infraestructuras, Seguridad Ciudadana,
 Festejos y Turismo y Transporte



Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de
 Gobierno
 (Disposición Adicional 8ª Ley 7/85, de 2 de abril)

San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

ANEJO 08
LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1401
Fecha Expdte.: 21/07/2022

NOTIFICACIÓN	DATOS DEL INTERESADO
Procedimiento: NOTIFICACION CONCESION LICENCIA DE INSTALACION	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. ROVI ROVI VIA COMPLUTENSE
Servicio/Área: LICENCIAS DE ACTIVIDADES	ALCALÁ DE HENARES MADRID

Con fecha 28 de noviembre de 2022, el órgano competente Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos y Turismo y Transporteha dictado Decreto n.º 5612/2022 del siguiente tenor literal:

“ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos y Turismo y Transporte
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	Licencia de Actividades
TIPO Y Nº DE EXPTE:	LINAC 1401/22
ASUNTO:	LICENCIA DE INSTALACION DE OFICINAS EN Pº EUROPA Nº 50

Antecedentes

Mediante escrito presentado conforme a lo establecido en los Arts. 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 95 de la Ordenanza Reguladora del Control Municipal de las Actuaciones Urbanísticas y de la Implantación y Ejercicio de Actividades de 19 de septiembre de 2013 ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SAU ha solicitado licencia municipal de instalación de OFICINAS EN EL Pº EUROPA Nº 50

Consideraciones legales

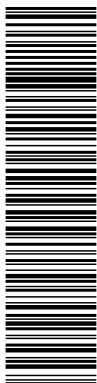
Tramitado el Procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 95 y siguientes de la citada Ordenanza Municipal, se ha emitido informe favorable por el Ingeniero Técnico Municipal de fecha 17 de noviembre de 2022

El órgano competente para resolver es el Concejal Delegado de Urbanismo en virtud de las atribuciones que tiene delegadas en esta materia por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 25 de junio de 2019 en relación con el acuerdo del mismo órgano de 7 de julio de 2015

Concluso el expediente se formula la siguiente

RESOLUCION

<p>DOCUMENTO</p> <p>Notificación: 28112022_PAC_Notificación Decreto Externo</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de Anotación de Salida: 51025, Fecha de Salida: 30/11/2022 10:59:00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: YZLKC-BAJMM-XD32E Página 2 de 4</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado por : 1.- Patricia Habas Martín, Licencia de Actividades - Técnico de gestión, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/11/2022 08:06</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 30/11/2022 08:06</p>



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1401
Fecha Expdte.: 21/07/2022

Primero.- Conceder a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SAU licencia de instalación de OFICINAS EN EL Pº EUROPA Nº 50 con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto colegiado D. Fernando Fernández Blanco y visado por el C.O.A.M.

*Segundo.-Requerir el cumplimiento de las **medidas correctoras complementarias** indicadas en el informe técnico emitido por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 17 de noviembre de 2022, que se acepta como motivación de la presente resolución a los efectos del artículo 88.6 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y que textualmente dice:*

Examinado el Proyecto Técnico y la resolución de la dirección general de descarbonización y transición energética por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación del proyecto de actuación especial:

- Deberá ajustarse a las instalaciones recogidas en el Proyecto Técnico. - Los niveles sonoros máximos transmitidos al exterior, así como los producidos en el interior, deberán ajustarse al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

- La instalación de Aire Acondicionado se ajustará al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. - No se acumularán en el piso de los locales de trabajo ni desperdicios ni residuos propios de la actividad, depositándose estos en recipientes metálicos con tapa.

- Las cantidades de productos a almacenar serán las que figuran en Proyecto y que sirvieron para el Calculo del Nivel de Riesgo.

- Las Instalaciones Generales de Protección Contra Incendios serán las que correspondan al Nivel de Riesgo Intrínseco del conjunto del Edificio.

- Deberá solicitar el Titular de la actividad, la correspondiente Licencia de Funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) Certificado del Técnico competente donde se haga constar que “todas las instalaciones de la actividad se ha realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación”.

b) Contrato de Mantenimiento para revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

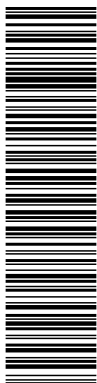
c) Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de Madrid, autorizando dicha instalación.

d) Certificado para la Autorización de Puesta en Servicio de las Instalaciones Fijas de Protección Contra Incendios”

Deberá solicitar el titular de la actividad correspondiente licencia de funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:

Certificado del Técnico competente donde se haga constar que “todas las instalaciones de la actividad se ha realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación

DOCUMENTO Notificación: 28112022_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 51025, Fecha de Salida: 30/11/2022 10:59:00
OTROS DATOS Código para validación: YZLKC-BAJMM-XD32E Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Patricia Habas Martín, Licencia de Actividades - Técnico de gestión, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/11/2022 08:06



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1401
Fecha Expdte.: 21/07/2022

correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación”.

Contrato de Mantenimiento para revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de Madrid, autorizando dicha instalación.

Certificado para la Autorización de Puesta en Servicio de las Instalaciones Fijas de Protección Contra Incendios”

Tercero.-Esta licencia, otorgada en régimen de independencia procedimental, no implica, presupone o sustituye a las demás autorizaciones u homologaciones que fuera necesario obtener para el funcionamiento de la actividad.

*Cuarto.- En ningún caso la actividad se ejercerá sin haber obtenido previamente **Licencia de Funcionamiento**, acompañando la documentación indicada en el citado informe técnico y carta de pago de tasas por tramitación de expediente.*

La Técnico de Gestión de Licencias de Actividades”

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra esta resolución podrá interponerse ante este mismo órgano y con carácter potestativo recurso de reposición, en plazo de UN MES, computado a partir del siguiente día al de la notificación de la presente resolución, o alternativamente interponer directamente contencioso-administrativo en plazo de DOS MESES ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo (arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Se le advierte que no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición que en su caso se haya planteado.

La Técnico de Gestión de Licencias de Actividades

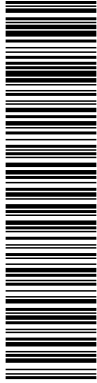
(Por delegación de firma del Titular O.A.J.G.L.,

Decreto del Alcalde nº 1277/22)

En San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 811022 YZLKC-BAJMM-XD32E 7DEA8E92B915FBC45B4C0660DC936BC890707DF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fdo/mas1

DOCUMENTO Notificación: 28112022_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 51025, Fecha de Salida: 30/11/2022 10:59:00
OTROS DATOS Código para validación: YZLKC-BAJJM-XD32E Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Patricia Habas Martín, Licencia de Actividades - Técnico de gestión, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/11/2022 08:06

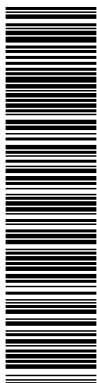


Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1401
Fecha Expdte.: 21/07/2022

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 28701 - TEL: 916597100

En nombre del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarles el servicio solicitado. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes estamos tratando sus datos personales por tanto tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 811022 YZLKC-BAJJM-XD32E 7DEA8E92B915FBC45B4C0660DC936BC8B07097DF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 80220173QOA-7QZRY-8J4X7 847239D4AA300A0BBA48B9EB2B05664C6D28) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanreyes.es/verificador/?idforma=1



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1402
Fecha Expdte.: 21/07/2022

NOTIFICACIÓN	DATOS DEL INTERESADO
Procedimiento: NOTIFICACION CONCESION LICENCIA DE INSTALACION Servicio/Área: LICENCIAS DE ACTIVIDADES	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U Pº EUROPA N.º 50 SAN S. REYES

Con fecha 22 de noviembre de 2022 el órgano competente Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos y Turismo y Transporte ha dictado Decreto n.º 5518/22 del siguiente tenor literal:

“ORGANO COMPETENTE:	<i>Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras, Seguridad Ciudadana, Festejos y Turismo y Transporte</i>
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	<i>Licencia de Actividades</i>
TIPO Y Nº DE EXPTE:	<i>LINAC 1402/22</i>
ASUNTO:	<i>LICENCIA DE INSTALACION DE ALMACEN DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº EUROPA Nº 50</i>

Antecedentes

Mediante escrito presentado conforme a lo establecido en los Arts. 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 95 de la Ordenanza Reguladora del Control Municipal de las Actuaciones Urbanísticas y de la Implantación y Ejercicio de Actividades de 19 de septiembre de 2013 ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SAU ha solicitado licencia municipal de instalación de ALMACEN DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN EL Pº DE EUROPA Nº 50

Consideraciones legales

Tramitado el Procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 95 y siguientes de la citada Ordenanza Municipal, se ha emitido informe favorable por el Ingeniero Técnico Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022

El órgano competente para resolver es el Concejal Delegado de Urbanismo en virtud de las atribuciones que tiene delegadas en esta materia por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 25 de junio de 2019 en relación con el acuerdo del mismo órgano de 7 de julio de 2015

Concluso el expediente se formula la siguiente

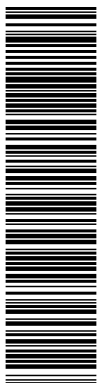
RESOLUCION

Primero.- Conceder a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES SAU licencia de instalación de ALMACEN DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN EL Pº DE EUROPA Nº 50 con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto Colegiado D. Fernando Fernandez Bueno.

