

# ANEXO A

## ANTEPROYECTO PARA LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN PARA INDUSTRIA ALIMENTARIA

Promotor: MAYRIT CAPITAL INMOBILIARIO, S.L.U

Situación: Polígono 29, Parcelas 88 y 85 de Almagro (C. Real)

REF.CATASTRAL: 13013A029000880000MQ y 13013A029000850000MB

## ÍNDICE

<b>I. MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
1.1. PROMOTOR .....	4
1.2. OBJETO .....	4
1.3. NORMATIVA LEGAL .....	4
1.4. DOCUMENTACIÓN DEL ANEXO. ....	5
<b>III. CONCLUSIONES.....</b>	<b>7</b>

**I. MEMORIA**

### **1.1. PROMOTOR**

A continuación, se cumplimenta el encargo realizado por MAYRIT CAPITAL INMOBILIARIO, S.L.U y con C.I.F.: B44957801., con domicilio social en Alcobendas (Madrid-28109) calle de la Dalia, número 271, referente a **ANTEPROYECTO PARA LEGALIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES, AMPLIACIÓN Y ADAPTACION PARA INDUSTRIA ALIMENTARIA situado en el término municipal de Almagro (Ciudad Real) y dirección en Polígono 29 Parcelas 88 y 85.**

Ha sido encargada la redacción del presente Expediente Técnico a D. Manuel Ramírez Velasco, Ingeniero Industrial nº de Colegiado 17561, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid COIIM.

La actividad a desarrollar en las edificaciones será:

- a) Industria Alimentaria

### **1.2. OBJETO**

**El presente anexo expediente Técnico tiene por Objeto definir la construcción arriba indicada y de acuerdo con la NORMATIVA VIGENTE e Instrucciones de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, servir de documento básico para solicitar de los Organismos Competentes de la Administración la LEGALIZACION de las construcciones existentes, AUTORIZACIÓN de la ampliación y adaptación de las instalaciones a la nueva actividad a desarrollar proyectada mediante el procedimiento de Calificación Urbanística por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real.**

### **1.3. NORMATIVA LEGAL**

La normativa a cumplir será la reflejada en el documento de anteproyecto para legalización de edificaciones existente, ampliación y adaptación para industria alimentaria.

#### 1.4. DOCUMENTACIÓN DEL ANEXO.

Tras la solicitud de los servicios técnicos del Excelentísimo Ayuntamiento de Almagro, se aporta tabla de datos correspondiente a la justificación del cumplimiento del DECRETO 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y Orden 4/2020, de 8 de enero de la consejería de fomento por el que se aprueba ITC del planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

TABLA CPOYyU

	<b>NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL</b>	<b>ITP ORDEN 4/2020</b>	<b>REGLAMENTO SUELO RÚSTICO</b>	<b>CUMPLE: SI/NO</b>
Uso según calificación urbanística		Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico		SI
Parcela mínima		3 hectáreas		SI
Ocupación máxima		20%		SI
Edificabilidad máxima	-	-	-	-
Número máximo de plantas			2 plantas	SI
Altura máxima			8,5 metros	NO
Separación mínima linderos			5 metros	SI
Separación mínima ejes de camino			15 metros	SI
Núcleo de población (*)			> 3 unidades rústicas aptas. d > 200 m limite urbano.	SI

Justificación necesidad ubicación suelo	La necesidad de la ubicación de la actividad de uso industrial en el suelo/parcela de destino es trasladar y ampliar la actual Industria alimentaria de EL CATETO, de su actual ubicación, con el fin de descongestionar el centro urbano de la localidad de una industria, y evitar así las molestias que se puedan generar a los vecinos, sacando la actividad molesta fuera del casco urbano.
Justificación resolución infraestructuras	PENDIENTE
Además, también deberá justificar de forma expresa, el cumplimiento de todos los “REQUISITOS SUSTANTIVOS” QUE EN RELACIÓN DIRECTA CON EL USO AL QUE SE DESCRIBE LA CALIFICACIÓN IRBANÍSTICA, establece el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU	
(*) La forma de determinar/evitar la Formación de Núcleo de Población, además de textualmente, deberá complementarse con la correspondiente JUSTIFICACIÓN GRÁFICA.	

- La altura máxima permitida es de 8,5 m , la construcción proyectada no cumple la medida ya que supera por necesidades de funcionamiento de la actividad industrial es necesario superar la altura máxima.

*Decreto 242/2004. REGLAMENTO DE SUELO RUSTICO. –*

*artículo 16. Las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario*

*Apartado 2. c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.*

- Todo lo anterior se puede apreciar su justificación grafica en el apartado planos del anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria.

**III. CONCLUSIONES.**

Con la presente Anexo a Expediente, queda a juicio del que suscribe suficientemente descrita la instalación descrita, elevándolo a la consideración del Organismo Competente de la Administración para su aprobación definitiva.

Almagro, 30 de septiembre de 2.025

D. Manuel Ramírez Velasco  
Ingeniero Industrial  
Colegiado N°. 17.561 – COIIM