

	COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES COIIM - CIUDAD REAL
Nº VISADO 202502874	FECHA DE VISADO 11/07/2025
VISADO	
DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA	
COLEGIADO/A Nº:	NOMBRE
17561 COIIM MANUEL RAMIREZ VELASCO	

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

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid. Visado. Nº 202502874. Fecha Visado: 11/07/2025. Firmado Electrónicamente por el COIIM.
Nº Colegiado: 17561. Colegiado: MANUEL RAMIREZ VELASCO. Para comprobar su validez: <https://www.coiim.es/Verificacion>. Cod. Ver: 69389854.

Promotor: MAYRIT CAPITAL INMOBILIARIO, S.L.U

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

REF.CATASTRAL: 13013A029000880000MQ y 13013A029000850000MB

ÍNDICE

I. MEMORIA	3
1.1. PROMOTOR	4
1.2. OBJETO	4
1.3. NORMATIVA LEGAL	4
1.4. ANTECEDENTES.	8
1.5. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES	10
1.6. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	11
1.7. JUSTIFICACIÓN DECRETO 242/2004 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL SUELO RÚSTICO Y ORDEN 4/2020, DE 8 ENERO, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO POR EL QUE SE APRUEBA LA ITC DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBERAN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	14
1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTES.-	16
1.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS.-	22
II. PLANOS.....	23
III. CONCLUSIONES.....	24

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 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

Tanto en PROYECTO como en las obras a realizar se cumplirán todas y cada una de las normas de la Presidencia del Gobierno y del Ministerio de Fomento, referentes a la Construcción, actualmente vigentes, así como aquellas que el transcurso de las obras se promulgue.

Especialmente se cumplirán las Normas Generales Básicas de la Edificación que no han sido derogadas por el nuevo CTE.

A continuación, se indica una relación de la normativa aplicada al presente Informe:

- REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre.
- REAL DECRETO 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.
- Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).
- Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.
- Real Decreto 256/2016, de 10 de junio, por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Modificado 18 de mayo de 2022)
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

- Ley 2/2020, de 7 de febrero, evaluación ambiental en Castilla La Mancha.
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de Barreras en Castilla- La Mancha.

- Normas Subsidiarias Almagro (NNSS)

- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.

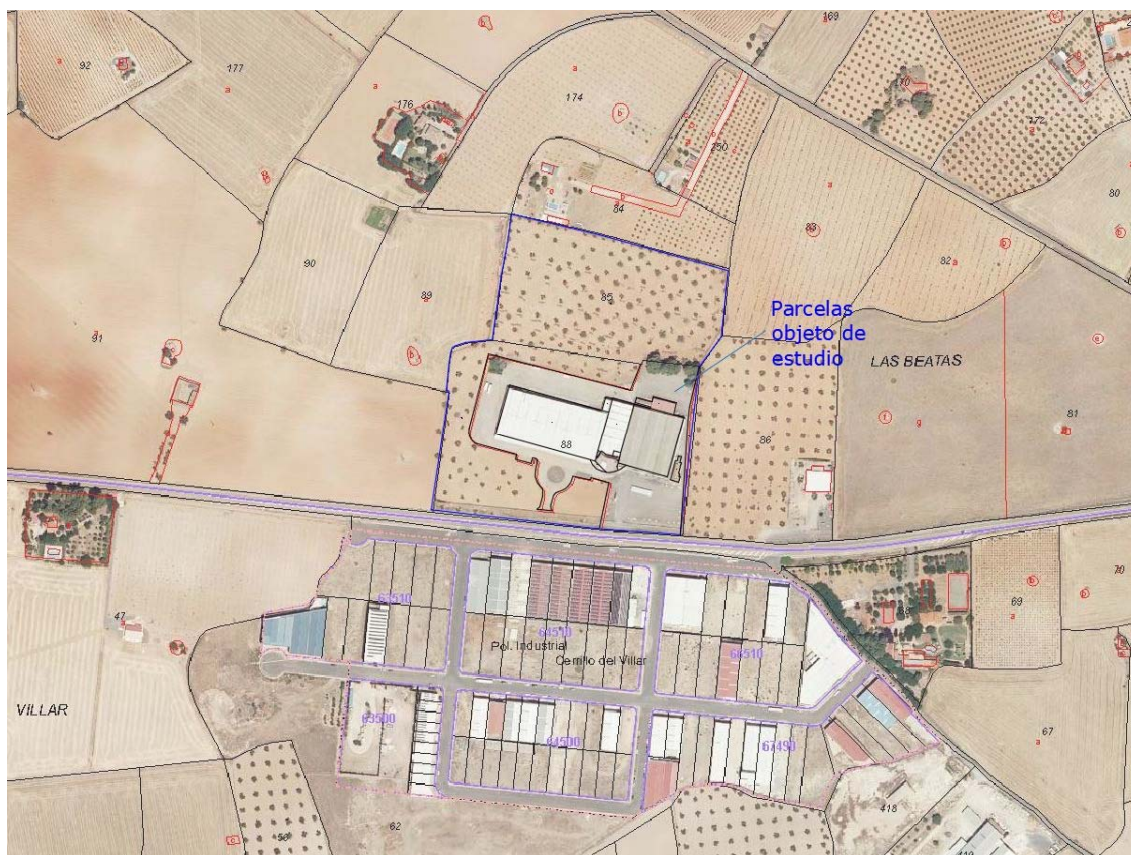
- Real Decreto 2135/1980, de 20 de septiembre, sobre LIBERALIZACIÓN INDUSTRIAL. DECRETO de 9 de marzo, por el que se aprueba la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- LEY 31/1995 de 8 de noviembre de prevención de Riesgos laborales.
- LEY 38/1972 de PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, desarrollada por Decreto 833/1975.
- AGUAS RESIDUALES. Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- REAL DECRETO-LEY 11/1995 de 28 de diciembre, aguas residuales urbanas.
- RESIDUOS SÓLIDOS. Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- *REAL DECRETO 909/2001*, de 27 de Julio, por el que se establecen los criterios Higiénico Sanitarios para la Prevención y Control de la Legionelosis.
- *Orden de 31 de marzo de 2003*, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (DOCM de 8 de abril de 2003).
- *Decreto 462/71*. Normas sobre la redacción de Proyectos y la Dirección de obras de la edificación.
- *LEY 8/2007*, de 28 de mayo, de Suelo.
- *DECRETO LEGISLATIVO 1/2004*, de 28 de diciembre, que aprueba el Texto Refundido Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- *DECRETO 177/2010*, que modifica el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha (D242/2004).

1.4. ANTECEDENTES.

El grupo empresarial alimentario MAYRIT CAPITAL INMOBILIARIO, S.L.U. , domiciliada en Alcobendas (Madrid-28109) calle de la Dalia, número 271; y con N.I.F. B44957801, y domicilio a efectos de notificaciones Av. de Europa, 24, 28108 Alcobendas, Madrid, es un grupo empresarial dedicado a la producción de panadería y repostería industrial, cuenta con diversas industrias y marcas que elaboran productos de panadería y bollería. Dicho grupo adquirió la empresa alimentaria EL CATETO en el año 2021, destinada a la fabricación y producción de dulces artesanales y tradicionales manchegos, con sede en la localidad de Almagro, y situados actualmente en calle Molino, y contando actualmente con una industria de 2.500 m².

El grupo empresarial, ha adquirido las instalaciones (naves y parcela) situadas en el polígono 29, parcelas 88 y 85 del Término Municipal de Almagro, anteriormente propietario de las instalaciones la empresa DISLEMAR, que tuvo su actividad en la distribución de muebles, las cuales cuentan con una superficie de parcela de 64.707 m² y una superficie construida total de 10.569 m², desarrollados en naves, oficinas, porches y otras edificaciones auxiliares.



El terreno donde se ubican las parcelas está calificado como suelo rústico en su totalidad.

En el año 1978 , se realiza la primera construcción, nave 1, destinada a almacén y oficinas en la parte delantera, cuenta con una superficie de 3.678 m² construidos.

Posteriormente, en el año 1979, se realizan las construcciones auxiliares, denominadas casa del guarda, sumando ambas una superficie construida de 215 m².

A continuación, en el año 1986, se solicitó y se concedió licencia de obra y actividad y apertura, a todas las construcciones hasta la fecha.

En el año 1999 se solicita licencia para construcción de nave adicional. El ayuntamiento, previamente a otorgar licencia de obras y ampliación de la actividad, remitió el expediente de la calificación urbanística a la consejería competente, ya que entendía que su ubicación debería ser en “suelo urbano industrial”, y dicha solicitud fue denegada en el año 2001.