Segundo.- Requerir el cumplimiento de las **medidas correctoras complementarias** indicadas en el informe técnico emitido por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022, que se acepta como motivación de la presente resolución a los efectos del artículo 88.6 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y que textualmente dice:

- Deberán ajustarse a las instalaciones recogidas en el Proyecto Técnico adjunto.

DOCUMENTO Notificación: 22112022_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 50145, Fecha de Salida: 23/11/2022 8:30:00
OTROS DATOS Código para validación: 73QOA-7QZRY-8J4X7 Página 2 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Patricia Habas Martín, Licencia de Actividades - Técnico de gestión, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 22/11/2022 14:14



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 80220173QOA-7QZRY-8J4X7 847239D4AA300A0BBA48B89EB2B05664C6D28) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanreyes.es/verificador/?idforma=1



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1402
Fecha Expdte.: 21/07/2022

- Los niveles sonoros máximos transmitidos al exterior, así como los producidos en el interior, deberán ajustarse al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- El almacenamiento de productos y materiales se ajustara a lo indicado en el Apartado 8 del Anexo II del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales. - Las cantidades de productos a almacenar serán las que figuran en Proyecto y que sirvieron para el Cálculo del Nivel de Riesgo.

- Se instalarán Alumbrados de Emergencia y Señalización en todos los caminos de evacuación, capaz de mantener al menos durante 1 hora una intensidad de 5 lux y su fuente de energía, será independiente del sistema normal del iluminación. - La instalación de Aire Acondicionado se ajustará al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Deberá solicitar el Titular de la actividad la correspondiente Licencia de Funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

b) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica, y al Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

c) Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid, autorizando dicha instalación.

d) Certificado de Inscripción en el Registro de Instalaciones Contra Incendios expedido por Entidad de Inspección y Control Industrial

- Deberán de solicitar el Titular de la actividad a un Organismo de Control la inspección de sus instalaciones, de acuerdo al Artículo 6 y con la periodicidad que marca el Artículo 7 apartado 1 y 2 del Capítulo III del Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de R.S.I.E.I. Que en tal sentido se informa favorable el expediente, si bien la apertura del local

Deberá solicitar el titular de la actividad correspondiente licencia de funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

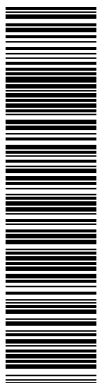
b) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica, y al Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

c) Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid, autorizando dicha instalación.

d) Certificado de Inscripción en el Registro de Instalaciones Contra Incendios expedido por Entidad de Inspección y Control Industrial

Tercero.- Esta licencia, otorgada en régimen de independencia procedimental, no implica, presupone o sustituye a las demás autorizaciones u homologaciones que fuera necesario obtener para el funcionamiento de la actividad.

DOCUMENTO Notificación: 22112022_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 50145, Fecha de Salida: 23/11/2022 8:30:00
OTROS DATOS Código para validación: 73QOA-7QZRY-8J4X7 Página 3 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Patricia Habas Martín, Licencia de Actividades - Técnico de gestión, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 22/11/2022 14:14



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 90220173QOA-7QZRY-8J4X7 847239DA4A300A0BBA48B9EB2B055664C65D28) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanreyes.es/verificador/?idiona=1



Expediente
Nº Expdte.: 2022/03.05.04.07/1402
Fecha Expdte.: 21/07/2022

Cuarto.- En ningún caso la actividad se ejercerá sin haber obtenido previamente **Licencia de Funcionamiento**, acompañando la documentación indicada en el citado informe técnico y carta de pago de tasas por tramitación de expediente.

La Técnico de Gestión de Licencias de Actividades”

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra esta resolución podrá interponerse ante este mismo órgano y con carácter potestativo recurso de reposición, en plazo de UN MES, computado a partir del siguiente día al de la notificación de la presente resolución, o alternativamente interponer directamente contencioso-administrativo en plazo de DOS MESES ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo (arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Se le advierte que no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición que en su caso se haya planteado.

La Técnico de Gestión de Licencias de Actividades

(Por delegación de firma del Titular O.A.J.G.L.,

Decreto del Alcalde nº 1277/22)

En San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 28701 - TEL: 916597100
 En nombre del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarles el servicio solicitado. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes estamos tratando sus datos personales por tanto tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios.

AAI – 4.041
Exp.: 10-IPPC-00029.5/2022
Informe de Impacto Ambiental

Unidad Administrativa:
**ÁREA DE CONTROL INTEGRADO
DE LA CONTAMINACIÓN**

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS DE BASE, PROMOVIDO POR ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. CON NIF A28583912 UBICADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

Con fecha 15 de noviembre de 2022 y referencia de entrada en el Registro de esta Consejería 10/893675.9/22, tuvo lugar la recepción de la documentación ambiental correspondiente a la modificación de la autorización ambiental integrada (AAI), como consecuencia de la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas (Líneas 6 y 7) en el interior del nuevo Edificio L, promovida por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., para su instalación de San Sebastián de los Reyes, para iniciar los trámites de solicitud de modificación sustancial de la (AAI y dar cumplimiento al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.

Posteriormente, el 16 de marzo de 2023, con referencias de entrada en el Registro 10/293409.9/23 y 10/293417.9/23, el titular remite la documentación complementaria requerida el 6 de febrero de 2023 con ref.: 10/121719.9/23, que incluye una versión ampliada y actualizada del documento ambiental completo, de fecha marzo de 2023.

1. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

El proyecto de modificación de las instalaciones consiste en la instalación de 2 nuevas líneas de envasado de jeringas, ambas aptas para dosificar volúmenes de líquido desde 0,2 ml hasta 20 ml y con una capacidad de 57.600 y 36.000 jeringas por hora respectivamente, y está incluida en el punto a) del Grupo 6. Industria química, petroquímica, textil y papelería, *de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

Una vez revisada la documentación, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, en aplicación de sus competencias, comunicó al titular con fecha 17 de octubre de 2022 y Ref: 10/770786.9/22, que el proyecto planteado tiene la consideración de **modificación sustancial de la AAI** y que deberá someterse a un procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**.

Con fecha 15 de noviembre de 2022 y Ref: 10/893675.9/22, el promotor solicitó el inicio del procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental y presentó el correspondiente documento ambiental para llevarlo a cabo.



Conforme al artículo 46 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, que establece la necesidad de realizar consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas, con fecha 23 de marzo de 2023, se remitió la documentación ambiental de la modificación sustancial solicitada en marzo de 2023 al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la Confederación Hidrográfica del Tajo, la Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Subdirección General de Industria e Inspección) y la Dirección General de Salud Pública, habiéndose recibido contestación de todos los organismos consultados.

A la vista de los antecedentes descritos se elaboró el informe Previo a la Propuesta de Informe de Impacto Ambiental para realizar el trámite de audiencia de acuerdo con el artículo 82 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas*.

Posteriormente, de acuerdo con el artículo 82 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas*, con fecha 18 de julio de 2023 se realizó el trámite de audiencia sobre el Informe Técnico previo a la Propuesta de Informe de Impacto Ambiental, no habiendo presentado alegaciones el titular.

2. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN

2.1. Descripción de la modificación solicitada

El complejo industrial de ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. (en adelante ROVI) está situado en el Paseo de Europa, 50 (antigua carretera de Burgos km.20,9, vía de servicio de la A-1), del término municipal de San Sebastián de los Reyes.

Las actividades principales actualmente desarrolladas en las instalaciones son la fabricación de especialidades farmacéuticas para llenado y posterior empaquetado de inyectables y viales, y de heparinas sódicas como principio activo a partir de heparina cruda mediante un proceso químico farmacéutico.

De acuerdo con la Dirección General del Catastro, la superficie gráfica total de la parcela donde se ubica el complejo industrial es de 35.094 m², desarrollando su actividad en diferentes edificaciones cuya superficie construida final tras las últimas modificaciones será de 10.532 m².

La planta industrial comprende ocho edificios (A (principal), B, C, D, E, F, G y L), donde se desarrollan las principales actividades productivas, de servicios generales y administrativas; además, cuenta con un nuevo pabellón (M) para instalaciones y servicios auxiliares y una nueva garita (N) de control de acceso, junto con otras instalaciones auxiliares: depuradora de aguas residuales y de bombeo, almacenamiento de productos inflamables y corrosivos, compactadores, zona de carga de carretillas exterior, parque de tanques, climatización y enfriadoras, sistema de lavado y esterilización de tanques, autoclaves, CTE y grupos electrógenos.



La modificación solicitada consiste en la instalación en el Edificio L de 2 nuevas líneas de envasado de jeringas (Líneas 6 y 7), ambas aptas para dosificar volúmenes de líquido desde 0,2 ml hasta 20 ml y con una capacidad de 57.600 y 36.000 jeringas por hora respectivamente.

El tiempo estimado para la instalación de la maquinaria de que constan las dos líneas es de 3 meses. Los trabajos de instalación de las líneas de envasado está previsto que comiencen aproximadamente en verano de 2023 y los correspondientes a la fase de inspección en febrero de 2024. Por tanto, la puesta en funcionamiento de las dos líneas de envasado de jeringas se prevé para octubre de 2023 y en mayo de 2024 la fase de inspección.

2.2. Descripción de los nuevos procesos productivos y equipos

El proceso de las dos nuevas líneas de envasado de jeringas es el siguiente:

- a) **Debugging automático.** Las jeringas ya estériles llegan en nidos dentro de doble bolsa de plástico; una vez retirada manualmente la primera bolsa por el operador, el nido es introducido en la máquina de *Debugging* automático, que se encarga de abrir la segunda bolsa de plástico y retirar el nido, enviándolo directamente a la siguiente máquina para continuar con el proceso.

El residuo de la segunda bolsa de plástico es introducido en un cajón de rechazo que es gestionado por el operador.

- b) **Delidding automático.** Los nidos de jeringas provenientes del *Debugging* automático son abiertos en el *Delidding* automático, cuyo proceso consiste en retirar el lid y el linner (ambos de papel) que sirven de tapa a los nidos para evitar que las jeringas estériles estén expuestas. El nido ya abierto continua su paso a la siguiente máquina de forma automática.

Tanto el lid como el linner son introducidos en un cajón de rechazo que es gestionado por el operador.

- c) **Envasadora de jeringas.** Esta máquina se encarga de llenar las jeringas con el producto a los volúmenes establecidos por la receta/producto y de taponarlas, sin ser extraídas de los nidos.

El producto a dosificar se impulsa a través de una bomba peristáltica o por presión de nitrógeno o de aire comprimido limpio, dependiendo del tipo de producto, desde el tanque de producto hasta la nodriza de la envasadora, desde donde es envasado en las jeringas usando 2 posibles sistemas de dosificación, por bombas peristálticas o bombas rotativas. La envasadora cuenta con un sistema de IPC (In Process Control) estadístico, con el cual verifica que la dosificación de las jeringas sea correcta.



Una vez taponadas las jeringas, son dirigidas fuera de la sala de envasado a través de un carril transportador de nidos, que dispondrá de una máquina de etiquetado, donde se imprimirán en las etiquetas el lote y la caducidad del nido.

- d) Inspección automática de jeringas.** Cada línea de envasado de jeringas contará con una inspeccionadora automática. Cada uno de los equipos de inspección dispone de una serie de cámaras que, mediante la adquisición de imágenes a alta velocidad de cada jeringa y su posterior análisis por un software especializado, determina si las jeringas cumplen con los criterios de calidad establecidos en cuanto a defectos cosméticos y partículas se refiere. En el caso de que las jeringas sean correctas, estas son recolocadas automáticamente por la máquina en sus nidos y enviadas a un carril de transporte donde el operador recoge los nidos. En el caso de que las jeringas sean defectuosas son descartadas por la propia máquina.

2.2.1 Obra civil

No existe una fase de obra civil, ya que las dos líneas de llenado y etiquetado de jeringas se van a instalar, como ya se ha indicado, en el Edificio L, cuya construcción fue autorizada, entre otras actuaciones, mediante Resolución de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, otorgada a la empresa ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. el 14 de junio de 2022.

El **Edificio L** se compone de dos zonas, una de almacén, de unos 1.200 m², y otra de producción, de unos 1.800 m².

El almacén dispone de 2 cámaras climáticas de 2-8 °C, preparadas con estanterías para almacenaje de palés europeos a 5 alturas y con una capacidad entre ambas de aproximadamente 500 palés.

Esta zona cuenta también con un sistema de estanterías móviles (*movirack*) climatizado a una temperatura de 15-25 °C con capacidad para 1000 palés, un almacén rotativo vertical (*kardex*) para almacenaje de elementos como cajas y/o piezas, tres salas destinadas al uso de oficinas y dos muelles de carga y descarga de camiones de unos 80 m² de superficie, contruidos con solera de hormigón de 20 cm de espesor y acabado en firme bituminoso.

La zona de producción está dividida en varias áreas diferentes siguiendo el flujo de proceso:

- Sala de congeladores y descongeladores, donde se almacena la materia prima en congeladores.
- Sala de preparación de materiales para el acondicionamiento y desinfección del material que entra a producción desde el almacén.
- Zona de *dispensing* que consta de un almacén de materias primas/producto dispensado y una zona de pesadas de material (*dispensing*) para suministrar el API (Principio Activo Farmacéutico) a las zonas de elaboración. Los volúmenes de materias primas / producto dispensado son bastante reducidos debido a la capacidad de la zona.



- Zona estéril (elaboración y envasado) donde se ubican las líneas de envasado de jeringas 6 y 7, así como las diferentes salas para su funcionamiento: lavado, elaboración, almacenes de piezas y fungibles, etc.
- Zona de inspección, donde se ubican las 2 inspeccionadoras automáticas de jeringas (una por cada línea 6 y 7) y la sala de inspección manual, además de las oficinas de producción.
- Cámara climática 2-8°C para almacenar el producto elaborado para proceder a su inspección y para ser enviado al área de almacén.
- Vestuarios para el personal de producción, logística, mantenimiento, etc.

2.2.2 Nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares

No es preciso edificar ninguna nueva construcción ni instalar equipos auxiliares nuevos.

La planta industrial de ROVI dispone de todas las redes de infraestructuras necesarias para realizar su actividad una vez ampliada: abastecimiento de agua, que continuará procediendo de la red municipal del Canal de Isabel II y del pozo existente, instalaciones eléctricas, alumbrado público, telefonía y comunicaciones, etc.

Únicamente está prevista la instalación en el Edificio L de un nuevo tanque de poliéster de 30 m³, donde se recogerán las aguas limpias procedentes de la limpieza de viales, para su almacenamiento y uso como agua de riego. El desbordamiento de este aljibe será conducido a la red de pluviales.

2.3. Efectos previsibles de la modificación de la instalación

2.3.1 Capacidad de producción y consumo de recursos

Como ya se ha indicado, las nuevas líneas 6 y 7 van a tener una capacidad de producción de inyectables y viales de 57.600 ud/h y 36.000 ud/h, respectivamente, lo que supondrá un incremento del 111,43 % respecto al total de la capacidad productiva actual, que es de 84.000 ud/h.

Aunque no se van a emplear nuevas materias primas, se prevé que su consumo, al igual que el del resto de recursos necesarios, aumente proporcionalmente al de la capacidad de producción de las dos nuevas líneas a instalar. Con relación a la fabricación de inyectables y viales se estima un incremento que casi duplicará el consumo actual, pasando de 26.030 kg a 50.983 kg, en cuanto a productos sólidos empleados, y de 55.235 l a 100.238 l en el caso de compuestos líquidos; y, respecto a las materias primas auxiliares (etanol, detergentes, etc.), se prevé un 139 % más, pasando de 56.200 l a 78.000 l.

Los principios activos para la fabricación, envasado e inspección de inyectables y viales se almacenarán en la planta baja del Edificio L.

El resto de productos empleados se seguirá almacenando en las mismas zonas de las instalaciones específicamente acondicionadas para ello en la actualidad. En el límite oeste



de la parcela se ubican 5 depósitos verticales exteriores superficiales, para el almacenamiento de etanol, residuo alcohólico derivado del proceso productivo, concentrado de salmuera, destilado de evaporación y depósito de aguas de proceso.

La ampliación de las dos líneas también implicará un incremento significativo del consumo de recursos:

- Respecto al consumo de **agua**, se prevé un incremento superior al 200 %, al pasar de 42.717m³ en 2021 a un máximo anual de unos 88.695 m³.