En el año 2000, se ejecutó las obras de la ampliación de la nave y oficinas existentes. Construyendo la nave 2 y 3, con sus respectivos porches, con una superficie construida de 5.936 m², así como unas nuevas oficinas en la parte delantera central, con una superficie construida de 740 m². Estas se realizaron pese a no estar autorizadas.

El objetivo es la legalización de las construcciones existentes sin legalizar y la adaptación de las construcciones existentes para albergar la nueva actividad a desarrollar de industria alimentaria y así, trasladar y ampliar la actual Industria alimentaria de EL CATETO, 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. Esto sería denominado como fase 1.

Se plantea una segunda fase, tras la legalización de las construcciones existentes y la adaptación de las edificaciones existentes para albergar la nueva actividad industrial, que es la construcción de una nueva edificación con una superficie total de 2.663,40 m², agotando así la edificabilidad y ocupación máxima del 20% de la superficie de la parcela. Por ello mediante este proceso de solicitud de Calificación Urbanística, se solicita también la autorización de esta segunda fase de construcción de nueva edificación, para la ampliación de la industria en un futuro.

1.5. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES

Las instalaciones se encuentran emplazadas en el polígono 29, parcelas 88 y 85 de Almagro, con referencias catastrales 13013A029000880000MQ y 13013A029000850000MB, respectivamente. La suma de ambas parcelas es de 64.707 m², de los cuales se encuentran ocupados 10.270 m².

El acceso a las parcelas se realiza desde la carretera CM-412.

Los motivos para la elección del emplazamiento son:

- La ubicación actual de la industria alimentaria, que están en funcionamiento muchos años, necesita de una ampliación por necesidades de la producción y crecimiento de la empresa.
- Escasez de suelo industrial en la localidad, para actividades que requieren mucha superficie.
- La facilidad de acceso desde la carretera de CM-412 (Cd Real - Valdepeñas)
- Sacar del centro urbano las actividades molestas.
- Se preservan las características propias rurales del suelo rústico y la No Formación de Núcleo de Población.

DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Como se ha indicado, en la parcela de la propiedad dispone, actualmente de unas naves, porches, oficinas y edificaciones auxiliares, que constituyen una superficie construida total de 10.569 m². Ocupando 10.270 m² de la totalidad de la parcela.

La superficie construida existente se desarrolla de la siguiente manera:

CONSTRUCCION		SUPERFICIE (m ²)	AÑO	ESTADO
Nave 1	Almacén	2.658	1978	Legalizado
	Oficinas	388	1978	Legalizado
	Entreplanta	502	1978	Legalizado
	Porche (50%)	130	1978	Legalizado
Nave 2	Almacén	4.506	2000	Sin legalizar
	Porche (50%)	237	2000	Sin legalizar
Nave 3	Almacén	906	2000	Sin legalizar
	Porche (50%)	46	2000	Sin legalizar
Núcleo conexión		241	2000	Sin legalizar
Oficinas	P. Baja	428	2000	Sin legalizar
	P. Primera	312	2000	Sin legalizar
Edificación auxiliar 1		142	1979	Legalizado
Edificación auxiliar 2		73	1979	Legalizado

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES EXISTENTES

- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA..... 10.569 m²
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA DE LA PARCELA..... 10.270 m²
- SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA..... 64.707 m²
- SUPERFICIE TOTAL LEGALIZADA..... 3.893 m²
- SUPERFICIE TOTAL SIN LEGALIZAR..... 6.676 m²

1.6. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Las actuaciones a realizar serán todas aquellas necesarias para la adaptación de las construcciones para el correcto funcionamiento de la actividad que se pretende desarrollar, industria alimentaria. Para ello se plantean dos fases en el proceso.

Las actuaciones de adaptación son:

FASE 1

- Derribo de las edificaciones auxiliares.
- Cerramiento de los porches, para dotarles de uso, dejando algunas zonas para muelles de carga/descarga.
- Realización de nueva tabiquería interior, según necesidades de funcionamiento de la actividad a desarrollar
- Adaptación de las instalaciones de las edificaciones, tales como, electricidad, fontanería, saneamiento, climatización, ventilación, etc.

FASE 2

- Construcción de nueva edificación con una superficie de 2.663,40 m².

Todo el desarrollo de la actividad, así como el funcionamiento de las instalaciones, serán definidas posteriormente en el proyecto de actividad y proyectos de instalaciones necesarios.

La segunda fase de construcción se plantea para aprovechamiento máximo de la edificabilidad de la parcela, y la ampliación futura de las instalaciones. Se plantea una ubicación previa de dicha construcción, dejando su emplazamiento final, a definir en un futuro según las necesidades de la empresa y de la industria. En dicho caso se remitirá la comunicación pertinente de las actuaciones definitivas a La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU), sin la necesidad de volver a solicitar la Calificación Urbanística ni modificación de la misma, debido a que se trataría de una modificación no sustancial, en base a expedientes similares anteriores.

Tras la realización de las modificaciones de adaptación de las instalaciones y las nuevas construcciones queda el siguiente cuadro de superficies:

CONSTRUCCION		SUPERFICIE (m ²)
Nave 1	Almacén	2.658
	Oficinas	388
	Entrepanta	502
	Porche (100%)	482
Nave 2	Almacén	4.506
	Porche (100%)	474
Nave 3	Almacén	906
	Porche (50%)	46
Núcleo conexión		241
Oficinas	P. Baja	428
	P. Primera	312
Nave 4	Almacén (uso por determinar)	2.663,40

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES PROPUESTAS

- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA..... 13.606,40 m²
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA DE LA PARCELA..... 12.941,40 m²
- SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA..... 64.707 m²
- PORCENTAJE OCUPACION 20,00 %

1.7. JUSTIFICACIÓN DECRETO 242/2004 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL SUELO RÚSTICO Y ORDEN 4/2020, DE 8 ENERO, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO POR EL QUE SE APRUEBA LA ITC DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBERAN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Las actividades se encontrarán incluidas dentro de las admisibles especificadas en el Reglamento de Suelo Rústico Artículo 12. Usos, actividades y actos que pueden realizarse excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección (Ver Artículo 11):

- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad
 - a) Usos Industriales:
 - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

Las edificaciones descritas requerirán Calificación Urbanística previa a la licencia de obras de las edificaciones no legalizadas según se establece en el Artículo 37, actos que requieren calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación urbanística Autonómica, según se establece en el artículo 42 de la mencionada normativa.

A la Calificación Urbanística le aplican lo determinado en los siguientes artículos:

- Artículo 43 Procedimiento de calificación autonómica.
- El Artículo 23 del RSR de la LOTAU, relativo a “Actividades industriales y productivas” en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la orden 4/2020, de 8 de enero, de la consejería de fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico:
 - o Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial:
 1. En el caso que nos ocupa, la superficie mínima de la finca si es de 3 hectáreas tanto para suelo de reserva como de especial protección.
 2. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en suelo rustico de reserva.

- La construcción proyectada destinada a industria cumplen las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2.a.b y c del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueo mínimo a linderos (5m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m a cumbre).
- **Artículo 10** del Reglamento del Suelo Rústico, en sus Garantías para la materialización del uso en edificación, establece en su apartado b) – 2. “ Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propondrán edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuento con un Programa de Actuación Urbanización aprobado”. Del mismo modo la regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:
 - 1º Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
 - 2º Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.
 - 3º En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.
 - 4º En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

En el caso que nos ocupa, nos acogemos a la excepcionalidad 2º, ya que se trata de edificaciones existentes y pretenden ser ampliadas, y no son de carácter residencial.

	ADOPTADO EN PROYECTO	REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO Y ORDEN 4/2020 DE 8 DE ENERO	
Superficie mínima de parcela	64.707 m ²	≥	10.000 m ² (Compatible)
Superficie TOTAL ocupada tras ampliación	12.941,40 m ² c (20%)	≤	20% (Compatible)

Altura máxima cumbre	10,20 m (por el funcionamiento de la actividad anterior era necesaria dicha altura)	≤	8,50 m (Compatible)
Retranqueos a linderos	≥ 5,00 m	≥	5,00 m (Compatible)
Retranqueo a eje de vía de acceso	57,08 m (a edificación)	≥	15,00 m (Compatible)
Número de Plantas	2	≤	2 (Compatible)
Uso	Actividad industria alimentaria		COMPATIBLE
Configuración	AISLADA		COMPATIBLE
Número de edificaciones existentes (sin incluir la de proyecto) en un radio de 150 metros	0<3. NO EXISTE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN		COMPATIBLE
Distancia de la nave proyectada al límite de suelo urbano o urbanizable siempre que este cuente con un programa de actuación urbanizadora aprobado	< 200 m , con excepcionalidad según artículo 10, del Reglamento de Suelo Rústico	>	200 m (Compatible)
Tipo de edificaciones en un radio de 2 km alrededor de la existente	Similares a la edificación proyectada (polígono industrial “CERRILLO EL VILLAR”), construcciones similares uso actividades agropecuarias, y residencial a una distancia mayor de 1000m		COMPATIBLE

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, Visado, No. 202502874, Fecha Visado: 11/07/2025, Firmado Electrónicamente por el COIIM, No. Colimando: 17861, Colegiado: MANUEL RAMIREZ VELASCO, Para comprobar su validez: <http://www.colim.es/Verificacion>, Cod.Ver: 69389854.

1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTES.-

De experiencias anteriores y de la inspección ocular se deduce que tenemos una tensión admisible del terreno de 2 kg/cm².

Los niveles freáticos, se encuentran a una profundidad superior a los 50 m. En consecuencia, no presentan ningún problema especial en cuanto a cimentación se refiere.

En vista de lo cual se realizaron cimentaciones superficiales sobre zapatas o zanjas corridas.

La construcción se asienta sobre un terreno llano y consistente, encontrándose el firme rocoso (tosca) a una profundidad aproximada de 0,80 m.

Datos principales de la edificación proyectada:

- Longitud de fachada. 173,00 m.
- Anchura edificación. 60,00 m.
- Altura máxima..... . 10,20 m. (a cumbre)

Las principales características de la construcción ejecutadas que nos ocupa son:

a) CONSTRUCCIÓN GENERAL:

Las edificaciones ejecutadas tratan de naves de perfilería metálica en todo su conjunto. Y un volumen destinado a oficinas compuesto por estructura metálica y de hormigón armado.

Las edificaciones están formada por pórticos separados entre sí 10,00 m como distancia entre unos y otros (ver planos). La altura máxima de cumbre 10,20 m.

Los pórticos (dinteles) de la nave están realizados a modo de viga de alma llena utilizando para ello perfiles de sección variable. Los dinteles estarán unidos entre sí mediante vigas metálicas.

Para garantizar la rigidez de la cubierta se utilizarán tirantes metálicos a base de redondos de diámetro 16 mm en cubierta a modo de cruces de San Andrés.

La cubierta de la nave están realizadas a 2 aguas y se resuelve a base de panel sándwich de 0 mm y para favorecer la entrada de luz natural, tal y como se observa en planos, se intercalará panel translúcido de policarbonato en mitad de algunos paños.

Para la sujeción de la cubierta se montarán correas ZF-200.2,5 según planos, con una cubierta de panel sándwich.

b) CIMENTACIÓN:

Se encuentra realizada por zapatas aisladas separadas entre sí y conectadas mediante zanjas corridas de 0.50 x 0.50 m. para sustentación de muros, utilizando hormigón HA-250 en el relleno y con una profundidad suficiente para evitar asientos diferenciales que se calcula en 1,00 m. y hormigón de limpieza HM-200 de 10 cm. de espesor para evitar asientos diferenciales. Los pozos y zanjas se harán con medios mecánicos, con las dimensiones señaladas en el correspondiente Plano de Cimentación, habiéndose procedido con anterioridad al adecuado replanteo. También es conveniente resaltar que el armado de dicha cimentación se realizará con acero B-500-S con las dimensiones indicadas en planos.

No se dispone de estudio Geotécnico de la parcela, pero por observación visual y conocimiento de terrenos anexos, la cota de cimentación se sitúa entre -0,60 m. y -0,80 m., estando la cota 0,00 m. en el nivel actual de la parcela. Bajo esta cota, estimamos una resistencia de 2,00 Kg/cm². Estas serán las previsiones de resistencia realizadas en la memoria de cálculo. Los niveles freáticos se encuentran a una profundidad superior a los 50 m, por lo tanto, no presentan ningún problema especial en cuanto a la cimentación se refiere. Se deduce por tanto que se pueden realizar cimentaciones superficiales sobre zapatas o zanjas corridas. La cimentación se ajustará a lo señalado en el DB-SE-C.

c) SOLERA:

Se encuentra una solera una capa de hormigón de 20 cm. de espesor, realizada con hormigón HA-25 N/mm², T_{máx.}20 mm., elaborado en central, vertido, colocado y armado con mallazo de acero B-500T de 15x15 cm. de cuadrícula y 6 mm. De espesor, provista de una lámina impermeable de PVC colocada bajo la misma. El acabado se realiza por formación de pavimento monolítico de cuarzo en color gris natural, en fresco, incluyendo la incorporación de capa de rodadura mediante espolvoreo (rendimiento 5,0 kg/m².). Para dar este acabado se le aplicó un fratasado mecánico, alisado y pulido. El curado del hormigón se realizó con el líquido incoloro (rendimiento 0,15 kg/m. Se formarán juntas de retracción mediante aserrado del hormigón con disco de diamante. Estos cortes se sellarán con masilla elástica).

Hasta alcanzar la cota inferior donde se coloca la solera, se rellenó con zahorra artificial, limpia y compactada. Ver planos de secciones

Dicha solera va provista de las necesarias juntas de dilatación rellenas de material elástico (mortero pobre o mastique asfáltico) cada 6 m2.

d) ESTRUCTURA:

Se ajustó a lo señalado en el DB-SE-A

El acero empleado en la confección de la citada estructura, fue recibido en obra, comprobando sus características aparentes del certificado de origen industrial, que acredite el cumplimiento del DB-SE-A.

El acero empleado fue de la clase S275JR ó A-42 B con las características mecánicas mínimas de la siguiente tabla:

DESIGNACIÓN	Espesor nominal t (mm)				Temperatura del ensayo Charpy °C
	Tensión de límite elástico f _y (N/mm ²)			Tensión de rotura f _u (N/mm ²)	
	t ≤ 16	16 < t ≤ 40	40 < t ≤ 63	3 ≤ t ≤ 100	
S275JR	275	265	255	410	20
S275J0					0
S275J2					-20

Todos ellos con las siguientes características comunes:

- Módulo de elasticidad: E= 2.100 N/mm²
- Módulo de Rigidez: G= 81.000 N/mm²
- coeficiente de Poison: ν= 0,30
- coef. De dilatación Térmica: α= 1,2·10⁻⁵ (°C)⁻¹

En la ejecución de la estructura se empleó la perfilaría de forma y dimensión indicadas en planos de estructura.

La primera operación que realizaron los montadores fue verificar los niveles, cotas y en general que la colocación sea la correcta para el montaje. Se limpiaron las placas de anclaje de todos los óxidos, grasas y pegaduras de cemento que hubieran cogido en la colocación de estas, preparando así las superficies para posteriormente soldar, ya que todo esto podría provocar soldaduras defectuosas, de menor resistencia que la considerada en el cálculo.

En el montaje se utilizó una grúa capaz de cargar más de 3.500 Kg y elegida para que sea capaz de elevar las piezas hasta la cota más desfavorable.

Se colocaron los pórticos, subiendo hasta la cabeza de los pilares por medio de la grúa anteriormente citada.

No se soltaron el cable de la grúa que amarre el elemento estructural hasta que no se acabó de montar por completo y el elemento este totalmente seguro, soldado como se tenía previsto.

El montaje de los pórticos se comenzó por un extremo del edificio, nunca por el centro, ya que al mismo tiempo que se van montando estas se ha de ir colocando varias líneas de correas, para que sirvan estas de arriostramiento provisional, amarrando las primeras a las cabezas de los pilares frontales o en su caso a las paredes de los frontales, impidiendo así el vuelco de los pórticos.

Posteriormente se montaron el resto de las correas, teniendo en cuenta que no se ha de realizar soldaduras muy prolongadas en las uniones a los pórticos de dos tramos consecutivos de una línea, ya que podrían provocar sobrecalentamientos en las piezas, ocasionando deformaciones de estas. Por otro lado, si el enfriamiento tuviera cierta velocidad, se producirían temple locales o sobretensiones, dando a esa zona mayor dureza pero con el riesgo de aparecer grietas muy peligrosas.

Acabados los trabajos de montaje de todo lo anteriormente citado, se procedió a la colocación de todos los elementos de arriostramiento horizontal de la cubierta.