Las fuentes de suministro de agua continuarán procediendo de la red municipal del Canal de Isabel II y del pozo existente, inscrito en el registro de la Confederación Hidrográfica del Tajo y con un volumen máximo anual de abastecimiento de agua del pozo autorizado de 19.818 m³.

En este sentido, en la documentación remitida se indica que el incremento de consumo de agua previsto no superará el volumen máximo anual de abastecimiento de la concesión de aprovechamiento de agua de pozo vigente (el permiso de abastecimiento actual cubrirá las necesidades previstas). Por otra parte, en los últimos dos años la planta de ROVI únicamente se ha abastecido de agua procedente de la red municipal, siendo inexistente el consumo de agua de pozo durante los dos últimos años.

- En cuanto a la **energía eléctrica**, y considerando la puesta en funcionamiento de las nuevas líneas 6 y 7 (1.187 kW) y del resto de las modificaciones previstas para la planta (2.880 kW), será necesario aumentar la potencia eléctrica instalada pasando de los 1.903 kW actuales a 5.970 kW.

Actualmente, la energía eléctrica se suministra por una compañía distribuidora a un centro de transformación, situado en el interior de las instalaciones, con dos transformadores de 1.000 kVA cada uno, estando prevista la instalación de un nuevo centro de transformación con otros dos transformadores de 1.250 kVA cada uno, situado en el límite suroccidental de la parcela, junto a los Edificios L y Z.

Adicionalmente, en la actualidad hay tres grupos electrógenos de emergencia (con potencias de 1.000, 27 y 8,3 kW) que permiten suplir el suministro eléctrico en caso necesario, y se va a instalar un equipo adicional junto a la nueva CTE, con una potencia de un megavatio (1.000 kW).

El consumo de energía anual previsto es de 11.192 MWh, lo que va a suponer un incremento superior al 200 % con relación al consumo del año 2021 que fue de 5.188 MWh.

- En condiciones normales, el único combustible consumido por la instalación es el **gas natural**, empleado en las tres calderas de combustión existentes para el funcionamiento de las líneas de producción. No se prevé un aumento del consumo de gas natural



actualmente autorizado en las instalaciones (1.740.000 m³/año), ya que el gasto estimado es de aproximadamente 900.000 m³ anuales, suponiendo que las calderas funcionen al máximo de su capacidad.

- No es previsible que, tras las modificaciones, se produzca un incremento significativo de los 4 m³/año de consumo de **gasoil**, ya que únicamente se emplea en casos de emergencia, para el suministro a los grupos electrógenos y contra incendios.

2.3.2 Emisiones

En referencia a las **emisiones a la atmósfera**, actualmente la planta de ROVI cuenta con seis (6) focos de proceso de emisión fijos, tres (3) asociados a las calderas de vapor (Focos 1, 2 y 3) y otros tres (3) a los grupos electrógenos (Focos 4, 5 y 6). El nuevo grupo electrógeno lleva asociado otro foco emisor (Foco 7), que solo actuará en caso de emergencia y, por tanto, se trata de un foco no sistemático.

Id foco	CAPCA		Potencia térmica (kWt)	Horas de funcionamiento (h/año)	Sistemático	Sistema depuración
	GRUPO	CÓDIGO				
Foco 1: Caldera de vapor 1 (08.17.37.06)	C	03 01 03 03	1.256	4.200	SÍ	NO
Foco 2: Caldera de vapor 2 (03.17.35.26)	C	03 01 03 04	697,8	4.200	SÍ	NO
Foco 3: Nueva caldera de vapor acuotubular principal	C	03 01 03 03	2.093	8.500	SÍ	NO
Foco 4: Grupo electrógeno	C	03 01 06 03	1.000	Solo en caso de emergencias y en tareas de mantenimiento	NO	NO
Foco 5: Grupo electrógeno	-	03 01 06 05	27		NO	NO
Foco 6: Grupo electrógeno	-	03 01 06 05	8,3		NO	NO
Foco 7 (Nuevo): Grupo electrógeno	C	03 01 06 03	1.000		NO	NO

El proyecto analizado no introduce nuevos contaminantes diferentes a los autorizados (CO, NOx) ni se generarán modificaciones o incrementos respecto a las emisiones difusas. De forma general, las emisiones originadas en las instalaciones son las derivadas del manejo de etanol en las diferentes salas técnicas (emisiones fugitivas o difusas), así como las relacionadas con las emisiones canalizadas de los gases de combustión de las calderas de vapor y la emisión difusa de gases y partículas asociadas con los vehículos pesados encargados de la carga y descarga de materias, así como puntualmente, y solo en caso de emergencia y/o mantenimiento, por los grupos electrógenos.

En cuanto a las emisiones de **ruido exterior**, el nuevo proyecto desarrollará su actividad dentro del Edificio L y no se prevé un incremento significativo en el exterior del mismo, ya que se contará con los sistemas de revisión y gestión de los equipos para asegurar, entre otros aspectos, que no se generen niveles de ruido anormalmente elevados. Además, según la información técnica disponible (manuales de los fabricantes), el nivel de ruido previsto será inferior a 80 dB en el área de producción y no se prevé un aumento del ruido



ambiental en los límites del emplazamiento. No obstante, tras la puesta en funcionamiento de las nuevas líneas de producción, ROVI realizará un nuevo estudio para verificar que se cumplen los límites de aplicación.

2.3.3 Vertidos

Las dos nuevas líneas a instalar no implicarán un cambio en la naturaleza o propiedades físico-químicas de los **vertidos** al dominio público hidráulico (DPH) ni una modificación en el punto de vertido.

Pero si se va a producir un incremento considerable en el volumen de vertido al cauce público (arroyo Valdehiguera situado a unos 400 m al este de la planta).

La red de saneamiento en el interior de las instalaciones es separativa, con un único punto de vertido a DPH, a través del cual se vierten las aguas pluviales, las cuales se unen con las aguas sanitarias asimilables a domésticas, y las de proceso, procedentes del lavado de equipos, tras su depuración en la planta de aguas residuales existente en las instalaciones.

La planta también dispone de dos separadores de hidrocarburos, uno en el Edificio L, dimensionado para un volumen de 10.000 l con un caudal nominal previsto de 45 l/s y un caudal máximo de 225 l/s., y otro que da servicio al resto de edificios, dimensionado con un volumen de 20.000 l con un caudal nominal previsto es de 50l/s y un caudal máximo de 250 l/s.

La instalación tiene autorizado actualmente un volumen de vertido de 20.000 m³/año, con un caudal máximo horario de 4 m³ y unas condiciones de emisión, establecidas en la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) de fecha 04/06/2019.

Conforme al balance de aguas previsto, y considerando un régimen de funcionamiento de 365 días/año y 24h/día, la generación de aguas de proceso y aguas sanitarias derivadas a la depuradora será aproximadamente de 30.000 m³/año (81 m³/día), que sumando un 15% de margen de error asociado a los cálculos teóricos, supondrá un volumen anual de vertido de aguas residuales total de 35.000 m³/año, es decir un 175 % más que el registrado en 2021 de 19.730 m³/año.

Como consecuencia del incremento en el volumen vertido, el titular deberá solicitar un cambio en la autorización de vertido actual a la Confederación Hidrográfica del Tajo, como órgano sustantivo.

2.3.4 Residuos

Respecto a los **residuos** peligrosos y no peligrosos producidos en las instalaciones también se prevén incrementos significativos del orden del 200 %:



Residuos	Actual (2021) (t/año)	Cantidad anual prevista (t/año)
RP	1.158,029	2.316,058
RNP	260,199	520,398
Total	1.418,228	2.836,456

2.4. Alternativas

Se han analizado tres alternativas en el proyecto:

- **Alternativa 0**, de no ejecución del proyecto, es decir no realizar ningún tipo de ampliación o remodelación de las instalaciones.
- **Alternativa 1** consistente en la ampliación de la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas en el Edificio L para hacer frente a la creciente demanda de producto.
- **Alternativa 2**, en la que se considera la subcontratación de las líneas, realizando el proceso productivo en otras instalaciones no propiedad de ROVI.

La valoración de las alternativas propuesta se ha realizado en base a sus posibles afecciones ambientales y la viabilidad técnica y económica de las mismas.

La alternativa 0 se ha descartado ya que la no inversión en la planta implicaría la pérdida de capacidad de dar respuesta a las necesidades de la sociedad y por lo tanto de comprometer la viabilidad de la empresa a medio y largo plazo.