Todas las soldaduras realizadas en el montaje se prepararán previamente, cuidando que no tengan pintura en la zona donde se prevean calentamientos excesivos para esta, que las superficies a soldar estén limpias de todo óxido y grasa, que los electrodos e intensidad elegida para la soldadura sea la correcta, y en general, que cumplan todas las condiciones exigidas en el capítulo correspondiente del pliego de condiciones.

Terminada de realizar una soldadura y siempre que la temperatura haya bajado hasta límites tolerables, se limpiará la escoria de esta y con un cepillo de puntas metálicas se cepillará para posteriormente cubrirla con pintura anticorrosiva.

Para el montaje de todos estos elementos de obra, los operarios trabajarán en las mejores condiciones de seguridad y sobre todo se cumplirán las mínimas condiciones de seguridad e higiene exigidas por la legislación vigente.

En la ejecución de la estructura se emplearon la perfiles de forma y dimensión indicadas en planos de estructura, comenzando las labores de montaje una vez haya fraguado perfectamente el hormigón de los cimientos.

e) CUBIERTA:

Tanto la cubierta de la nave central como los porches adosados lateralmente se resuelven mediante la colocación de un panel tipo sándwich compuesto por dos chapas de acero, lacadas interior y exteriormente en color blanco, ambas con un espesor de 0,5 mm. con núcleo de EPS, poliestireno expandido de 20 kg./m³ de densidad, con un espesor del conjunto de 50 mm., clasificado M-1 en su reacción al fuego, colocado sobre correas metálicas, i/p.p. de solapes, tapajuntas, formación de cumbrera, accesorios de fijación, juntas de estanqueidad.

Se intercalan en la cubierta entre los paneles sándwich a modo de tragaluz, unas placas de policarbonato alveolar.

Se colocan canalones de chapa de acero galvanizada de 1 mm. de espesor con un desarrollo máximo de 900 mm. Atornillados y sellados a la primera y al cerramiento de placas de hormigón. La sección de canalones se describe en planos. Están provistos de embocaduras con diámetro suficiente para recibir las bajantes de PVC.

f) CERRAMIENTOS:

Se realiza mediante paneles prefabricados de hormigón armado de 15 cm. de espesor en el hastial delantero y trasero, dejando abierta la fachada este.

g) ALBAÑILERIA:

Se ajusta a lo señalado en la NTE-RPE y a la NTE-RPE.

Se utiliza mortero de cemento PA-250, ajustándose a las siguientes características:

En paramentos exteriores:

- Terminación: con revestimiento posterior
- Acabado: fratasado
- Aplicación: maestreado.
- Espesor: 15 mm
- Dosificación: 1:4

Los cubre muros o albardillas que protegen las cabezas de los muros están realizados a base de albardilla de hormigón prefabricado en blanco en piezas de 25 cm. de ancho y 100 cm. de largo con goterón, y con pendiente hacia el interior del solar. Están recibidos con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río M-5, rejuntando las juntas que se producen entre piezas con lechada de cemento blanco BL-V 22,5.

h) CERRAJERÍA.

Se proyectaron en la fachada principal de la nave (NORTE), 2 entradas. En la fachada posterior se proyectaron puertas seccionales para uso de muelles de carga. Puertas de tipo seccional, realizadas a base de paneles de acero lacado y panel sándwich con accionamiento eléctrico-mecánico y será lacada al horno.

El guiado de la puerta se realizará mediante bastidor de acero horizontal sobre el que deslizarán las ruedas de EPM. El accionamiento de la puerta se realiza mediante motor eléctrico de 24 V.

1.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS.-

La nueva construcción se realizará mediante estructura principal metálica, con cerramientos mediante paneles prefabricados de hormigón. La cerrajería será metálica.

Las dimensiones de dicha edificación serán definidas en el momento de inicio de la fase 2, y según lo requieran las necesidades de la industria, nunca superando los 2.663,40 m² máximos.

El resto de características generales serán similares a las características constructivas de las edificaciones existentes.

II. PLANOS



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
**Manuel Ramírez
Velasco**
Colegiado
Nº 17.561 - COIM

Promotor:
**MAYRIT
CAPITAL
INMOBILIARIA
S.L.U.**
CF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTR0486

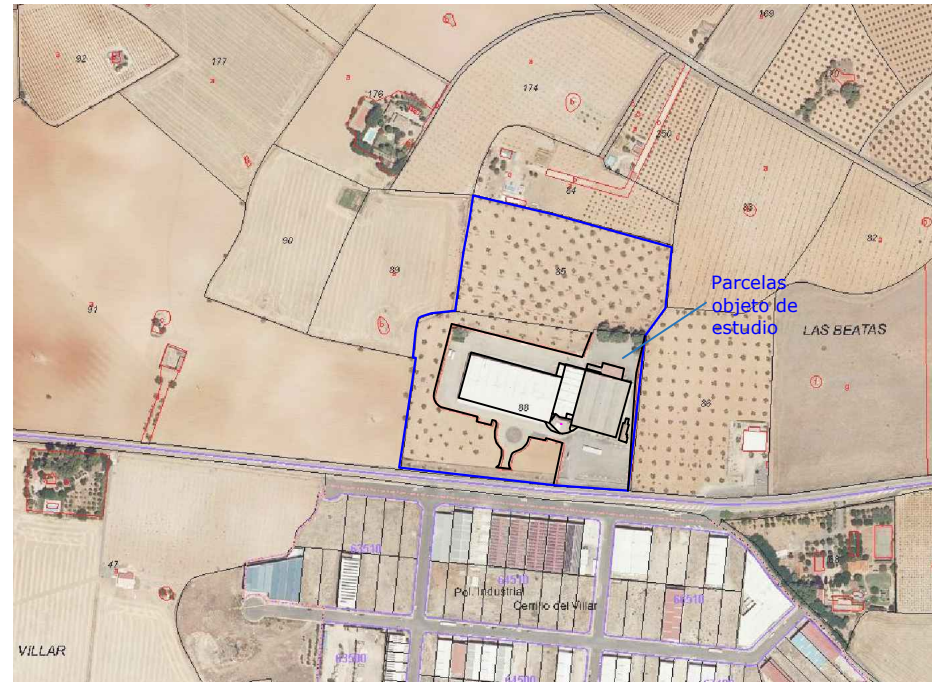
Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño	Descripción	Fecha	Rev.	Dibujado por	Revisado por
	Fase de proyecto	Julio 2025	00	RSA	MRV