La alternativa 2 también se ha descartado debido a que ROVI, por una parte, tendría un menor control de las operaciones, al realizarse fuera de sus instalaciones, y requeriría de un esfuerzo de control y auditorías intensivos para asegurar una buena gestión medioambiental, y, por otra, la gestión de la producción sería mucho más compleja y tendría implicaciones adversas en logística y costos.

Por todo ello, se ha elegido la **Alternativa 1** ya que se considera que la es la **única** que permite centralizar la producción en un emplazamiento existente, sin necesidades de obra civil, donde no se van a generar impactos diferentes a los que se ya se generan con las líneas de producción existentes hasta la fecha, y en operación, que ya cuenta con todos los sistemas de gestión ambiental necesarios y el espacio requerido para el incremento de producción, y por ser la que presenta mejor comportamiento y menor impacto ambiental respecto a los distintos factores analizados.

2.5. Características de la zona de ubicación del proyecto

El nuevo proyecto se va a desarrollar en una parcela urbanizada en el ámbito de Valdehiguera, en un entorno rústico muy alterado por actuaciones antrópicas, destacando



en sus proximidades una residencia de la tercera edad (adyacente, a menos de 200 m del Edificio L), la Subestación Eléctrica de San Sebastián de los Reyes, a 400 m, una empresa de alquiler y venta de caravanas, y el Paseo de Europa, antigua Carretera Nacional N-I y ahora vía de servicio.

Urbanísticamente, los terrenos sobre los que se asienta la planta de ROVI están clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado (aplazado), de uso predominante industrial, compatible con usos de tipo terciario.

Las coordenadas del punto medio del emplazamiento (UTM ETRS89) son X: 448.839, Y: 4.490.856.

Las actuaciones proyectadas no se localizan sobre ninguna figura de protección a nivel estatal ni autonómico (el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares que se localiza a más de 2 km, al noreste), ni por la zona discurre ninguna vía pecuaria (la Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas pasa a unos 1.400 m por el norte, noroeste). Además, ni en la parcela de ROVI ni en sus alrededores se encuentra ningún bien de interés cultural, yacimiento arqueológico o ruta cultural catalogados.

La zona presenta un clima mesomediterráneo, caracterizado por ser un clima cálido. Las mayores precipitaciones se registran en los meses de marzo, abril, octubre y noviembre, siendo marzo el mes con mayor promedio de precipitaciones con 63,95 l/m² acumulados de media. Respecto a las temperaturas, los meses estivales de junio a septiembre, son los meses más calurosos alcanzándose medias de temperaturas superiores a los 20 °C, siendo julio el mes con el registro de temperaturas medias más elevado, con 25,7 °C.

De acuerdo con los datos del Área de Calidad Atmosférica de la Comunidad de Madrid, durante el año 2022 no se superaron los umbrales establecidos por el *Real Decreto 102/2011*, para ninguno de los compuestos analizados (ozono, NO₂ y SO₂) en la estación de muestreo más próxima de Alcobendas.

Según el resultado del estudio de ruido exterior realizado en las instalaciones de ROVI, se observa un cumplimiento general de los valores establecidos en la legislación vigente para “sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial”, a excepción de una medición nocturna realizada en mitad del extremo sur de la parcela en el que se han superado los valores límites. El estudio concluye que las principales fuentes de ruidos son, además de la carretera como principal foco, las actividades propias del transporte de materiales y trasiego de personas, así como la actividad agrícola en momentos de trabajos manuales.

Geológicamente, la planta se sitúa sobre sedimentos Terciarios. Las litologías presentes están compuestas, predominantemente, por arenas arcósicas con cantos, alternando con limos y arcillas ocreas con presencia de arenas con lutitas pardas y verdosas, ocasionalmente niveles discontinuos de carbonatos.



La zona se asienta en la cuenca del Tajo, sobre formaciones porosas y permeables, normalmente sin consolidar. Estos materiales constituyen junto a otros, las facies detríticas de interés hidrogeológico ya que forman parte de un sistema acuífero fuertemente heterogéneo y anisótropo, cuya potencia media puede estimarse del orden de los 1.500 m. El acuífero, que constituye parte de la vega del río Jarama, presenta un flujo subterráneo hacia el este en dirección al río. La base impermeable del acuífero la forman las arcosas y fangos arcósicos del Mioceno, de vulnerabilidad a la contaminación “media”.

La vegetación dentro del entorno semiurbano-industrial predominante, se compone de zonas arbustivas de retamar, con manchas de encinar y ambientes asociados a cultivos herbáceos de secano.

Dada la naturaleza del entorno de las instalaciones de ROVI, las especies faunísticas establecidas se limitan fundamentalmente a especies generalista, adaptadas a medios urbanos, tales como algunas especies de roedores y otros pequeños mamíferos, reptiles y aves.

El ámbito de estudio se encuentra en la unidad de paisaje J22 - Valdelatas - El Goloso, de calidad y fragilidad media-baja, sin singularidades, al localizarse en un entorno urbano antrópicamente alterado.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS Y MEDIDAS AMBIENTALES PREVISTAS EN EL PROYECTO

En el estudio se identifican y valoran todos los aspectos del medio, tanto biótico como abiótico, que potencialmente podrían verse alterados por la instalación de las dos nuevas líneas de llenado de inyectables y viales.

En primer lugar, se ha realizado una identificación de impactos donde se han analizado las interacciones entre las acciones del proyecto y los componentes del medio o potenciales receptores. Y, posteriormente, se han evaluado los impactos derivados de las fases de obra/ejecución, explotación/funcionamiento y cese de la actividad.

Como ya se ha indicado, las dos líneas se van a instalar dentro del Edificio L y no se requiere obra civil. Y respecto al cese de la actividad, se indica que actualmente no es posible hacer una evaluación de los posibles impactos, si bien, en caso de que la tecnología y necesidades del mercado cambien con el tiempo, ROVI estará sujeto a la legislación ambiental vigente en ese momento y tramitará las autorizaciones que correspondan para los cambios de producción propuestos a la administración.

Con estos antecedentes, las principales conclusiones de los potenciales impactos producidos durante la **fase de funcionamiento** de las nuevas líneas son:

- No se producen impactos severos ni críticos.



- Únicamente se ha considerado impacto moderado la posible disminución de los recursos hídricos.
- Los impactos sobre la actividad económica y el trabajo se han considerado positivos.
- La modificación proyectada implicará aumentos significativos en el consumo de recursos, así como la generación de residuos y vertidos, si bien los potenciales impactos derivados de estas variaciones se consideran compatibles con el medio dadas las características de los recursos utilizados (agua, gas natural y materiales de producción principalmente), los tipos de vertidos y emisiones (gases de combustión, aguas limpias de producción y efluente de depuradora principalmente) y los sistemas de producción de la planta, los cuales cuentan con los sistemas de control y autorizaciones específicas para los aspectos claves, concretamente las captaciones y vertidos de aguas y las emisiones por combustión de gas natural.
- En conjunto la gestión de los impactos identificados se considera fácil de gestionar y monitorizar con la aplicación de los sistemas de control y gestión existentes y las buenas prácticas disponibles.

Además, también se ha realizado un breve análisis de la probabilidad y vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves (incendio, explosión y nube tóxica) o de catástrofes naturales (inundación, vientos, tormentas, sismos e incendios forestales), en el que se concluye que ambos parámetros son de **baja a muy baja**.

La aplicación de las medidas preventivas y el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, específicamente elaborado para supervisar el proyecto desde el punto de vista ambiental, descritos en el Documento Ambiental permiten mitigar en la medida de lo posible las afecciones producidas.

4. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

Según la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, la determinación del sometimiento o no a procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria debe realizarse en función de los criterios recogidos en el Anexo III, los cuales se basan tanto en las características del proyecto como en su ubicación, así como en las características de los potenciales impactos del proyecto en cuestión.

En relación con las características del proyecto de modificación, se observa lo siguiente:

- a) No se trata de un proyecto de nueva construcción, sino de la instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas y viales en un edificio ya construido dentro de una parcela propiedad de ROVI donde se ubican todas las instalaciones y equipos necesarios para el desarrollo de su actividad.
- b) No se emplearán nuevos productos químicos tras la modificación, pero sí se producirá un aumento en el consumo de algunos de ellos, como es el caso del



nitrógeno, aceites, grasas, desengrasantes, pinturas, jabón lavado, disolvente y sepiolita.

- c) No se van a utilizar nuevos recursos naturales, pero el desarrollo de la modificación planteada también va a incrementar su consumo.
- d) El nuevo proyecto no implica variación en cuanto al tipo de residuos peligrosos y no peligrosos generados por los nuevos procesos y sus actividades auxiliares, incluido el mantenimiento y limpieza de las instalaciones. Únicamente se producirán variaciones en las cantidades producidas.
- e) Aunque no se prevé que el proyecto descrito suponga un cambio significativo en la calidad atmosférica del entorno de la planta, ni que se vayan a generar vertidos u otras perturbaciones, la adopción de las medidas preventivas y protectoras previstas en el proyecto junto con las definidas en el presente informe ambiental, para reducir el impacto sobre la calidad del aire y sonora, las aguas superficiales y subterráneas y los suelos, y en relación al vertido de aguas residuales, derivado por la presencia de los nuevos equipos en la planta, van a reducir la contaminación.
- f) El Programa de Vigilancia Ambiental diseñado tiene por función minimizar riesgos y garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras previstas en el proyecto de modificación y detectar alteraciones no previstas y adoptar las correspondientes medidas correctoras, tanto en fase de instalación como en la de funcionamiento.

La planta, además, tiene implantado un sistema de gestión ambiental certificado según el estándar ISO 14001:2015, dispone de sistema de protección contra incendios y cuenta con un Plan de Autoprotección, actualizado en octubre de 2022, que aborda y evalúa los riesgos, las acciones y medidas necesarias para la prevención y control de riesgos, así como las medidas de protección y otras actuaciones a adoptar en caso de emergencia. y de un sistema contra incendios.

En relación a la ubicación del proyecto de modificación, las nuevas líneas 6 y 7 de llenado de jeringas y viales se van a instalar dentro de un edificio (Edificio L), a su vez perteneciente a la parcela urbanizada, donde el promotor tiene instalada toda su planta de fabricación de productos farmacéuticos de base, dotada de las infraestructuras urbanísticas necesarias para el desarrollo de las actividades actuales y proyectadas: red de saneamiento, alcantarillado, electricidad, red viaria pavimentada y asfaltada, zonas de producción y almacenamiento, etc.

Los núcleos de población más cercanos son San Sebastián de Los Reyes, cuyo casco urbano se encuentra a 2 km al suroeste, y Fuente del Fresno, que también se sitúa a unos 2 km al noreste. A unos 600 m de distancia media a la planta, en el lado izquierdo de la vía de servicio, se localizan al suroeste y noroeste, respectivamente, las zonas residenciales de la Dehesa Vieja y la Granjilla pertenecientes al término municipal de San Sebastián de los Reyes.



La actividad no afecta a espacios naturales protegidos ni a vías pecuarias.

Respecto a los potenciales impactos del proyecto, hay que señalar en primer lugar que no se trata de la implantación de una actividad nueva y que la instalación de las 2 líneas se realizará en una nave ya construida y no es esperable que se produzcan efectos importantes respecto a los ya existentes actualmente.

Los principales impactos son todos ellos de carácter compatible, excepto el consumo de agua que se ha considerado moderado (aunque en ningún caso se va a exceder el volumen de agua de captación subterránea a través del pozo autorizado, ya que el abastecimiento se realiza fundamentalmente a través de la red municipal de suministro). Igualmente se consideran impactos significativos, pero compatibles, el incremento del vertido al cauce público, de la generación de residuos y de la utilización de recursos naturales.

No se han detectado posibles impactos calificados como severos o críticos en ninguna de las fases del proyecto. Todos los impactos identificados son de carácter compatible (atmósfera, ruido, edafología, hidrogeología, fauna y población) o no significativo (geología, vegetación, espacios naturales protegidos, paisaje, infraestructuras, patrimonio y vías pecuarias).

El incremento de operarios en la planta se considera un efecto positivo del proyecto.

Los potenciales impactos del proyecto quedarán minimizados por las medidas preventivas correctoras y compensatorias que incluye el proyecto, descritas en el Documento Ambiental, así como las establecidas en la presente Resolución.

Además, para la redacción del presente Informe de Impacto Ambiental se han tenido en cuenta los siguientes informes y su contenido:

- **Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Subdirección General de Industria e Inspección)**

Con fecha 23 de marzo de 2023 (Ref: 45/296583.9/23) se recibe informe en el que se comunica que las instalaciones que se encuentren incluidas en los ámbitos de aplicación de los distintos reglamentos de seguridad industrial, deberán cumplir lo establecido en dichos textos normativos y se deberá presentar ante esta Dirección General, con carácter previo a su puesta en servicio, la documentación técnica establecida en cada uno de los reglamentos.

- **Dirección General de Salud Pública**

Con fecha 26 de abril de 2023 (Ref: 47/098150.9/23) se recibe informe en el que se indica que la proximidad de una residencia de ancianos con población vulnerable, situada a menos de 200 m de distancia de la planta, determina las condiciones de ejecución y funcionamiento del proyecto propuesto, el cual deberá asegurar, en todo momento, la incorporación de las MTD más eficaces frente a los impactos derivados y/o



aquellas que surjan fruto de los avances tecnológicos, así como, establecer las correspondientes medidas de vigilancia ambiental.

Por ello se indica que en aquellos trabajos que puedan suponer afección para la población sensible citada, se deberán extremar las medidas de control de generación de polvo, partículas y ruido (uso maquinaria, ubicación de residuos...) establecidas; también se recomienda realizar un nuevo estudio acústico tras la puesta en funcionamiento de las nuevas líneas de producción, tal y como ya ha adelantado el propio promotor.

Se deberán aportar las FDS actualizadas de las materias primas y materias auxiliares que se utilizan, actualizadas conforme al modelo establecido en el *Reglamento (UE) 2015/830 de la Comisión*, por el que se modifica el Reglamento REACH.

Además, los productos químicos que se empleen en las distintas operaciones (limpieza, desinfección, proceso...), así como las materias primas (por ejemplo, jeringas) que se utilicen en las líneas de producción, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de medicamentos humanos para el producto final comercializado, deberán ajustarse a lo establecido en la legislación transversal de sustancias y mezclas químicas, Reglamentos REACH y CLP.

- **Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes**

Con fecha 8 de mayo de 2023 (Ref: 10/473977.9/23) se recibe informe donde se indica que, conforme a la información de que dispone la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, las instalaciones de ROVI están adecuadas a las ordenanzas municipales de carácter medioambiental vigentes.

También se comunica que con fecha 23/03/2023 se crea expediente LINAC 84/2023 por parte de la Sección de Licencia de Actividades tras la recepción el 22/3/2023 de solicitud de licencia urbanística de actividad para fabricación de productos farmacéuticos en el Edificio L de ROVI.

Como documentación complementaria, la corporación local indica que el titular deberá aportar el informe periódico de situación de suelos (IPSS) más actual realizado (el que se remite en la documentación es de 2015), así como un plan de acción que recoja el estudio en el interior de la fábrica para caracterizar los focos de ruido, la justificación de medidas de reducción del ruido ambiental y nuevo ensayo de ruido ambiental a los que se hace referencia.

- **Confederación Hidrográfica del Tajo**

Con fecha 5 de junio de 2023 (Ref: 10/587347.9/23) se recibe informe en el que se indica que, si bien la modificación proyectada no producirá ninguna modificación en la caracterización del vertido, las instalaciones de depuración o el punto de vertido autorizado, el incremento de producción implicará un aumento del volumen vertido, para



lo cual el promotor deberá solicitar una nueva autorización, a través del órgano ambiental.

En aplicación del artículo 47 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, que determina que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid decidirá, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y basándose en los criterios recogidos en el Anexo III de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a la vista de la propuesta del Área de Control Integrado de la Contaminación elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental

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 la “instalación de dos nuevas líneas de llenado de jeringas y viales (Líneas 6 y 7) en el nuevo Edificio L” promovido por ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U., con NIF: A28583912, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, 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 1ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, siempre que cumplan las siguientes condiciones:**

1. CONDICIONES GENERALES

- 1.1 Se deberá cumplir lo establecido en el *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación*, no pudiéndose llevar a cabo la puesta en funcionamiento de la actividad, en tanto no se disponga de la correspondiente resolución de modificación sustancial de la Autorización ambiental integrada. Se emplearán las Mejores Tecnologías Disponibles establecidas para la actividad.
- 1.2 Se deberá comunicar, al menos con una semana de antelación, a esta Dirección General la fecha de comienzo y finalización de las obras de instalación, así como la fecha de puesta en servicio de las dos nuevas Líneas 6 y 7 de envasado de jeringas y viales.
- 1.3 Previamente a la puesta en servicio de las Líneas 6 y 7 se deberá disponer de una nueva autorización de vertido a dominio público hidráulico emitida mediante informe



vinculante por la Confederación Hidrográfica del Tajo, donde se establecerán específicamente el nuevo caudal y los valores límite de emisión del efluente, la cual deberá remitirse a esta Dirección General.