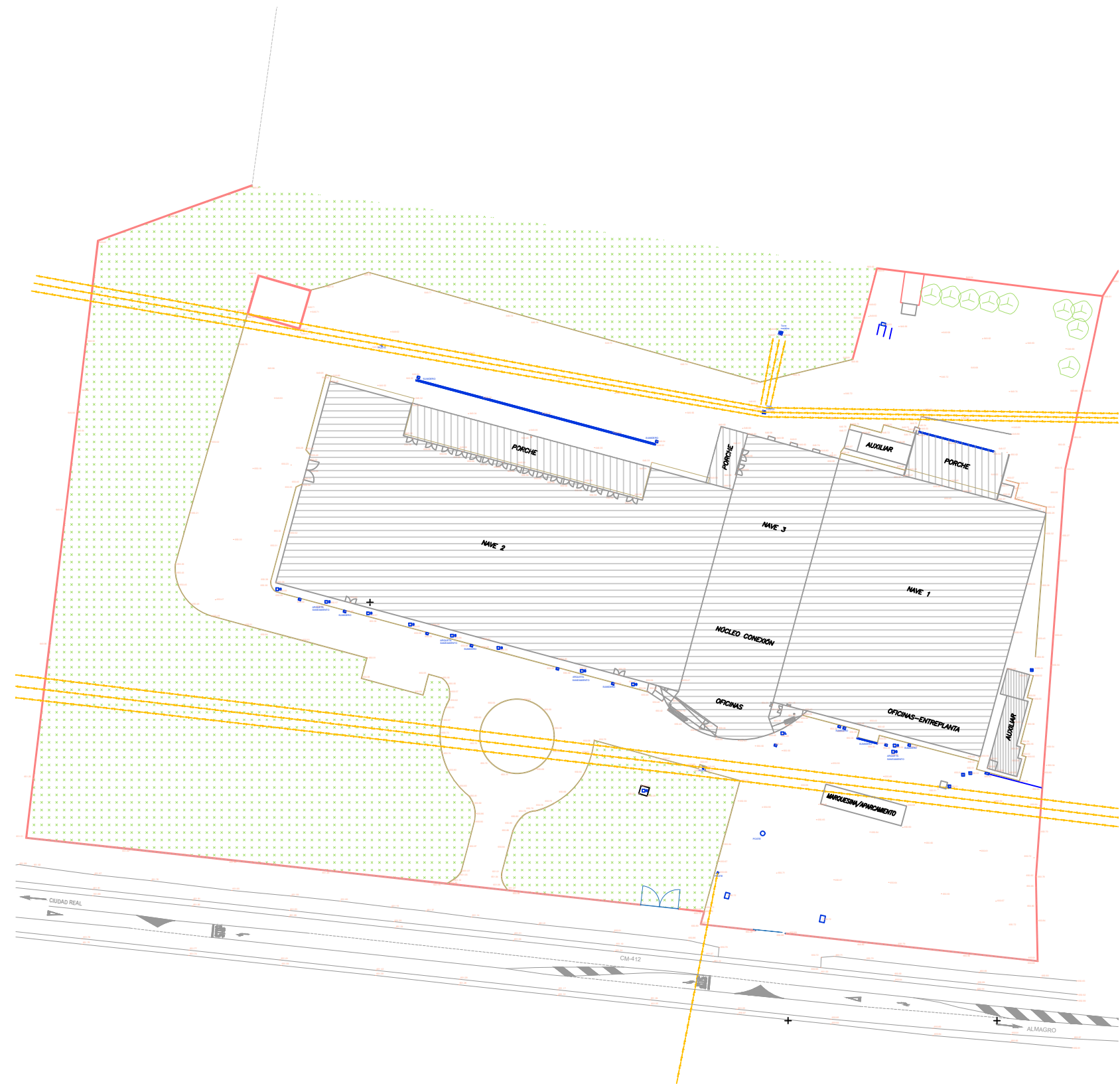
Revision:
00

Plano Nº:
01

Escala:
1/1200



SITUACIÓN



Plano de: **SITUACIÓN**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid - Visado Nº 202502874 - Fecha Visado: 11/07/2025 - Firmado Electrónicamente por el COIM. Para comprobar su validez: <https://www.cedim.es/verificacion> - Código: 69389854.



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
**Manuel Ramírez
Velasco**
Colegiado
Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
**MAYRIT
CAPITAL
INMOBILIARI
S.L.U.**
CIF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTRO486

Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño		Dibujado por:	Revisado por:
Rev.	Fecha	Rev.	Rev.
00	Julio 2025	RSA	MRV

Revision:
00

Plano Nº:
03.1

Escala:
1/1500



R 150 metros

JUSTIFICACIÓN DE NO RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN		
Número de edificaciones existentes (sin incluir la de proyecto) en un radio de 150 metros	0<3. NO EXISTE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	COMPATIBLE

Plano de: **JUSTIFICACIÓN NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid - Visado Nº 202502874 - Fecha Visado: 11/07/2025 - Firmado Electrónicamente por el COIIM. Para comprobar su validez: <https://www.cedim.es/validacion> Código: 69383854.



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
**Manuel Ramírez
Velasco**
Colegiado
Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
**MAYRIT
CAPITAL
INMOBILIARIA
S.L.U.**
CF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTRO486

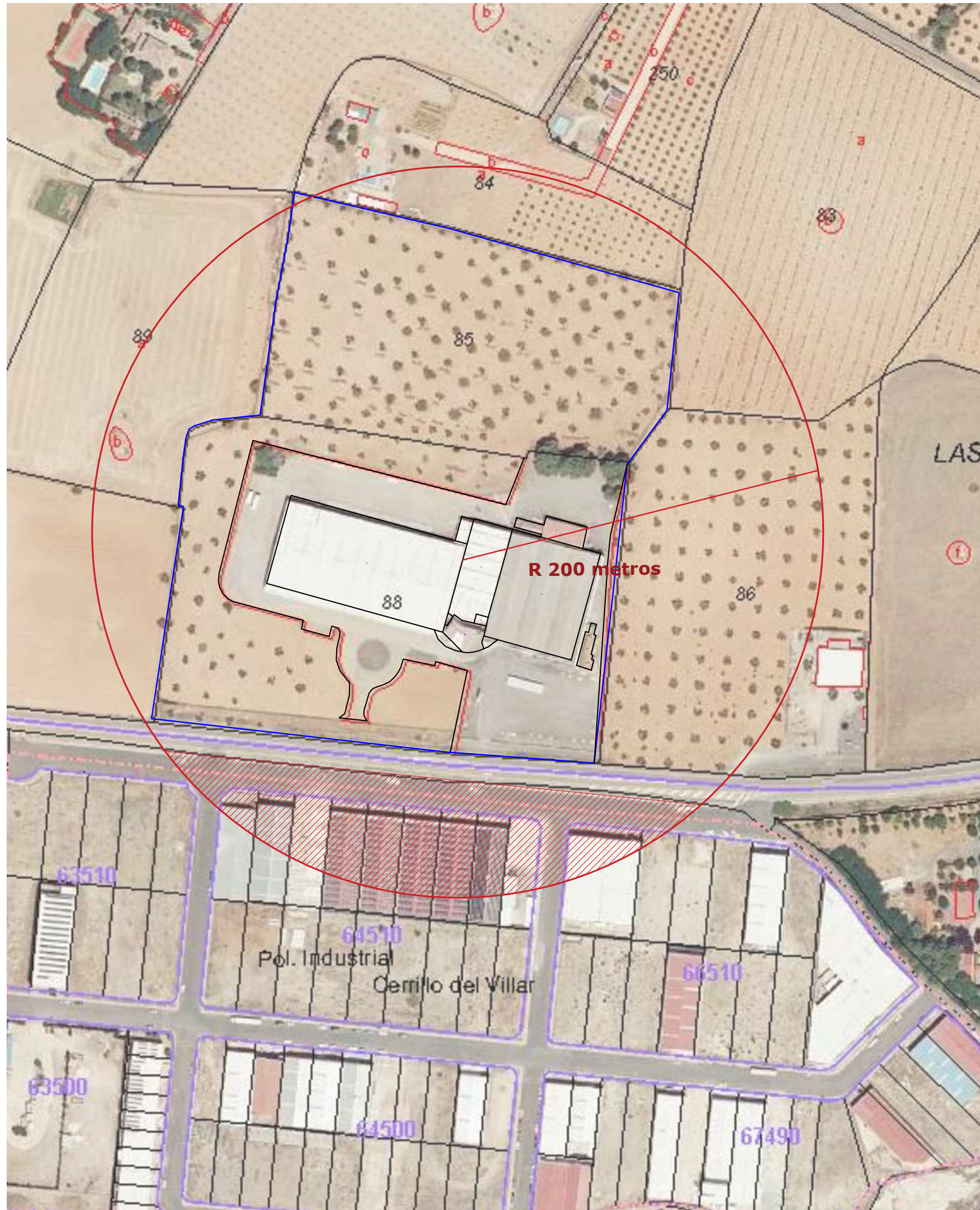
Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño	Fecha	Descripción	Dibujado por	Revisado por
Rev. 00	Julio 2025	Fase de proyecto	RSA	MRV

Revision:
00

Plano Nº:
03.2

Escala:
1/2500



JUSTIFICACIÓN DE NO RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN
SEGÚN REGLAMENTO DEL SUELO RÚSTICO. DECRETO 242/2004, DE 27.07.2004.
Artículo 10. apartado b)- 2)
"Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propondrán edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanización aprobado.
La regla anterior se exceptuará en los supuestos siguientes:
1º Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
2º Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.
3º En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.
4º En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho."

En el caso que nos ocupa, nos acogemos a la excepcionalidad 2º, ya que se trata de edificaciones existentes y que se pretende ser ampliadas, y no son de carácter residencial. COMPATIBLE

Plano de: **JUSTIFICACIÓN NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid - Visado Nº 202502874 - Fecha Visado: 11/07/2025 - Firmado Electrónicamente por el COIIM. Para comprobar su validez: <http://www.cedma.es/verificacion> - Código: 69389854.



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
**Manuel Ramírez
Velasco**
Colegiado
Nº 17.561 - COIM

Promotor:
**MAYRIT
CAPITAL
INMOBILIARIA
S.L.U.**
CF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTR0486

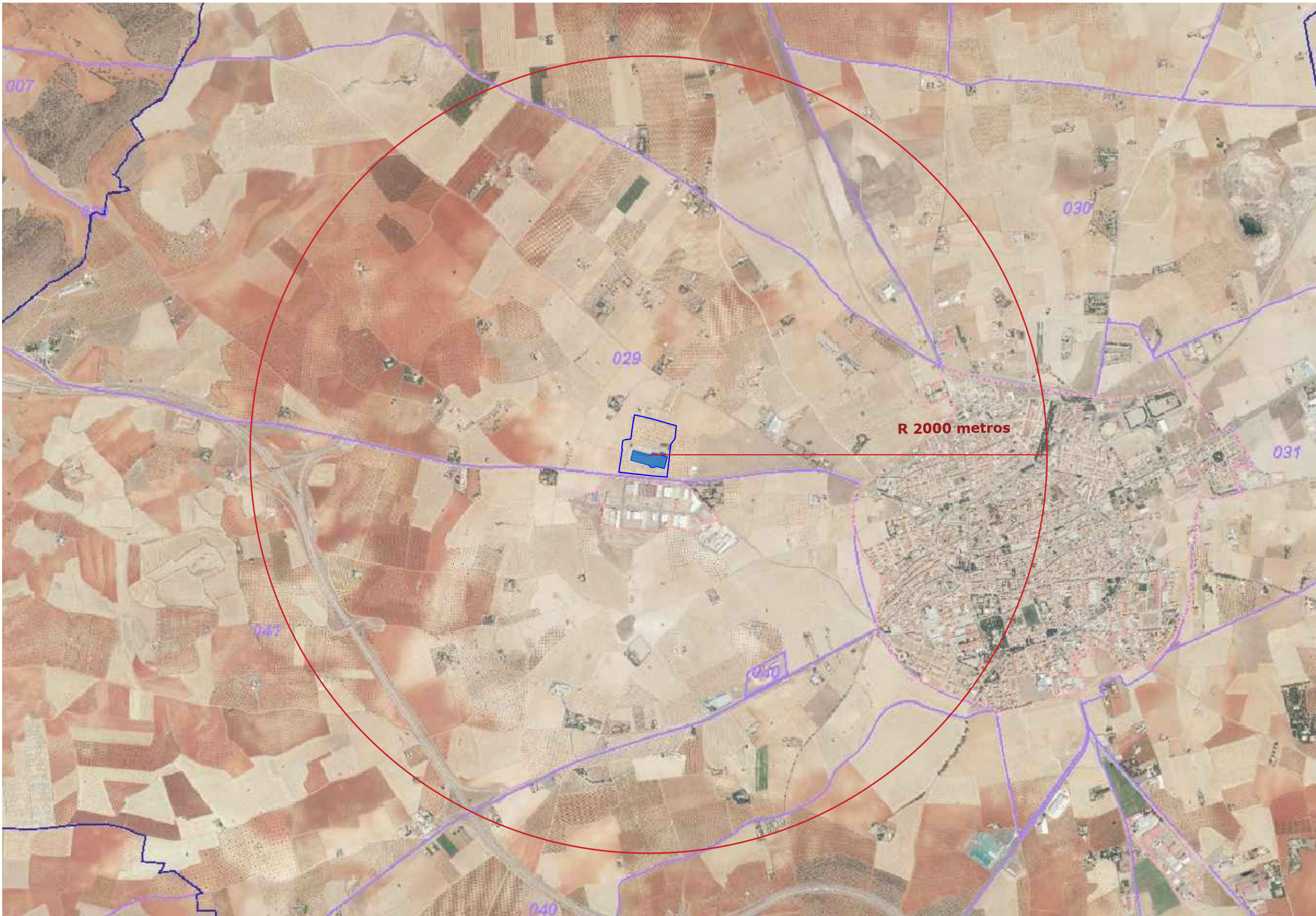
Fecha:
Julio 2025

Rev.	Fecha	Revisión de diseño		Dibujado por	Revisado por
		Descripción	Fase de proyecto		
00	Julio 2025			RSA	MRV

Revision:
00

Plano Nº:
04

Escala:
S/E



JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN 4/2020 DE 8 DE ENERO DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO Y DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO :

- CONSTRUCCIONES EN UN RADIO DE 2KM :
SIMILARES A LA CONSTRUCCIÓN OBJETO DE PROYECTO, COMO ES EL POLIGONO INDUSTRIAL "CERRILLO EL VILLAR" - CONSTRUCCIONES CON USO AGROPECUARIAS - Y CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL A UNA DISTANCIA MAYOR DE 1000M.

Plano de: **JUSTIFICACIÓN NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO 2 (2Km)**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid - Visado Nº 202502674 - Fecha Visado: 11/07/2025 - Firmado Electrónicamente por el COIM. Para comprobar su validez: <https://www.cedim.es/verificacion> - Código: 69383854.



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
Manuel Ramírez Velasco
Colegiado Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
MAYRIT CAPITAL INMOBILIARI S.L.U.
CIF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTR0486

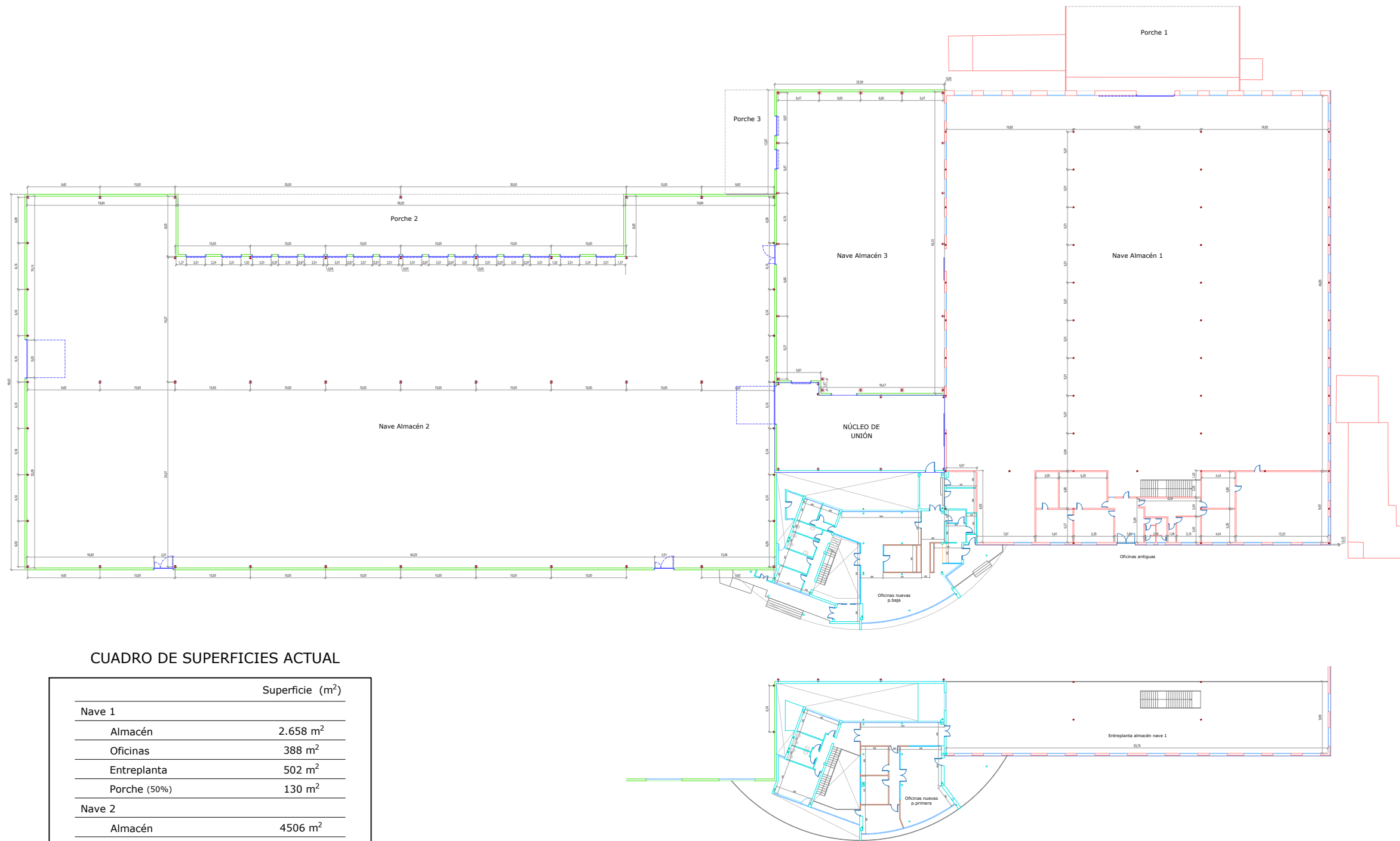
Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño		Revisado por:	Revisado por:
Rev.	Fecha	Descripción	Fase de proyecto
00	Julio 2025		

Revision:
00

Plano Nº:
06

Escala:
1/600



CUADRO DE SUPERFICIES ACTUAL

	Superficie (m ²)
Nave 1	
Almacén	2.658 m ²
Oficinas	388 m ²
Entrepanta	502 m ²
Porche (50%)	130 m ²
Nave 2	
Almacén	4506 m ²
Porche (50%)	237 m ²
Nave 3	
Almacén	906 m ²
Porche (50%)	46 m ²
Núcleo de conexión	241 m ²
Oficinas P.Baja	428 m ²
Oficinas P.Primer	312 m ²
Edificación auxiliar 1	142 m ²
Edificación auxiliar 2	73 m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	10.569 m²
TOTAL SUP. PARCELA	64.707 m²
TOTAL SUP. OCUPADA	10.270 m²
% OCUPACIÓN PARCELA	15,87 %

Plano de: **ESTADO ACTUAL Cotas y Superficies**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid - Visado Nº 202502674 - Fecha Visado: 11/07/2025 - Firmado Electrónicamente por el COIIM. Para comprobar la validez de la firma digital, visite: <http://www.cedma.es/verificacion>. Código: 69389854.



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@summum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
Manuel Ramírez Velasco
Colegiado Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
MAYRIT CAPITAL INMOBILIARI S.L.U.
CF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109) Madrid

Referencia:
2504OTRO486

Fecha:
Julio 2025

Rev.	Fecha	Descripción	Dibujado por:	Revisado por:
00	Julio 2025	Fase de proyecto	RSA	MRV

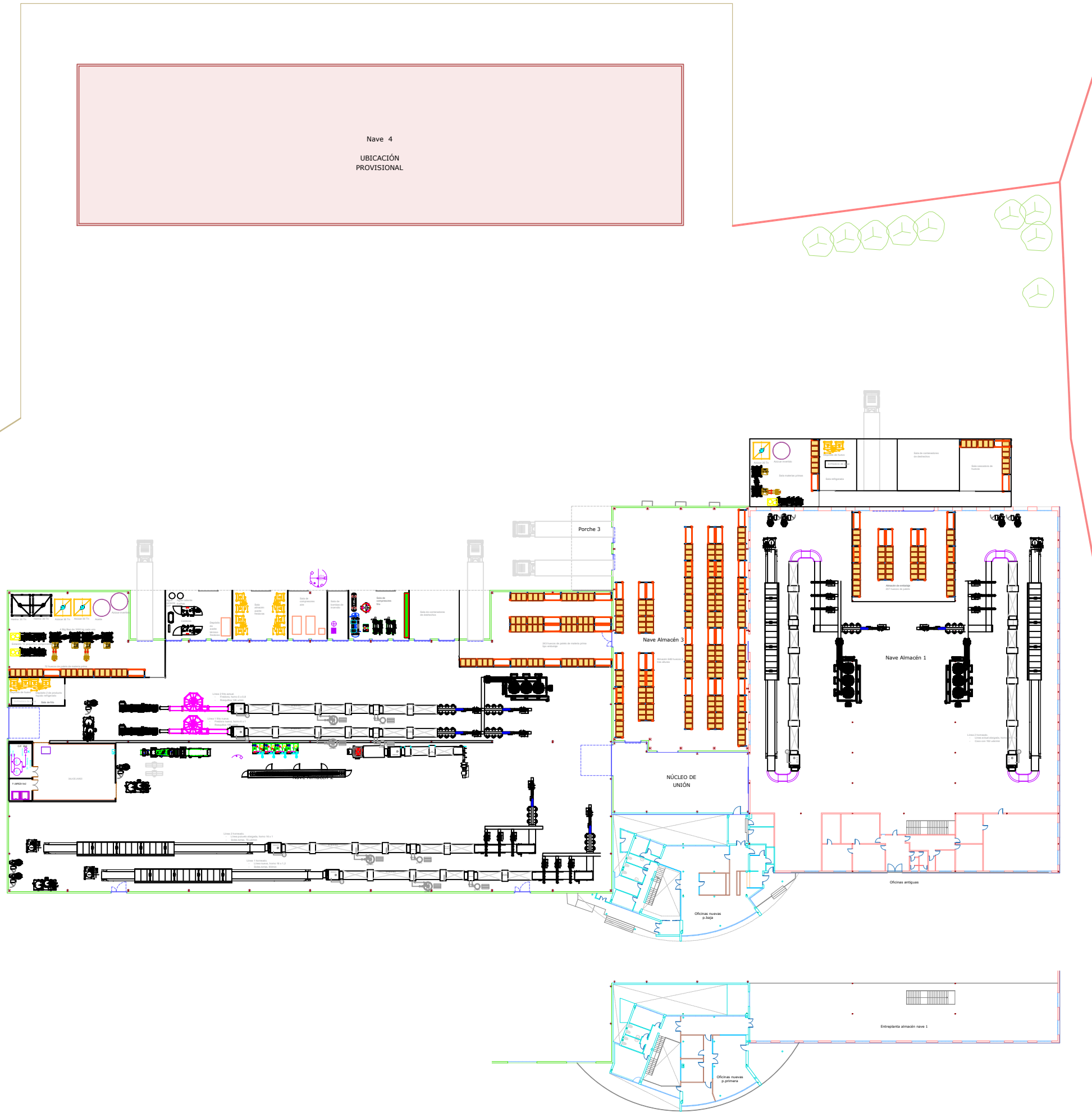
Revision:
00

Plano Nº:
07

Escala:
1/700

CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTO

FASE 1		Superficie (m ²)
Nave 1		
Almacén	2.658 m ²	
Oficinas	388 m ²	
Entrepanta	502 m ²	
Porche (cerrado y adaptado)	482 m ²	
Nave 2		
Almacén	4506 m ²	
Porche (cerrado y adaptado)	474 m ²	
Nave 3		
Almacén	906 m ²	
Porche (50%)	46 m ²	
Núcleo de conexión	241 m ²	
Oficinas P.Baja	428 m ²	
Oficinas P.Primer	312 m ²	
		Superficie (m ²)
FASE 2		
Nave 4		
Almacén (uso por determinar)	2.663,40 m ²	
TOTAL SUP. CONSTRUIDA		13.606,40 m²
TOTAL SUP. PARCELA		64.707 m²
TOTAL SUP. OCUPADA		12.941,40 m²
% OCUPACIÓN PARCELA		20,00 %



Plano de: **ESTADO REFORMADO PROPUESTO Y ACTIVIDAD**

Expediente: **Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria**
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

Colegiado: 17561 Colegiado: MANUEL RAMÍREZ VELASCO Fecha comprobación en validad: https://www.cedim.es/validaciones Cad: 461: 693838354



VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 13013A029000880000MQ



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
C/ Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
Manuel Ramírez Velasco
Colegiado Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
MAYRIT CAPITAL INMOBILIARI S.L.U.
CF: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109) Madrid

Referencia:
2504OTR0486

Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño	Fecha	Descripción	Dibujado por	Revisado por
Rev. 00	Julio 2025	Fase de proyecto	RSA	MRV

Revision:
00

Plano Nº:
08.1

Escala:
S/E

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS DISEMINADO Polígono 29 Parcela 88 002200100VJ30F
LAS BEATAS. 13270 ALMAGRO [CIUDAD REAL]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 10.498 m2

Año construcción:

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	8.020
INDUSTRIAL	1/00/02	1.089
OFICINA	1/00/03	396
VIVIENDA	1/00/04	149
ALMACEN	1/00/05	457
PORCHE 100%	1/00/06	78
OFICINA	1/01/01	309

CULTIVO

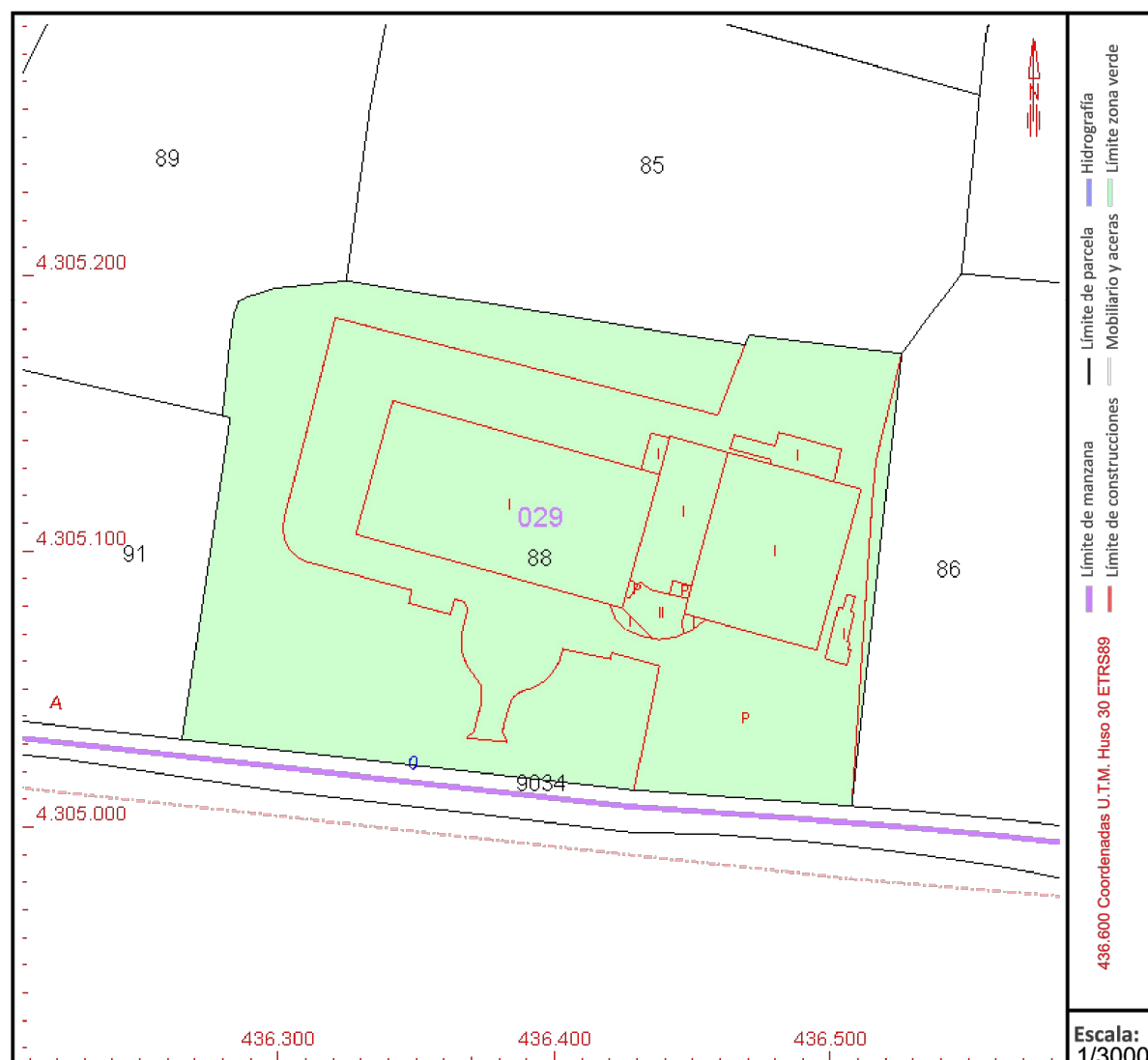
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	O- Olivos secano	03	14.810

PARCELA

Superficie gráfica: 40.359 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"

Plano de: DATOS CATASTRALES 1-2

Expediente: Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 13013A029000850000MB



SÚMMUM8

ESTUDIO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
C/Granada Nº 16, Local 2,
Almagro - C.Real
info@sumum8.com /
605 20 24 87

Técnico:
Manuel Ramírez Velasco
Colegiado Nº 17.561 - COIIM

Promotor:
MAYRIT CAPITAL INMOBILIARI S.L.U.
C.F.: B-44957801
C/ Dalia, 271,
Alcobendas (28109)
Madrid

Referencia:
2504OTRO486

Fecha:
Julio 2025

Revisión de diseño	Revisado por	Dibujado por	Revisado por
Rev.	Fecha	Descripción	Fase de proyecto
00	Julio 2025		

Revision:
00

Plano Nº:
08.2

Escala:
S/E

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 29 Parcela 85
LAS BEATAS. ALMAGRO [CIUDAD REAL]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

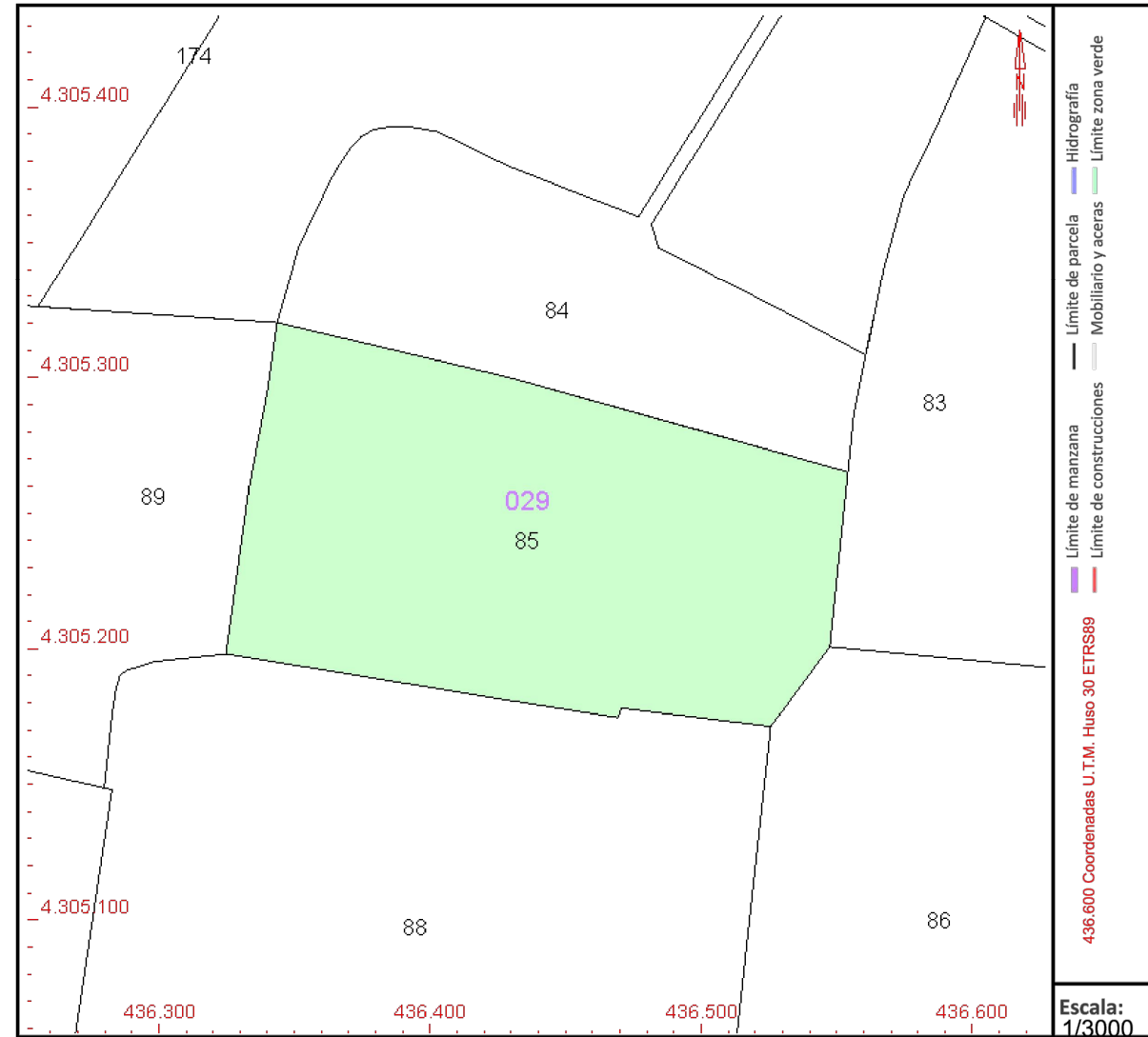
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	O- Olivos secoano	03	24.348

PARCELA

Superficie gráfica: 24.348 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Plano de: DATOS CATASTRALES 2-2

Expediente: Anteproyecto para legalización de edificaciones existentes, ampliación y adaptación para industria alimentaria
Ctra Cd Real - Valdepeñas - Polígono 29, Parcela 88 y 85 Almagro (Ciudad Real)

III. CONCLUSIONES.

Con la presente 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, 11 de julio de 2.025

D. Manuel Ramírez Velasco
Ingeniero Industrial
Colegiado Nº. 17.561 – COIIM

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid. Visado. Nº 202502874. Fecha Visado: 11/07/2025. Firmado Electrónicamente por el COIIM.
Nº Colegiado: 17561. Colegiado: MANUEL RAMIREZ VELASCO. Para comprobar su validez: <https://www.coiim.es/Verificacion>. Cod.Ver: 69389854.