- 1.4 El Análisis de Riesgos Medioambientales se deberá actualizar cuando se lleve a cabo una modificación sustancial en la actividad conforme se establece en el artículo 34.3 del Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre.
- 1.5 Según se establece en la *Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental*, cuando el titular resulte responsable, se deberán adoptar y ejecutar las medidas necesarias de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, cualquiera que sea la cuantía.
- 1.6 Las modificaciones a incorporar, deberán cumplir con lo establecido en los distintos reglamentos de seguridad industrial, en caso de que se encuentre incluida en sus ámbitos de aplicación, y se deberá presentar la documentación técnica establecida en cada uno de ellos ante esta Dirección General con carácter previo a la puesta en servicio
- 1.7 Cualquier modificación de las características del proyecto, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, tal y como establece el artículo 7.2.c) de la citada *Ley 21/2013* requerirá de un nuevo procedimiento de evaluación de impacto simplificado.
- 1.8 Se cumplirán las disposiciones establecidas en el *Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*.
- 1.9 Las FDS de todas las materias primas y productos químicos empleados en la instalación deberán estar actualizados conforme a los Reglamentos REACH (*Reglamento CE nº 1907/2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de diciembre de 2006, relativo al registro, la evaluación, la autorización y la restricción de las sustancias y preparados químicos*) y CLP (*Reglamento (CE) nº 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas, y por el que se modifican y derogan las Directivas 67/548/CEE y 1999/45/CE y se modifica el Reglamento (CE) nº 1907/2006*).

2. **CONDICIONES RELATIVAS A LA FASE DE INSTALACIÓN DE LOS EQUIPOS**

- 2.1. Durante la realización de las obras de instalación, se seguirán todas las directrices establecidas en el Documento Ambiental.



- 2.2. Para la instalación de las líneas se utilizarán preferentemente equipos eléctricos en lugar de equipos que usen combustible, y se comprobará que la maquinaria utilizada se encuentra en perfecto estado en cuanto a ruido y emisiones.
- 2.3. Los trabajos se limitarán al horario diurno, cuando estos puedan generar ruido en el exterior de los edificios de ROVI.
- 2.4. En caso de ser necesario, las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria durante la instalación de las líneas se realizarán fuera del Edificio L, preferentemente en talleres o lugares acondicionados al efecto en las instalaciones de ROVI.
- 2.5. Se evitará en todo momento verter aceites y otros contaminantes en los sistemas de alcantarillado o evacuación de las aguas residuales y/o pluviales.
- 2.6. En caso de afecciones accidentales fuera del ámbito señalado, serán aplicadas las medidas correctoras y de restitución adecuadas.
- 2.7. Los diferentes residuos generados durante la instalación se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y por la *Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases*, y la normativa específica que le sea de aplicación.
- 2.8. Una vez concluida la fase de instalación se procederá a la limpieza general de la zona directamente afectada y su área de influencia.

3. **CONDICIONES RELATIVAS A LA FASE DE FUNCIONAMIENTO**

3.1. **CONDICIONES RELATIVAS AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES**

- 3.1.1. Se deberá disponer de una nueva autorización de vertido a dominio público hidráulico (DPH) emitida por la CHT.
- 3.1.2. Todos los efluentes residuales derivados de la preparación de jeringas y viales de nuevas Líneas 6 y 7, así como de las actividades auxiliares asociadas, deberán ser conducidos a la planta de tratamiento presente en las instalaciones con carácter previo a su vertido a cauce.
- 3.1.3. Queda prohibido verter aguas que contengan otros contaminantes no incluidos en los expresamente limitados en la autorización de vertido. Por tanto, si se detectara la presencia de otros contaminantes en el vertido, el titular de la autorización deberá comunicarlo a la CHT para proceder a su limitación e incorporación a esta autorización, caso de determinarse su compatibilidad con las normas de calidad y objetivos ambientales del medio receptor.



- 3.1.4.** Las aguas limpias procedentes de la limpieza de los viales se recogerán en el nuevo tanque instalado en el edificio donde se ubican las dos nuevas líneas de proceso, para su almacenamiento y uso como agua de riego. El desbordamiento de este aljibe estará conducido a la red de pluviales.

3.2. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE

- 3.2.1.** El nuevo foco se catalogará según el anexo IV de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.
- 3.2.2.** Se deberá tener en cuenta que, al nuevo foco, de 1 MWt, también se le aplicará la normativa de atmósfera vigente.

3.3. CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS

- 3.3.1** La actividad se desarrollará conforme a lo establecido en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, el Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado, la Ley 5/2003, de 20 de marzo de 2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid*, y su normativa de desarrollo.
- 3.3.2** La instalación de ROVI deberá disponer de protocolos de procedimiento para la manipulación y gestión de todos los residuos, indicando los responsables de cada tarea, para asegurar que los residuos almacenados se mantienen en condiciones adecuadas de higiene y seguridad mientras se encuentran en sus instalaciones.
- 3.3.3** Se garantizará que la gestión externa de los residuos se realice mediante gestores y transportistas de residuos autorizados, disponiéndose de la acreditación documental de dicha gestión.
- 3.3.4** Se controlará que las zonas destinadas al almacenamiento de residuos, previo a su gestión, se encuentren convenientemente identificadas y en óptimas condiciones de orden y limpieza, cumpliendo en todo momento con la legislación sectorial vigente.
- 3.3.5** Los residuos generados se almacenarán por tipologías en las zonas de las instalaciones de ROVI específicamente acondicionadas para ello, en los diferentes sistemas de almacenamiento existentes, respetándose las cargas máximas de las estanterías.
- 3.3.6** Se revisará que existe material suficiente para control de derrames y se repondrá el material gastado.
- 3.3.7** Con carácter general los residuos peligrosos se almacenarán en envases estancos y cerrados, etiquetados y protegidos de las condiciones climatológicas. Aquellos envases que contengan residuos susceptibles de generar derrames deberán agruparse en zonas correctamente acondicionadas, sobre superficies



pavimentadas e impermeables, y dentro de cubetos o bandejas de seguridad, para evitar la posible contaminación del medio como consecuencia de derrames o vertidos. En ningún caso, obstaculizarán el tránsito ni el acceso a los equipos de seguridad.

- 3.3.8** No se podrán almacenar sobre el mismo cubeto residuos incompatibles cuya mezcla aumente sus riesgos asociados o dificulte operaciones de gestión posteriores
- 3.3.9** Se debe informar inmediatamente al Área de Control Integrado de la Contaminación en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos, o de aquellos que por su naturaleza o cantidad puedan dañar el medio ambiente, y cualquier incidencia acaecida relacionada con la producción y gestión de residuos.

3.4. CONDICIONES RELATIVAS AL RUIDO

- 3.4.1.** La actividad se desarrollará de acuerdo a lo establecido en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido* y el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*.
- 3.4.2.** Se tomarán las medidas necesarias para que el ruido en el exterior de las instalaciones no supere los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de ruidos.
- 3.4.3.** Se realizará el mantenimiento preventivo adecuado para minimizar la afección producida por el tráfico de vehículos pesados.
- 3.4.4.** Las nuevas instalaciones generadores de ruido y vibraciones se alojarán en el interior de naves.
- 3.4.5.** Los elementos constructivos del Edificio L garantizarán un aislamiento acústico que minimizará la intensidad de las emisiones de los equipos alojados en su interior.
- 3.4.6.** Se deberán realizar actuaciones periódicas de mantenimiento de los equipos y establecer medidas preventivas y correctoras de carácter general para mantener los niveles dentro de los límites permitidos.
- 3.4.7.** Para la adquisición de maquinaria se tendrán en cuenta factores como homologación, emisión de ruidos y control de calidad, entre otras.

3.5. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS Y LAS AGUAS

- 3.5.1.** La planta del edificio donde se van a instalar las nuevas líneas de producción se encontrará pavimentada con una capa de hormigón y en buen estado de



conservación, debiéndose garantizar la estanqueidad e impermeabilización del pavimento, para lo que se realizarán comprobaciones periódicas de su estado.

- 3.5.2. Las zonas de almacenamiento de productos químicos, combustibles y residuos peligrosos deberán disponer de cubetos estancos de recogida de derrames o fugas de los almacenamientos.
- 3.5.3. En ningún caso se acumularán sustancias peligrosas y/o residuos de cualquier tipo, en áreas no pavimentadas que no estén acondicionadas para tal fin.
- 3.5.4. Se deberá disponer de un "Programa de inspección visual y mantenimiento" que asegure la impermeabilización y estanqueidad del pavimento en, al menos, las zonas de producción, almacenamiento de combustibles, residuos peligrosos y productos químicos, los muelles de carga y descarga de materias primas y productos.
- 3.5.5. Se deberán establecer protocolos de actuación ante los derrames accidentales de sustancias peligrosas. Si accidentalmente se produjera algún vertido, se procederá a recogerlos, para su posterior gestión como residuos peligrosos. Se dispondrá de un recipiente con material absorbente adecuado, tipo sepiolita, para la recogida de los posibles derrames.

3.6. CONDICIONES RELATIVAS A LAS SITUACIONES ACCIDENTALES

- 3.6.1. El Plan de Autoprotección deberá actualizarse conforme a la legislación vigente para incluir las nuevas líneas productivas. Dicho Plan se deberá actualizar una vez otorgada la nueva Resolución de AAI correspondiente a la totalidad de las modificaciones que se van a acometer en las instalaciones de ROVI.

4. VIGILANCIA AMBIENTAL

- 4.1. El titular deberá comunicar a esta Dirección General las siguientes fechas con, al menos una semana de antelación:
 - Fecha de inicio de las obras de instalación.
 - Fecha de finalización de las obras de instalación
 - Fecha de puesta en servicio de las dos nuevas líneas de envasado de jeringas.
- 4.2. Se deberá realizar un estudio de ruido con el fin de comprobar los niveles de inmisión de la instalación una vez realizadas las modificaciones previstas. En caso de superarse los valores establecidos, evaluados según lo dispuesto en el artículo 25.2 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*, se deberá remitir junto con el estudio señalado, una propuesta de medidas correctoras para reducir los niveles de ruido generados, junto a cronograma de actuaciones, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a la unidad administrativa competente en materia de disciplina



ambiental. Dicho estudio de ruido se integrará en el exigido en la correspondiente modificación de la AAI para el conjunto de actividades de la planta.

- 4.3. Anualmente se revisará el estado del pavimento como parte de un programa de inspección visual y mantenimiento. Los resultados de este programa deberán quedar debidamente Registrados.
- 4.4. El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el presente Informe.

De acuerdo con el apartado 6 del artículo 47 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, el presente informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

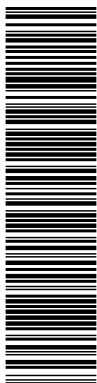
Madrid, a fecha de la firma
DIRECTORA GENERAL DE TRANSICIÓN
ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U.
NIF A28583912



DOCUMENTO Notificación: 31072023_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 45903, Fecha de Salida: 01/08/2023 13:09:00	ESTADO FIRMADO 01/08/2023 09:59
OTROS DATOS Código para validación: TNLPZ-21LS8-W7S7A Página 1 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MARIA PILAR CUENCA SANCHEZ, Licencia de Actividades - Técnico de administración general, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 01/08/2023 09:59	



Expediente
Nº Expdte.: 2023/03.05.04.07/84
Fecha Expdte.: 23/03/2023

NOTIFICACIÓN	DATOS DEL INTERESADO
Procedimiento: NOTIFICACION CONCESION LICENCIA DE INSTALACION Servicio/Área: LICENCIAS DE ACTIVIDADES	ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U. Via Complutense ALCALÁ DE HENARES

Con fecha 25 de julio de 2023, el órgano competente Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio ha dictado Decreto n.º 4043/2023 del siguiente tenor literal:

"ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	Licencia de Actividades
TIPO Y Nº DE EXPTE:	LINAC 84/23
ASUNTO:	LICENCIA DE INSTALACION DE FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº EUROPA Nº 50, EDIFICIO L

Antecedentes

Mediante escrito presentado conforme a lo establecido en los Arts. 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 95 de la Ordenanza Reguladora del Control Municipal de las Actuaciones Urbanísticas y de la Implantación y Ejercicio de Actividades de 19 de septiembre de 2013 ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U . ha solicitado licencia municipal de instalación de FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº EUROPA Nº 50 – EDIFICIO L

Consideraciones legales

Tramitado el Procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 95 y siguientes de la citada Ordenanza Municipal, se ha emitido informe favorable por el Ingeniero Técnico Municipal de fecha 11 de julio de 2023

El órgano competente para resolver es el Concejal Delegado de Desarrollo Urbano y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio en virtud de las atribuciones que tiene delegadas en esta materia por acuerdo de la Junta de Gobierno Local número 2/244/2023 en sesión de fecha 23 de junio de 2023

Concluso el expediente se formula la siguiente

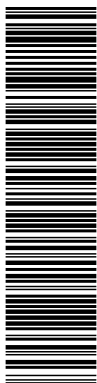
RESOLUCION

Primero.- Conceder a ROVI PHARMA INDUSTRIAL SERVICES, S.A.U licencia de instalación de FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS EN Pº EUROPA Nº 50 – EDIFICIO L con arreglo al proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Fernando Fernandez Blanco

Segundo.- Requerir el cumplimiento de las **medidas correctoras complementarias** indicadas en el informe técnico emitido por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 11 de julio de 2023, que se acepta como motivación de la presente resolución a los efectos del artículo 88.6 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y que textualmente dice:

- Deberá ajustarse a las instalaciones recogidas en el Proyecto Técnico.
- Los niveles sonoros máximos transmitidos al exterior, así como los producidos en el interior, deberán ajustarse al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

DOCUMENTO Notificación: 31072023_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 45903, Fecha de Salida: 01/08/2023 13:09:00
OTROS DATOS Código para validación: TNLPZ-21LS8-W7S7A Página 2 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MARIA PILAR CUENCA SANCHEZ, Licencia de Actividades - Técnico de administración general, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 01/08/2023 09:59



Expediente
Nº Expdte.: 2023/03.05.04.07/84
Fecha Expdte.: 23/03/2023

- La instalación de Aire Acondicionado se ajustará al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- No se acumularán en el piso de los locales de trabajo ni desperdicios ni residuos propios de la actividad, depositándose estos en recipientes metálicos con tapa.
- Las cantidades de productos a almacenar serán las que figuran en Proyecto y que sirvieron para el Calculo del Nivel de Riesgo.
- Las Instalaciones Generales de Protección Contra Incendios serán las que correspondan al Nivel de Riesgo Intrínseco del conjunto del Edificio.

Deberá solicitar el titular de la actividad, en plazo de DOS MESES, la correspondiente licencia de funcionamiento, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) Certificado del Técnico competente donde se haga constar que **“todas las instalaciones de la actividad se ha realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación”**.
- b) Contrato de Mantenimiento para revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
- c) Copia de los Boletines de la Instalación Eléctrica, sellados por la Dirección General de Industria de Madrid, autorizando dicha instalación.
- d) Certificado para la Autorización de Puesta en Servicio de las Instalaciones Fijas de Protección Contra Incendios.

Tercero.- Esta licencia, otorgada en régimen de independencia procedimental, no implica, presupone o sustituye a las demás autorizaciones u homologaciones que fuera necesario obtener para el funcionamiento de la actividad.

Cuarto.- En ningún caso la actividad se ejercerá sin haber obtenido previamente **Licencia de Funcionamiento**, acompañando la documentación indicada en el citado informe técnico y carta de pago de tasas por tramitación de expediente.

La Técnico de Administración General
Fdo. M.ª Pilar Cuenca Sánchez”

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra esta resolución podrá interponerse ante este mismo órgano y con carácter potestativo recurso de reposición, en plazo de UN MES, computado a partir del siguiente día al de la notificación de la presente resolución, o alternativamente interponer directamente contencioso-administrativo en plazo de DOS MESES ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo (arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Se le advierte que no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición que en su caso se haya planteado.

La Técnico de Administración General
Fdo. M.ª Pilar Cuenca Sánchez
(Por delegación de firma del Titular O.A.J.G.L.,
Decreto del Alcalde nº 1277/22)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1274189 TNLPZ-21LS8-W7S7A 7406404BB06C2090CB71ED7A17A5B37FAC4DF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1

DOCUMENTO Notificación: 31072023_PAC_Notificación Decreto Externo	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 45903, Fecha de Salida: 01/08/2023 13:09:00	
OTROS DATOS Código para validación: TNLPZ-21LS8-W7S7A Página 3 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MARIA PILAR CUENCA SANCHEZ, Licencia de Actividades - Técnico de administración general, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 01/08/2023 09:59	ESTADO FIRMADO 01/08/2023 09:59



Expediente

Nº Expdte.: 2023/03.05.04.07/84
Fecha Expdte.: 23/03/2023

En San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 28701 - TEL: 916597100

En nombre del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarles el servicio solicitado. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes estamos tratando sus datos personales por tanto tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios.