

**PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONO ESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN DE PRODUCTO TERMINADO EN PARCELAS N° 373,303 Y 306 DEL POLÍGONO 6 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NOBLEJAS. (TOLEDO)**

**FINCAS CATASTRALES AFECTADAS:**

**n°45116A006003730000QK, n°:45116A006003030000QF Y**

**n°45116A006003060000QK-45116A006003730001WL**

**DOCUMENTO 4: PROYECTO BÁSICO. ANEJO I.**

**JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y PLAN DE RESTAURACIÓN. MEMORIA.**

**PROMOTOR: ECOPIG PROTEINS, S.L.**



**INGENIERÍA: O.A.P., S.L.**



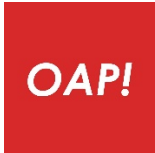
**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

---



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

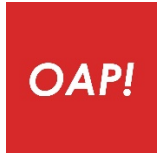
**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

---

## ANEJO . JUSTIFICACIÓN PARA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

---

## 0.-OBJETO

---

Se redacta este documento como anejo al Proyecto Básico de Ampliación de nave industrial existente para industria de transformación de subproductos animales Sandach de categoría 3 mono especie para construcción de almacén en parcela nº 373, vinculando a las fincas 303 y 306 del polígono 6 del término municipal de Noblejas, con el objeto de realizar una justificación normativa específica de los requisitos necesarios para poder solicitar la preceptiva calificación urbanística para la construcción en Suelo No Urbanizable Común, en cumplimiento con lo establecido en el 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 en Castilla la Mancha , (en adelante TRLOTAU), Decreto 248/2004 de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, (en adelante RSR) y la 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 (en adelante ITR).

La calificación pretendida supondría afección sobre las fincas 373,303 y 306 del polígono 6 de Noblejas aunque las obras de ampliación se realizarían en la finca 373 (esta parcela cuenta con dos referencias catastrales: 45116A006003730001WL y 45116A006003730000QK) del polígono 6.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 1. MARCO NORMATIVO.

### 1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Este documento se basa en el siguiente marco jurídico, materializado en la distinta normativa tanto estatal como autonómica de obligado cumplimiento dentro del ámbito del planeamiento:

#### -Normativa autonómica:

##### **CARRETERAS**

-Ley 9/1990, de 28/12/1990, DE CARRETERAS Y CAMINOS. Modificada por Ley 7/2002, de 9 de mayo (DOCM 65 de 27-05-2002) y por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 97 de 21/05/2010)

-Decreto 1/2015 de 22/01/2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos.

##### **PATRIMONIO HISTÓRICO**

-Ley 4/1990, de 30/05/1990, DEL PATRIMONIO HISTORICO DE CASTILLA-LA MANCHA

-Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha.

##### **URBANISMO**

1.-LEY 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (DOCM 31/07/2020).

*Modificada por:*

*LEY 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).*

*Ley 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación.*

*DECRETO Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 6/03/2023).*

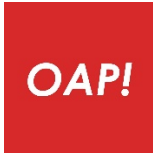
*LEY 8/2023, de 10 de marzo, por la que se modifica la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2023).*

*LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).*

2.-LEY 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha (DOCM 12/05/2021).

*Modificada por:*

*LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).*



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

3.-Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

*Modificada por:*

*LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).*

4. – LEY 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 3/12/2014).

5.- LEY 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11/05/2016).

6.- LEY 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica (DOCM 23/03/2017).

7.- LEY 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (DOCM 6/09/2017).

8.- LEY 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).

9.- LEY 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación (DOCM 30/06/2021).

10. – LEY 1/2022, de 14 de enero, de Medidas Tributarias y Administrativas de Castilla-La Mancha (DOCM 19/01/2022).

11. – LEY 8/2023, de 10 de marzo, por la que se modifica la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2023).

12. – *LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).*

13.- DECRETO 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 23/07/1993).

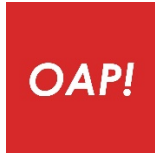
Modificado por:

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

14.-DECRETO 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (DOCM 30/07/2004; CE DOCM 3/02/2005 y DOCM 13/02/2005).

Modificado por:

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

– DECRETO 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

15.- DECRETO 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28/09/2004).

Modificado por:

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

16.- DECRETO 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 7/07/2010).

17.- DECRETO 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 3/12/2010).

Modificado por:

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

18.- DECRETO 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

Modificado por:

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

19.- DECRETO 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

Modificado por:

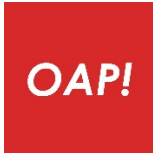
– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

– DECRETO 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida (DOCM 11/04/2019).

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).

–DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## VÍAS PECUARIAS

-Ley 9/2003, de 20/03/2003, VIAS PECUARIAS DE CASTILLA-LA MANCHA

## CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA.

-Ley 9/1999, de 26/05/1999, DE CONSERVACION DE LA NATURALEZA

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Ley 2/2020, de 7 de Febrero de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha.

### -Normativa estatal:

#### URBANISMO

-Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo

-Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

-Corrección de errores del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

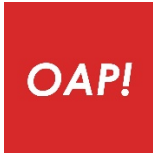
-Real Decreto Legislativo 7/2015 , por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y de la rehabilitación urbana.

## 1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES.

Actualmente la normativa vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas y todas las modificaciones e innovaciones de planeamiento aprobadas con carácter previo a la presentación de este documento. Para todo lo que expresamente no esté regulado en esta Norma, será de aplicación con carácter subsidiario lo que prevea para cada caso la normativa de rango superior, esto es, el TRLOTAU.

En cuanto a la justificación de la ordenanza urbanística municipal aplicable a la categoría de suelo en la que se incluye la finca objeto de la autorización, se ha optado por verificar el cumplimiento de las determinaciones recogidas en la propuesta de modificación puntual nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas aprobada definitivamente en Comisión





<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Provincial de Urbanismo de Toledo el día 22/03/2023. (DOCM nº67 de 5 Abril de 2023 y BOP Nº76 20/04/2023)

## 2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES.

La base cartográfica utilizada en la redacción de este documento es la que se relaciona:

- Planos de Clasificación y Calificación del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias vigentes así como las ordenanzas aplicables.
- Levantamiento topográfico sobre la parcela, efectuado con fecha Noviembre de 2020
- Planimetría Catastral aportada por la Oficina Virtual del Catastro de la dirección general de Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

## 3. EMPLAZAMIENTO

Las parcelas se encuentran situadas en el término municipal de Noblejas (Toledo), al Este del municipio, lindando con el límite del Término Municipal de Villarrubia de Santiago, en el paraje denominado de Los Pozos, correspondientes con las siguientes parcelas:

- Referencia Catastral nº45116A006003030000QF  
Parcela 303 Polígono 6  
Superficie: 2.717,00m<sup>2</sup>
- Referencia Catastral nº:45116A006003060000QK  
Parcela 306 Polígono 6  
Superficie: 8.562,00m<sup>2</sup>
- Referencia catastral nº45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

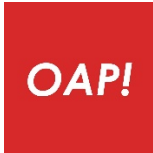
Parcela 373 Polígono 6  
Superficie: 45.118,00m<sup>2</sup>

*(\*) Parcela edificada según calificación urbanística concedida con fecha 26/05/2023 (expediente 005/22 SNU), se adjunta la resolución del otorgamiento de la calificación y la licencia de obras como anejo documental nº2 al proyecto*

La superficie total afectada es de **56.397,00 m<sup>2</sup>**

## 4. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES.

- **Edificaciones existentes:** La parcela 373 se encuentra parcialmente edificada con una construcción de tipo industrial con dos plantas de altura y una superficie construida de 5.966,55m<sup>2</sup> y obras de urbanización (soleras y accesos). Estas edificaciones se ejecutaron al



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

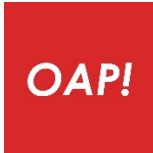
amparo de licencia municipal de obras. El resumen de las superficies edificadas y ocupadas existentes serían:

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES OCUPADAS. ESTADO ACTUAL (m <sup>2</sup> OCUPADOS EN PLANTA)	
ZONAS	SUP. OCUPADA (m <sup>2</sup> )
	EXISTENTE
Edificaciones	5.803,86
Maquinaria y equipos exteriores	1.241,44
Estación de pretratamiento y bombeo	1.053,36
Superficies pavimentadas (soleras y accesos)	924,94
<b>TOTAL</b>	<b>9.023,60</b>

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES EDIFICADAS. ESTADO ACTUAL (m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS)		
	ZONAS	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
		EXISTENTE
Edificio	Planta baja	5.751,71
	Planta primera	214,84
	<b>TOTAL</b>	<b>5.966,55</b>

Además, la finca 373 se encuentra afectada por una calificación urbanística concedida con fecha 26/05/2023 (expediente 005/22 SNU).

- **Infraestructuras existentes:** La parcela 373 cuenta con acometida eléctrica aérea, acometida de abastecimiento de agua, acometida de saneamiento y acometida a la red de gas natural.
- **Afecciones:** Las afecciones existentes son las derivadas del tendido aéreo eléctrico existente para el suministro. Destacar que las parcelas se encuentran cerca de la autovía A-40 (antigua carretera nacional-400)
- **Riesgos:** No existen riesgos específicos desde el punto de vista de inundaciones o incendios.
- **Interés Paisajístico:** Los terrenos no están incluidos en ningún catálogo ecológico, histórico o artístico.



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Las parcelas se encuentran clasificadas como Suelo No Urbanizable con la calificación de Común (Suelo No Urbanizable Común), según se extrae del plano 'P-1. Clasificación del suelo en el término. Clasificación del suelo' de las Normas Subsidiarias y regulado en las ordenanzas específicas recogidas en el apartado '5.3. – Normas particulares para el suelo no urbanizable', tal y como se especifica en la Modificación Puntual nº4 aprobada definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el día 22/03/2023 (DOCM nº67 de 5 de Abril de 2023 y BOP nº76 de 21 de Abril de 2023).

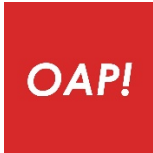
Los datos de las parcelas se incluyen a continuación:

DATOS CATASTRALES				DATOS REGISTRALES		
POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	Nº FINCA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
6	303(*1)	45116A006003030000QF	2.764,00	GRACESA	7567	2.717,00
	306	45116A006003060000QK	8.562,00	GRACESA	8005	8.562,00
	373 (*2)	45116A006003730000QK 45116A006003730001WL	45.118,00	ECOPIG PROTEINS, S.L.	27382	45.118,00
<b>TOTAL</b>			<b>56.444,00</b>	<b>TOTAL</b>		<b>56.397,00</b>

*Nota: Se adoptan como válidas las superficies registrales*

(\*1) Titularidad obtenida según contrato de compra-venta adjunto al proyecto y certificación catastral. Actualmente, se está tramitando la inscripción registral del título.

(\*2) Parcela con calificación urbanística concedida con fecha 26/05/2023 (expediente 005/22 SNU).



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

- Suelo no urbanizable, sujeto a régimen normal.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido.

### 5.3.1. NORMA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

#### 1.- Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de régimen común. No obstante, para aquellos terrenos comprendidos en los ámbitos siguientes:

- VEGA DEL RÍO TAJO.

Identificación de vértices que forman el área poligonal:

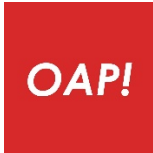
#### Polígonos y parcelas afectadas

PUNTOS	X	Y
1	0466475	4431980
2	0463900	4433255
3	0459770	4432730
4	0459895	4431400
5	0461885	4429990
6	0466560	4429990

POLIGONO	PARCELA
3	15, 27, 28, 29, 1-4, 6-14, 62-67, 60, 38-45, 47, 48, 50-57, 71-78
4	1-7, 9
37	88, 262, 264, 266, 267, 268, 308, 273, 274, 275, 276, 277, 297, 265, 263, 280, 281, 283, 278, 282, 298, 310, 207, 256-261, 254, 304, 296, 305, 135, 255, 233-239, 240-247, 249, 250, 251, 295, 294.

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

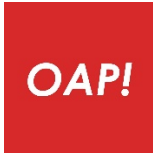
NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

	231, 223-230, 219-221, 209, 210, 211, 217, 216, 302, 213, 208, 215, 214, 193-206, 312
36	211, 210, 329, 330, 198-203, 205-209, 212, 117, 40, 145, 196, 326, 327, 194, 180, 177, 178, 167-175, 321, 322, 213-220, 319, 320, 221, 223, 225-235, 309, 237, 238, 308, 140-165, 307, 116, 240-264, 119, 120, 122-138, 328, 102-106, 297-303, 310-312, 80, 266-269, 271-285, 81, 287-296, 110-112, 115, 82, 83-101, 107-109, 317, 70-79, 63-68, 304, 62, 61
35	120, 121, 78-82, 84-95, 173, 172, 146-151, 133, 153-166
31042	1-6
23015	Completo
23027	Completo
27018	Completo
28019	Completo
48	199, 202-204, 183, 182, 198, 200, 178, 177, 173-176, 171, 169, 168, 167, 208, 209
47	437, 438, 440-454, 484, 417, 418, 422, 423, 483, 425-436
31	185, 1, 201-205, 2-18, 20, 22-35, 37-60, 62-68, 193, 208, 71-75, 78, 79, 183, 213, 200, 102-106, 108-125, 127-129, 131-134
32	Completo
33	Completo
35121	1-8, 64, 9-15, 46, 48, 49, 16-24, 50-58, 25-45, 47
1	Completo

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

33201	1-5
2	Completo
34	Completo

• A.2. LA MIRA

Identificación de vértices que forman el área poligonal:

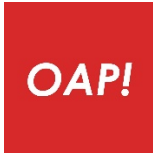
PUNTOS	X	Y
1	0461985	4428400
2	0460625	4428715
3	0460210	4427515
4	0460875	4426570
5	0461845	4426945

Polígonos y parcelas afectadas:

POLIGONO	PARCELA
28	39, 40-43, 45-53, 55-57, 172, 173, 59, 177-179, 167,
27	7-9, 78-80, 97, 80-90, 95, 92, 94, 10-22,
17	17-33, 47-53, 487, 128, 134, 125, 106-113, 120, 56-100, 115-118, 102, 103, 105,
48	36-41, 1-4, 6-22, 205,
44	71, 69, 154, 153, 151, 150, 155, 180, 181, 113-115, 175, 156-159, 73, 72, 23, 21, 107-111, 193, 174, 172, 173, 160, 74-77, 162-163, 170, 171, 78, 79, 81, 92-94, 191, 165, 166, 190, 95, 96, 167, 8, 97, 98, 9, 101, 168, 188, 169, 11, 12, 102, 103, 15, 18, 20, 13, 14, 83, 90, 6, 7, 3, 4, 89,

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

	85, 86, 87, 184, 2, 1
52	120, 150, 151, 153-159, 166, 169, 165, 181, 170, 164, 369, 183-186, 162, 163, 160, 161, 191, 187, 188, 373, 192-195, 389, 390, 196, 197, 198-200, 201-204, 382, 208, 209, 224-229, 281-298, 302-304, 383, 381, 384
45	Completo

• A.3. EL EGIDO.

Identificación de vértices que forman el área poligonal:

PUNTOS	X	Y
1	0459345	4428350
2	0458470	4426765
3	0459305	4426485
4	0459735	4427390

Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELA
24	4, 6, 7, 8, 11, 27, 31, 32, 100
25	1-15, 17-23, 25-30, 33-39, 126, 129
26	Completo

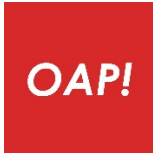
• A.4. REVIENTA CUBAS.

Identificación de vértices que forman el área poligonal:

PUNTOS	X	Y
1	0461850	4426325

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

2	0461265	4426090
3	0461975	4425460
4	0462290	4425585
5	0462215	4425990

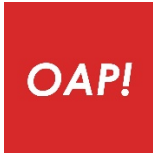
Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELA
21	9004
44	121-193, 32, 34-45, 47, 49-54, 9005
23	53-56, 79, 97-107, 110, 112-119, 125-138, 140-144, 149, 150-153, 156,
22	9008, 209, 149, 152, 150, 151, 56-59, 103, 55, 101, 102, 60, 104
23571	Completo
22576	Completo
22579	Completo
22565	Completo
22569	Completo
22581	Completo
21584	Completo
21574	Completo
22562	Completo
26557	Completo
20843	Completo
19558	Completo
20542	Completo
20504	Completo
17543	Completo
12556	Completo
16552	Completo
14582	Completo
17575	Completo

NORMAS

34.a





**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

19574	Completo
17599	Completo
19604	Completo
17625	Completo
22593	Completo
21594	Completo
21597	Completo
22591	Completo
19625	Completo

• A.5. EL CANTIZAL.

Identificación de vértices que forman el área poligonal:

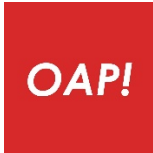
PUNTOS	X	Y
1	0464550	4424870
2	0464370	4424270
3	0465060	4423975
4	0465365	4424755

Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELA
41	15, 16, 18, 36, 38, 40, 43, 97-103, 105, 108, 150
7	3-12, 46, 63-69, 72, 74, 75, 77, 90, 95-97, 99-113, 115-121, 153-156, 162-165, 168, 170-172, 174-182, 191, 194-196, 198, 199, 201, 238, 9007.

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

• A.6. LAS CALERAS.

Vértices que forman el área poligonal:

PUNTOS	X	Y
1	0466060	4425940
2	0465750	4425675
3	0465765	4424215
4	0466100	4424170

Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELA
7	9001, 202-205, 207, 208, 210, 214-217, 219, 223, 224, 227, 229, 234
6	228, 231, 232, 234, 235, 241, 242, 224, 246-248, 251-254, 256, 257, 259-267, 269, 272-291, 293-303, 305, 306, 308-318, 9008, 9009, 80001

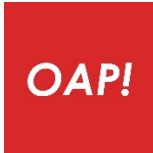
• A.7. EL CACHETE.

Vértices que forman el área poligonal:

PUNTOS	X	Y
1	0464605	4422020
2	0464390	4421590
3	0464995	4421295
4	0465100	4421830

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELA
12	1-4, 6, 7, 9, 10, 11
13	33, 34, 36, 37, 124, 125, 127-133, 141, 150-157, 159-163, 166-169, 174, 176, 188, 196
14	129, 130, 135, 142-144, 147, 149, 150, 153, 227, 228, 230, 231, 301, 310

Será necesario, previa a la concesión de licencia municipal de obras o calificación urbanística, según proceda, la emisión de la correspondiente autorización del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural en virtud de lo establecido en los artículos 27, 48 y 50 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

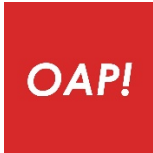
**2.- Condiciones de uso.**

Uso característico: Instalaciones agropecuarias

Podrán realizarse los usos, actividades y actos autorizables establecidos en el Régimen del Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbanística de Castilla la Mancha, Reglamento de Planeamiento y el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Además, deberán adecuarse a los requisitos sustantivos de las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico definidos en la Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento. El procedimiento para la obtención de estas autorizaciones será el que se regula en el título V del Reglamento de Suelo Rústico.

NORMAS

34.a



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS

NOBLEJAS

### 3.- Condiciones de volumen.

Retranqueros: Las edificaciones, cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán situarse a una distancia mínima de 15 m del eje de dichas vías.

Altura de la edificación: Las edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

### 4.-Condiciones de tramitación.

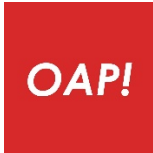
El procedimiento para la obtención de estas autorizaciones será el que se regula en el título V del Reglamento de Suelo Rústico.

### 5.-Condiciones tendentes a impedir la formación de núcleos de población.

Se entiende por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé algunas de las siguientes características:

NORMAS

34.a



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

**NORMAS SUBSIDIARIAS**

... DE NOBLEJAS  
Declarado conforme al presente documento aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR. 2009  
Noblejas, 23 MAR. 2009  
El Secretario

**NOBLEJAS**

1.- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de las cuatro viviendas sea inferior a 4 Ha.

2.- La distancia entre los centros de gravedad de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, será menor de 100 m.

3.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Con independencia de las condiciones urbanísticas antes impuestas, tendentes a impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo sin Planeamiento y con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser ubicadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

- 1.- No podrá construirse más de una vivienda por parcela o finca.
- 2.- La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1,5 Ha.
- 3.- No se podrán realizar obras de urbanización ni instalaciones urbanas para varias viviendas.
- 4.- La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 m.
- 5.- La distancia de toda nueva vivienda al límite del suelo urbano y urbanizable será de 300 m. de cada una y la distancia a linderos será de 20 m. mínimo.
- 6.- La altura máxima permitida será de 6 m. sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.
- 7.- El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo ser el retranqueo al lindero de 20 m. como mínimo.
- 8.- A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la Comarca.
- 9.- Deberán figurar como anexo al proyecto de Edificación, un Certificado del autor del mismo en el que exprese que se cumple la condición de c) de este artículo, así como la copia del plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado b) de este artículo.

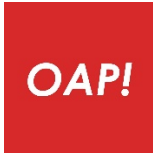
**5.3.2.- NORMA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

**5.3.2.1.- Ambito de aplicación.**

La presente Norma será de aplicación en el Suelo No Urbanizable Protegido por su condición de áreas de protección de las vías de comunicación y de las vías pecuarias, así como del suelo caracterizado por su singular valor arqueológico o paisajístico. Con respecto a las primeras su régimen queda especificado en el apartado 4.1 de este documento. Con respecto a las vías pecuarias su regulación es la siguiente:

**5.3.2.2 Protección de la vía pecuaria en suelo no Urbanizable**

Existe en el término de Noblejas dos Vías Pecuarias convenientemente descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de éste término municipal, aprobado por Orden Ministerial



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 6. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

- Denominación: ECOPIG PROTEINS, S.L.
- Domicilio: Carretera Nacional 400 Toledo-Cuenca s/n km59. 45350 Noblejas (Toledo)
- N.I.F.: B01915206

## 7. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CALIFICACIÓN.

Tal y como se ha comentado anteriormente, la industria objeto de la ampliación se encuentra instalada en una finca propiedad de la solicitante ECOPIG PROTEINS, S.L. Pero, para poder obtener la edificabilidad necesaria, es necesario realizar una ampliación de la calificación otorgada vinculando otras fincas cuyo titular es Grasas del Centro S.A. (GRACESA) mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. En detalle las titularidades serían:

DATOS CATASTRALES				DATOS REGISTRALES		
POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	Nº FINCA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
6	303(*1)	45116A006003030000QF	2.764,00	GRACESA	7567	2.717,00
	306	45116A006003060000QK	8.562,00	GRACESA	8005	8.562,00
	373 (*2)	45116A006003730000QK 45116A006003730001WL	45.118,00	ECOPIG PROTEINS, S.L.	27382	45.118,00
TOTAL			<b>56.444,00</b>	TOTAL		<b>56.397,00</b>

(\*1) Titularidad obtenida según contrato de compra-venta adjunto al proyecto y certificación catastral. Actualmente, se está tramitando la inscripción registral del título.

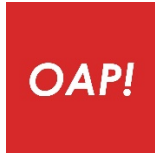
Mencionar que la sociedad GRACESA es copropietaria de la mercantil ECOPIG PROTEINS, S.L. Por tanto, para poder iniciar la tramitación de Calificación Urbanística de las parcelas 303 Y 306, se adjunta contrato de arrendamiento/alquiler

## 8. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS Y DE LA ACTIVIDAD.

Se pretende la ampliación de la industria existente en la parcela 373 mediante la construcción de una nave para almacenamiento del producto terminado. Conviene indicar que la ampliación prevista no supone un incremento de la actividad productiva que ya se desempeña por la industria. Por tanto, no es necesario incrementar la dotación de servicios urbanísticos existentes.

### 8.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ACTIVIDADES EXISTENTES.

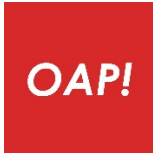
Actualmente, existen las siguientes construcciones en la finca 373:



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- Edificio de uso administrativo y del personal: de geometría rectangular, se encuentra distribuido en dos plantas (baja y primera), comunicadas ambas por una escalera. Dispone de una superficie construida de 373,80 m<sup>2</sup> (158,96 m<sup>2</sup> en planta baja y 214,84m<sup>2</sup> en planta primera). En su interior se encuentran los locales destinados a uso administrativo (despachos y sala de reuniones), así como los destinados a personal (aseos, vestuarios y sala de descanso).
- Nave 1 para almacenamiento/expedición de PAT: tiene una superficie construida de 908,61m<sup>2</sup> y está destinada al almacenamiento y expedición de PAT (proteínas animales transformadas o harinas).
- Nave 2 para zona de crudos / recepción de materia prima y zona de producción: nave principal de geometría rectangular adosada a la nave 1 y perpendicular a esta. Se distribuye exclusivamente en planta baja y dispone de una superficie construida aproximada de 2.957,50 m<sup>2</sup>.
- Nave 3 para taller de mantenimiento: se trata de una pequeña nave existente adosada a la principal en la fachada oeste, distribuida en planta baja, de 100m<sup>2</sup> de superficie construida aproximada y de geometría rectangular.
- Nave 4 para almacén de productos químicos: al igual que en el caso anterior, se trata de una pequeña nave existente adosada a las naves 2 y 3, ubicada también en la fachada oeste, distribuida en planta baja y de superficie construida aproximada 22m<sup>2</sup>.
- Nave 5 para descarga de materia prima húmeda: ubicada en la fachada oeste, de geometría rectangular, de dimensiones 51,56m x 20,40m y de superficie útil 1.033,33m<sup>2</sup>.
- Nave 6 para cuadros eléctricos: ubicada en la fachada oeste, de geometría rectangular, dimensiones 22,25m x 5,05m y superficie útil 109,15m<sup>2</sup>.
- Nave 7 para sala de caldera: ubicada en la fachada este, de geometría rectangular, dimensiones 22,45mx18,40 y superficie útil 396,90m<sup>2</sup>.
- Nave 8 destinada a grupo de presión PCI: ubicada en la fachada este, de geometría rectangular y superficie construida 24,72m<sup>2</sup>.
- Depósitos de almacenamiento de grasas y tolvas de almacenamiento de harinas (PAT).
- Parking exterior de depósitos de almacenamiento de grasas.
- Estación de bombeo de aguas residuales y pre-tratamiento de vertidos, que conecta la red de saneamiento de la industria con la red de saneamiento municipal.
- Soleras y zonas pavimentadas para la circulación de vehículos y estacionamiento.
- Acometidas exteriores. Actualmente, la finca y edificaciones existentes cuentan con los siguientes servicios e instalaciones:



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- 1. Electricidad:** la finca cuenta con suministro eléctrico a través de un tendido aéreo de media tensión.
- 2. Abastecimiento de agua:** la industria cuenta con abastecimiento de agua desde las propias instalaciones hasta el punto de acometida.
- 3. Saneamiento:** la industria cuenta con conexión de saneamiento desde las propias instalaciones hasta el punto de acometida a través de una estación de bombeo.
- 4. Gas natural:** El suministro de gas lo realiza la empresa NEDGIA CASTILLA LA MANCHA, S.A. mediante una canalización desde la finca hasta el punto de conexión.

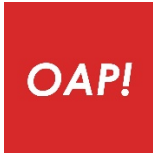
RESUMEN DE SUPERFICIES <u>EDIFICADAS</u> DEL ESTADO ACTUAL		
ZONAS		SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
NAVE INDUSTRIAL EXISTENTE	Planta baja	5.751,71
	Planta primera	214,84
TOTAL		5.966,55m <sup>2</sup>

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES <u>OCUPADAS</u> . ESTADO ACTUAL (m <sup>2</sup> OCUPADOS EN PLANTA)	
ZONAS	SUP. OCUPADA (m <sup>2</sup> )
	EXISTENTE
Edificaciones	5.803,86
Maquinaria y equipos exteriores	1.241,44
Estación de pretratamiento y bombeo	1.053,36
Superficies pavimentadas (soleras y accesos)	924,94
TOTAL	9.023,60

En cuanto a la **actividad que se desempeña actualmente en la industria**, de forma resumida sería:

Actividad industrial de transformación consistente en la elaboración de grasas, mantecas y proteínas cárnicas, a partir de la transformación de subproductos sandach categoría 3 mono especie.





**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
**Situación** PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK  
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

A continuación, se resumen las fases de las que consta el proceso productivo:

1.- *Recepción:*

Las diferentes materias primas que van a constituir el material del cual se va a obtener sebo y harina de origen animal, llegan en camiones y se descargan directamente en una serie de tolvas que alimentarán directamente a los molinos de picado.

2.- *Picado de materia prima:*

El siguiente paso es una reducción de tamaño para que la grasa funda con mayor facilidad. Un buen picado previo de la materia prima facilita enormemente la posterior separación de fases (aceite, agua y sólidos). Se realiza un picado a 30 mm.

3.- *Cocción:*

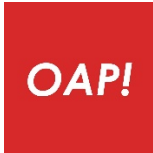
La cocción es el punto más importante del proceso mediante el cual se somete a la materia prima a un calentamiento para provocar que la grasa animal contenida se fluidifique y pueda separarse de la parte sólida.

La producción de sebos y harinas están sujetas a una normativa sanitaria que restringe sus condiciones de producción.

Las condiciones de tiempo y temperatura corresponden a las definidas en el "Método de transformación 4" que establece el Reglamento (CE) nº 142/2011, de la Comisión de 25 de Febrero de 2011, por el que se establecen las disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) nº 1069/2009, del parlamento Europeo y del Consejo de 21 de Octubre de 2009, por el que se establecen las normas sanitarias aplicables a los subproductos animales y los productos derivados no destinados al consumo humano, y la Directiva 97/78/CE del Consejo en cuanto a determinadas muestras y unidades exentas de los controles veterinarios en la frontera en virtud de la misma.

Método de transformación 4	
Reducción: dimensión granulométrica de partículas	< 30 mm
Tiempo, temperatura y presión de tratamiento	T <sup>a</sup> > 100°C T > 16 mn
	T <sup>a</sup> > 110°C T > 13 mn
	T <sup>a</sup> > 120°C T > 8 mn
	T <sup>a</sup> > 130°C T > 3 mn

Una vez finalizada esta operación, que coincide con el punto óptimo del proceso en que se ha evaporado el agua y se ha fundido la mayor parte de la materia grasa, queda una mezcla de sólidos (chicharros) y en estado líquido (grasas).



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El aporte de calor al interior del digestor se realiza a través de unas camisas que rodean al aparato y sus correspondientes ejes por los que se hace circular vapor saturado. La producción de este vapor se realiza a partir de los generadores de vapor situados en la nave anexa correspondiente a la sala de calderas.

Para realizar esta operación se procederá a la instalación de dos digestores en continuo, modelo CC-2400US de Haarslev.

#### 4.- *Prensado:*

En esta operación se separan la fase sólida (chicharro) y la fase fundida (grasa). Esta operación se realiza generalmente con prensas.

#### 5.- *Molturación:*

El objetivo de la molienda es obtener el máximo de proteína a partir del residuo seco obtenido en la desecación. La proteína obtenida debe ser lo más fina posible y estar exenta de humedad, para mejorar su conservación.

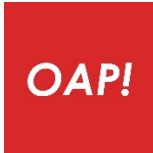
#### 6.- *Purificación de la grasa:*

Consiste en la eliminación de los sólidos de la grasa obtenida mediante percolación y prensado. Tras esta operación se obtiene el sebo o manteca final.

#### 7.- *Almacenaje y expedición a clientes:*

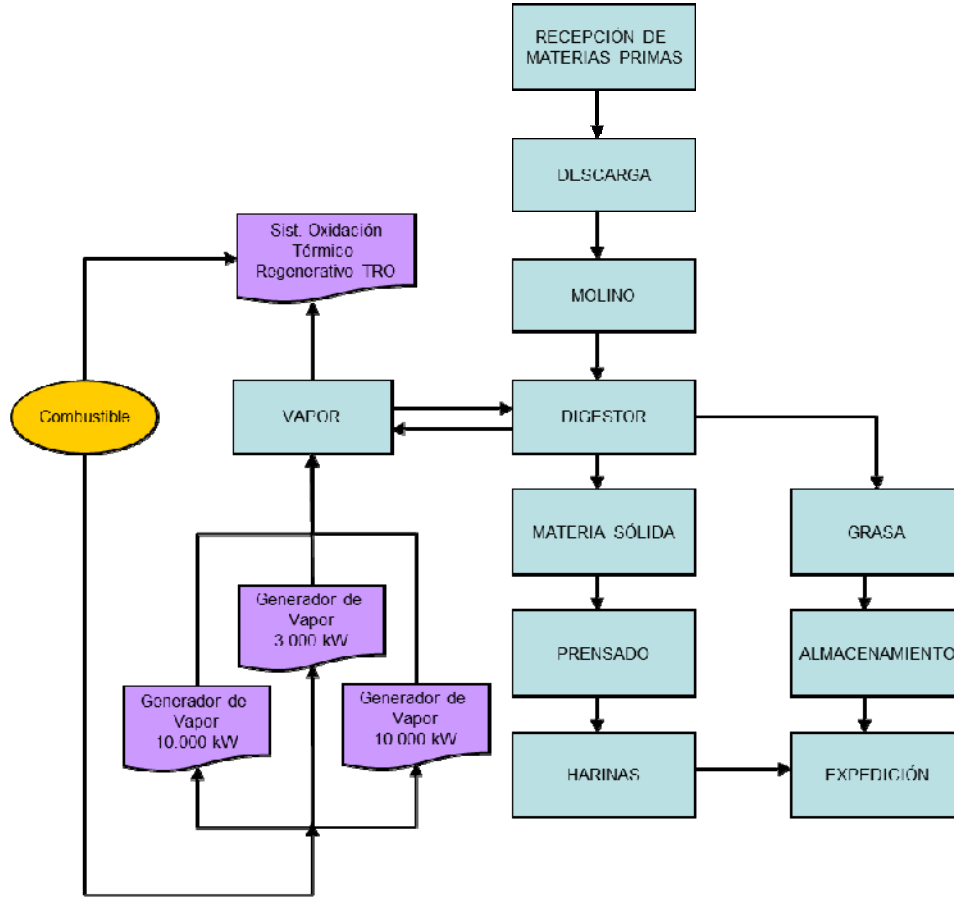
Los depósitos de almacenamiento mantienen una temperatura adecuada para que el producto se mantenga en estado líquido, ya que son calentados mediante vapor caliente que circula por unos serpentines interiores. De esta forma se puede proceder al bombeo de la grasa y manteca animal a los camiones dedicados a su transporte hasta los clientes. La proteína animal transformada (PAT) dependiendo de su demanda, se carga directamente a los camiones para servir a los clientes o se almacena en las piqueras/silos con tal fin.

El **DIAGRAMA DE FLUJO** del proceso es:



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
 POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
**Situación** PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
 PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
 PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
 45116A006003730000QK  
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.



**LEYENDA**

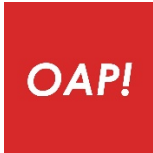
 Equip. Generador de Emisiones Atmosféricas

 Combustible (GNL)

**MATERIAS PRIMAS**

Las materias primas, que se prevé se consuman en la futura industria son:

SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH CAT.3	CANTIDAD (Tn/año)
<b>TOTAL</b>	<b>85.000.</b>



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta los productos finales obtenidos y el régimen de funcionamiento de la instalación, la capacidad de producción de ECOPIG será de **232 Tn/día (\*)**.

(\*) *Producción:* 58.000 Tn/año.  
*Régimen de funcionamiento:* 250 días/año.  
*Producción diaria asciende a:* 58.000 Tn/año / 250 días/año = **232 Tn/día.**

## PRODUCTOS FINALES

Se resumen a continuación los datos de los productos finales estimados una vez puesta en marcha la instalación:

PRODUCTOS FINALES	CANTIDAD (Tn/año)
GRASAS y MANTECAS	40.000
PAT	18.000
<b>TOTAL</b>	<b>58.000</b>

## ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS.

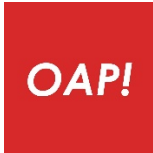
El almacenamiento de materias primas (subproductos animales sandach categoría 3) se efectuará en 5 tolvas de 80 m<sup>3</sup> de capacidad unitaria.

## ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FINALES.

La zona de almacenamiento de productos finales se encuentra:

- En el exterior de la industria en dos zonas diferenciadas:
  - o Parking exterior de depósitos de almacenamiento de grasas y mantecas. Contará con 20 depósitos de 15m de altura y 4,2m de diámetro, con una capacidad unitaria de 200 Tn.
  - o Tolvas de almacenamiento de harinas (PAT). Se han previsto 6 tolvas de almacenamiento de iguales características a las 4 instaladas en la nave destinada a "almacenamiento/expedición de PAT", de 100 m<sup>3</sup> de capacidad unitaria.
- En el interior de la industria, en concreto en la zona de destinada a "almacenamiento/expedición de PAT", donde se ha previsto instalar otras 4 tolvas de 100 m<sup>3</sup> de capacidad unitaria, iguales a las ubicadas en el exterior.

PRODUCTO	SILOS (Ud)	CAPACIDAD
Harinas (PAT)	20	200 Tn
Grasas y mantecas	10	100 m <sup>3</sup>



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
**Situación** PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK  
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO.

El régimen de funcionamiento de la industria proyectada será el que sigue:

- Horas de trabajo diarias: 16 horas/ día.
- Días de trabajo a la semana: 5 días/ semana.
- Semanas de trabajo anuales: 52 semanas/ año.
- Días de trabajo anuales: 250 días/año.

## 8.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ACTIVIDADES PREVISTAS CON LA AMPLIACIÓN.

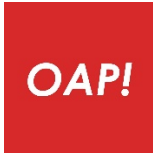
### 1.- Descripción de las construcciones y obras proyectadas para la ampliación.

- Nueva nave destinada a "Almacenaje". Se trata de una nueva instalación adosada a la nave principal por su fachada este, distribuida en planta baja, de 1.638,57 m<sup>2</sup> de superficie construida y de geometría rectangular, ejecutada a base de estructura metálica, cerramiento a base de paneles metálicos pre lacados tipo "sándwich" apoyados sobre un zócalo de bloques de hormigón y cubierta a dos aguas de panel metálico prelavado tipo "sándwich". La cual tendrá dos accesos rodados, uno destinado a la entrada de mercancía y otro para la retirada de la misma; y dos entradas para peatones, ubicadas justo a continuación de las rodadas.
- Nuevo porche de acceso a la nueva nave de almacenaje. Se instalará un nuevo porche en el exterior de la edificación y es su nexo con la edificación existente, para facilitar el paso de la mercancía de unas naves a otras. Se construirá con estructura metálica y cubierta de chapa metálica sencilla.

La superficies de construcción y ocupación de la ampliación proyectada serían:

		SUPERFICIES		
		ÚTIL (M2)	CONSTRUIDA (M2C.)	OCUPADA (M2)
PLANTA BAJA	NAVE-ALMACÉN	1.607,04	1.638,57	<b>1.638,57</b>
	PORCHE	46,43	46,43	<b>92,86</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.653,47</b>	<b>1.685,00</b>	<b>1.731,43</b>

La altura máxima a cumbrera del nuevo edificio sería de 10,00 m.



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 2.- Resumen de superficies construidas y ocupadas totales tras la ampliación.

En consecuencia, el cuadro resumen de las superficies edificadas y pavimentadas tras la ampliación prevista quedaría:

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES OCUPADAS TRAS LA AMPLIACIÓN (m <sup>2</sup> OCUPADOS EN PLANTA)			
ZONAS	SUP. OCUPADA (m <sup>2</sup> )		
	EXISTENTE	AMPLIACIÓN	TOTAL
Edificaciones	5.803,86	1.731,43	<b>7.535,29</b>
Maquinaria y equipos exteriores	1.241,44	-	<b>1.241,44</b>
Estación de pretratamiento y bombeo	1.053,36	-	<b>1.053,36</b>
Superficies pavimentadas (soleras y accesos)	924,94	-	<b>924,94</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.023,60</b>	<b>1.731,43</b>	<b>10.755,03</b>

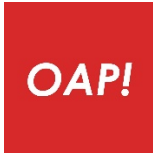
RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES EDIFICADAS TRAS LA AMPLIACIÓN (m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS)			
ZONAS	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )		
	EXISTENTE	AMPLIACIÓN	TOTAL
Edificio	Planta baja	1.685,00	<b>7.436,71</b>
	Planta primera	-	<b>214,84</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.685,00</b>	<b>7.651,55</b>

El porcentaje de superficie ocupada tras la ampliación ascendería a **19,07%**.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

Tal y como hemos comentado anteriormente, la ampliación de la edificación prevista no modifica el carácter ni la actividad industrial existente. Solamente supone ampliar la superficie de almacenamiento de producto elaborado y no afecta a:

- Proceso productivo
- Maquinaria y equipos existentes.
- Régimen horario y de funcionamiento.
- Número de trabajadores.



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 10. PRESUPUESTO Y PROGRAMACIÓN DE LAS INVERSIONES

### 10.1. Presupuesto de la inversión

CAPITULO	DESCRIPCION	IMPORTE
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	4.900,00 €
2	CIMENTACION	7.350,00 €
3	RED DE SANEAMIENTO ENTERRADO	2.450,00 €
4	ESTRUCTURAS	61.250,00 €
5	CUBIERTAS	36.750,00 €
6	ALBAÑILERIA	24.500,00 €
7	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	1.225,00 €
8	REVESTIMIENTOS	8.575,00 €
9	PINTURAS	7.350,00 €
10	CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA	9.800,00 €
11	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	980,00 €
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	14.700,00 €
13	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	11.025,00 €
14	EQUIPAMIENTO	3.675,00 €
15	URBANIZACIÓN	25.870,00 €
16	REPLANTACIÓN Y REFORESTACIÓN	5.000,00 €
17	CONTROL DE CALIDAD	1.225,00 €
18	GESTIÓN DE RESIDUOS	9.800,00 €
19	SEGURIDAD Y SALUD	8.575,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>245.000,00 €</b>

**TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL 245.000,00 €**

**SUMA 245.000,00 €**

6% Beneficio Industrial 14.700,00 €

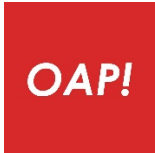
13% Gastos Generales 31.850,00 €

**SUMA 291.550,00 €**

21% IVA 61.225,50 €

**TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA 352.775,50 €**

Presupuesto Total:



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

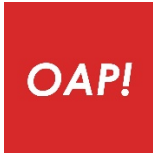
---

El **Presupuesto Total** asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (I.V.A. NO INCLUIDO) (291.550,00 €)**.

## 10.2. Calendario previsto de ejecución

El tiempo previsto de ejecución de las obras es de 6 meses.





**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## **11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL: NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS.**

### **11.1. Clasificación de los suelos objeto de la calificación.**

Según se extrae de la planimetría vigente, la finca objeto del acto edificatorio se encuentra clasificada como **Suelo No Urbanizable Común.**

### **11.2. Justificación del art. 5.3.1. Norma para el suelo no urbanizable común.**

#### 1. Ámbito de aplicación.

Las fincas afectadas, se encuentran incluidas dentro de la relación de terrenos comprendido en uno de los ámbitos que deben ser objeto de autorización previa del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural en virtud de lo establecido en los artículos 27, 48 y 50 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

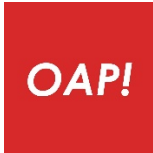
#### 2. Condiciones de uso.

Podrán realizarse los usos, actividades y actos autorizables establecidos en el Régimen del Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbanística de Castilla la Mancha, Reglamento de Planeamiento y el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Además, deberán adecuarse a los requisitos sustantivos de las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico definidos en la Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento. El procedimiento para la obtención de estas autorizaciones será el que se regula en el título V del Reglamento de Suelo Rústico. Este artículo se justifica en el punto 10.2 de esta memoria. La ampliación proyectada no altera las condiciones de uso de la edificación existente ni de las condiciones de uso de la calificación urbanística otorgada.

#### 3. Condiciones de volumen.

Retranqueos:

	Ordenanza	Proyecto
Caminos públicos, pasos o carriles	15,00 m	25,52 m (a eje de vial de acceso a N-400)



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Altura de la edificación:

Las edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

	Ordenanza	Nuevo edificio proyectado
Altura	8,50 m	10,00 m(*)
Nº de plantas	2	1

(\*) Justificación de la necesidad de superar la altura máxima:

El edificio existente cuenta con una altura de 2 plantas y 15,00 m. > 8,50 m.

La ampliación proyectada cuenta con una altura máxima de edificación, contada a partir de la rasante de la parcela, en el centro de las mismas, hasta la cumbre de 10,00 m. superando la altura máxima establecida en la ordenanza. Efectivamente, la descripción de las alturas de las edificaciones existentes es la siguiente:

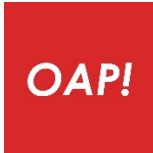
- Nave principal de zona de producción (10,00m),
- Nave existente de almacenamiento / expedición de PAT (10,09m),
- Nave existente de descarga de materia prima (13,08m),
- Nave existente de sala de calderas (11,05m).
- Silos de almacenamiento harina existentes (9,32m),
- Depósitos de almacenamiento grasas (15,00m)
- Nave PCI (5,25m),

Estas edificaciones, amparadas por la calificación vigente, tienen una altura superior a la máxima establecida por la ordenanza motivada por las necesidades propias del proceso de fabricación que obliga a instalar equipos y maquinaria de altura superior. La nueva nave propone mantener las alturas de los cuerpos edificados a los que se adosa (nave principal de zona de producción con 10,00 m de altura) para que, en un futuro, se pueda instalar un sistema automatizado de almacenamiento.

#### 4. Condiciones tendentes a impedir la formación de núcleos de población.

Se entiende por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé algunas de las siguientes características: (.....).

El edificio proyectado es de uso industrial y en el entorno próximo, consultando la información catastral disponible, no se detecta ninguna edificación de uso residencial. Por tanto, no es de aplicación las condiciones de este apartado.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## 12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA.

### 12.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO.

#### 12.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN RELACIÓN A LOS USOS AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO.

La actividad industrial existente en la finca 373 se encuentra justificada y autorizada por la calificación urbanística otorgada. Este proyecto pretende la ampliación de la edificación existente para construir un almacén, en consecuencia, no se prevé ningún cambio en el uso autorizado.

#### 12.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS. CAPÍTULO II DEL TÍTULO IV DEL RSR.

- a) **Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística:** Las obras previstas cumplen con las determinaciones de la legislación sectorial de aplicación y con lo establecido en el TRLOTAU según se justifica en el proyecto básico adjunto y en los apartados correspondientes de este documento.
- b) **Contenido y alcance de los usos, las actividades y construcciones permisibles o autorizadas:**

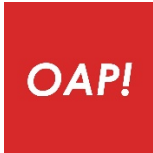
La actividad incluye todas las construcciones e instalaciones necesarias para el desempeño de la misma así como para garantizar el cumplimiento de la legislación de seguridad, protección civil, laboral y sectorial. Así mismo, la parcela edificada tiene realizados todas las conexiones de servicios necesarios

- c) **Justificación del cumplimiento del art. 16 del RSR: las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario**

##### 1. Afección, daño o riesgo para la conservación de las áreas recursos naturales protegidos:

Los terrenos sobre los que se pretende ampliar la actividad no cuentan con ningún tipo de protección natural o paisajística específica y las medidas correctoras que se implementan garantizan que no se vea afectado ningún elemento natural del entorno inmediato, tal y como se recoge en la documentación ambiental que acompaña a este documento.

##### 2. Adecuación al uso.:



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Las necesidades de optimizar los procesos productivos para garantizar la sostenibilidad económica de la inversión a realizar, hacen que cualquier edificación o instalación que se proyecte sea la estrictamente necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad.

### 3. Integración en el entorno:

Tal y como hemos comentado anteriormente, tanto las edificaciones preexistentes donde se realiza la actividad actual, como la nueva proyectada están situadas en un paraje de tal forma que no limita el campo visual de ningún elemento relevante del entorno.

### 4. Riesgo natural:

Los terrenos previstos, no tienen ningún tipo de riesgo natural identificado.

### 5. Configuración estética:

Las edificaciones, tanto la ampliación prevista como la edificación existente, cuentan con todos sus paramentos terminados y no presentan medianeras vistas. En el entorno próximo no existe ningún tipo de edificación con características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona, tal y como se detalla en la planimetría adjunta.

### 6. Elementos publicitarios:

No se prevé la colocación de vallas o carteles publicitarios que sobre salgan de los planos de fachada. Cualquier elemento que se disponga, cumplirá con las determinaciones que establezca la ordenanza municipal al respecto.

### 7. Determinaciones subsidiarias de las edificaciones.

#### 1.- Carácter de aisladas.

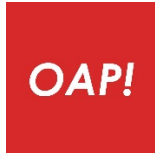
La edificación está retranqueada de todos sus linderos.

#### 2.-Retranqueos a linderos y ejes de caminos:

El edificio presenta un retranqueo mínimo de 8,71 m a linderos > de 5,00 m y 25,52 m a eje del vial de acceso > 15,00 m.

#### 3.- Altura de la edificación:

La ampliación proyectada cuenta con una altura máxima de edificación, contada a partir de la rasante de la parcela, en el centro de las mismas, hasta la cumbre de 10,00 m. superando la altura máxima establecida en la ordenanza. Efectivamente, la descripción de **las alturas de las edificaciones existentes** es la siguiente:



Proyecto	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
Situación	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
Promotor	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- Nave principal de zona de producción (10,00m),
- Nave existente de almacenamiento / expedición de PAT (10,09m),
- Nave existente de descarga de materia prima (13,08m),
- Nave existente de sala de calderas (11,05m),
- Silos de almacenamiento harina existentes (9,32m),
- Depósitos de almacenamiento grasas (15,00m)
- Nave PCI (5,25m),

Estas edificaciones, amparadas por la calificación vigente, tienen una altura superior a la máxima establecida por la ordenanza motivada por las necesidades propias del proceso de fabricación que obliga a instalar equipos y maquinaria de altura superior. La nueva nave propone mantener las alturas de los cuerpos edificados a los que se adosa (nave principal de zona de producción con 10,00 m de altura) para que, en un futuro, se pueda instalar un sistema automatizado de almacenamiento.

**d) Requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal.**

Actividades Industriales y productivas. Las actividades productivas e industriales sólo se podrán implantar en suelo rústico cuando la normativa territorial y urbanística no las prohíba expresamente y no exista riesgo de formación de núcleo poblacional y cumpliendo, además:

**1-. Que su normativa reguladora exija su alejamiento de núcleo de población:** Se propone la ampliación de la industria existente que cuenta con calificación urbanística vigente. La regulación de las empresas transformadoras de productos SANDACH 3 de origen animal se realiza a través de las distintas directivas europeas, normativa de ámbito nacional y normativa autonómica. Actualmente: El Real Decreto 1528/2012, de 8 de noviembre, por el que se establecen las normas aplicables a los subproductos animales y los productos derivados no destinados al consumo humano, Reglamento (CE) n.º 1069/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre, por el que se establecen las normas sanitarias aplicables a los subproductos animales y los productos derivados no destinados al consumo humano y el Reglamento (UE) n.º 142/2011, de la Comisión, de 25 de febrero de 2011, por el que se establecen las disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) n.º 1069/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen las normas sanitarias aplicables a los subproductos



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

animales y los productos derivados no destinados al consumo humano. En cuanto a la normativa que regula la clasificación de las actividades se encuentra el Real Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, (RAMINP) y la ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y Protección de la Atmósfera. Por último, estaría el articulado relacionado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Según lo establecido en el art. 3 del RAMINP, la actividad prevista se considera como Molesta e Insalubre por la emisión de olores y vertidos, estos últimos sometidos a tratamiento en la correspondiente estación depuradora. Por tanto, en virtud de lo establecido en el art. 4 del RAMINP, **es preciso que la industria se sitúe alejada del núcleo poblacional residencial.**

La ampliación prevista no afecta a las condiciones de la actividad existente y debe situarse adosada a la edificación existente.

**2-.Que se da la inexistencia de suelo industrial o que, existiendo, no se pueda acoger la actividad que se pretenda implantar:** Según lo expuesto en el apartado anterior, no existe un suelo industrial disponible en el entorno que pueda albergar una industria de este tipo.

**3-. Superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación:** La regulación de estas condiciones se recoge en la Orden de 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, que es motivo de justificación específica en otros apartados.

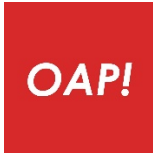
#### **4-. Resolución de las infraestructuras y servicios precisos:**

-Agua potable: La actividad cuenta con servicio de agua potable conectada a la red de abastecimiento municipal.

-Saneamiento: Existe conexión con la red municipal a través de un bombeo autorizado en la calificación urbanística vigente.

-Suministro Eléctrico: Actualmente la parcela cuenta con acometida eléctrica a un tendido aéreo dedicado existente.

#### **e) Canon de participación municipal.**



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La resolución municipal de otorgamiento de la licencia de obras deberá fijar el canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% de la inversión en obras (2% de canon municipal), construcciones e instalaciones (se trata de una inversión total inferior a 500.00,00 euros y una actuación de carácter municipal). El importe total de la inversión engloba a los costes de ampliación de la actividad y valoración de las obras. En el cuadro resumen siguientes se recogen los importes totales:

-Valoración de las obras (i.v.a no incluido): 291.550,00 euros.

- **Inversión total: 291.550,00 euros.**

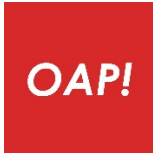
**El importe del canon total se establece en 5.831,00 euros.**

**f) Justificación del cumplimiento con el art. 40 del RSR condiciones legales mínimas y la caducidad y vigencia de las licencias municipales**

Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones legales mínimas. En nuestro caso, los requerimientos de las condiciones mínimas de aprovechamiento que debe otorgar la calificación urbanística se sintetizan en los siguientes cuadro:

**CUADRO Nº1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LA AMPLIACIÓN PROYECTADA.**

<b>USO</b>	INDUSTRIAL PRODUCTIVO: INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE
<b>NÚMERO DE PLANTAS</b>	1
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	1.685,00 m2.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	10,00 m.



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLÍGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF

**Situación** PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

## CUADRO Nº2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LA TOTALIDAD DE LA EDIFICACIÓN (EDIFICACIÓN EXISTENTE+AMPLIACIÓN PROYECTADA)

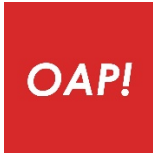
<b>USO</b>	INDUSTRIAL PRODUCTIVO: INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE
<b>EMPLAZAMIENTO</b>	PARCELAS 373, 303 Y 306 DEL POLÍGONO 6 DEL TÉRMINO DE NOBLEJAS.
<b>SUPERFICIE DE PARCELA</b>	56.397,00 m2.
<b>NÚMERO DE PLANTAS</b>	2
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	7.651,55 m2.
<b>SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA</b>	10.755,03 m2
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	15,00 m.

Por otro lado, el otorgamiento de licencia se debe realizar con una limitación de plazo, para el caso de actividades industriales, el plazo debería ser coincidente con el preciso para la amortización de la inversión inicial. En nuestro caso, al tratarse de la ampliación de una actividad y edificación con calificación urbanística otorgada, se establece el mismo período de vigencia que para la edificación inicial, esto es, 33 años a contar desde la autorización vigente.

### g. Descripción del entorno inmediato. edificaciones existentes.

En este apartado recogeremos el listado de las edificaciones situadas en un radio de 2.000 m. de la finca afectada por el proyecto. En planimetría adjunta, se recoge la información gráfica complementaria a este apartado.



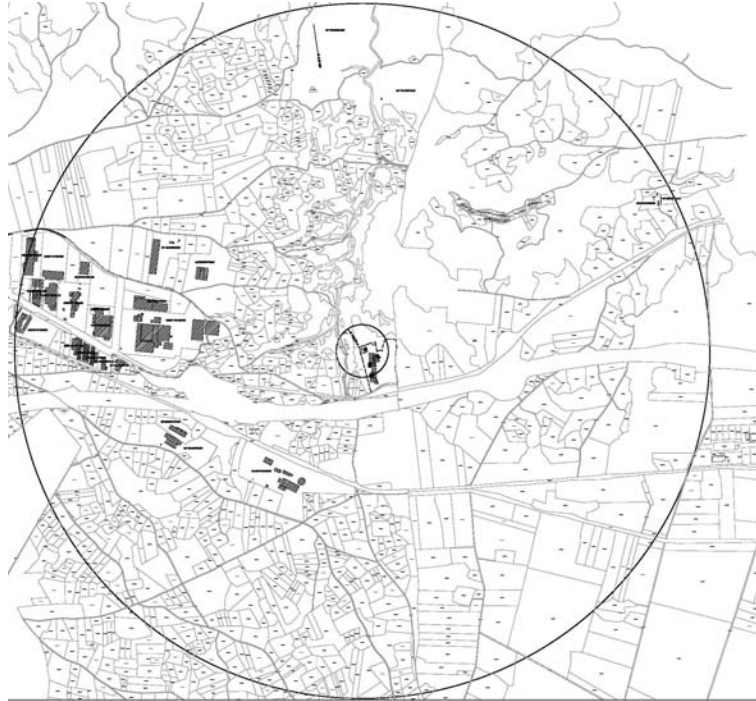


**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
 PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
 PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
 PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
 45116A006003730000QK

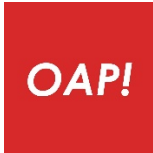
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.



Listado de edificaciones existentes contenidas en una circunferencia de radio 2.000 m.:

REFERENCIA CATASTRAL	CLASE	USO PRINCIPAL	SUP. PARCELA	USO	SUP. CONSTRUIDA
45116A006003730000QK	URBANO	INDUSTRIAL	45.118,00	INDUSTRIAL	912,00
				INDUSTRIAL	3.110,00
				ALMACÉN	99,00
				ALMACÉN	22,00
				OFICINA	154,00
				OFICINA	206,00
				OBRA. URBA, INT	9.278,00
45116A005004030000QE	RÚSTICO	AGRARIO	285.791,00	AGRARIO	40,00
45116A005002120000QE	RÚSTICO	AGRARIO	123.277,00	AGRARIO	45,00
45196A531053590000JR	RÚSTICO	AGRARIO	9.127,00	AGRARIO	172,00
				VIVIENDA	131,00
				ALMACÉN	88,00
				DEPORTIVO	23,00
45196A531000670000JS	RÚSTICO	AGRARIO	3.538,00	AGRARIO	276,00
45116A006003740000QR	RÚSTICO	AGRARIO	55.278,00	INDUSTRIAL	1.540,00
				INDUSTRIAL	1.540,00
				INDUSTRIAL	1.540,00
45116A006000090000QP	RÚSTICO	AGRARIO	41.531,00	INDUSTRIAL	7.536,00



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

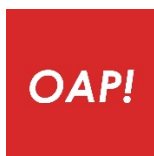
PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

				ALMACÉN	45,00
				ALMACÉN	10,00
				PORCHE 100%	270,00
5342901VK6254S0001UP	URBANO	INDUSTRIAL	123.029,00	ALMACÉN	15,00
				ALMACÉN	134,00
				ALMACÉN	1.470,00
				ALMACÉN	836,00
				ALMACÉN	840,00
				ALMACÉN	4.515,00
				OFICINA	252,00
				OFICINA	252,00
				DEPÓSITOS	5.833,00
				DEPÓSITOS	20.000,00
				45116A007000670001WK	URBANO
OFICINA	695,00				
OFICINA	24,00				
SOPRT. 50%	398,00				
45116A007001640001WK	URBANO	INDUSTRIAL	18.242,00	INDUSTRIAL	2.361,00
				ALMACÉN	508,00
4253714VK6245S0001OM	URBANO	INDUSTRIAL	134.091,00	INDUSTRIAL	18.231,00
				INDUSTRIAL	2.995,00
				INDUSTRIAL	2.995,00
				OFICINA	1.424,00
				OFICINA	1.021,00
				OFICINA	109,00
				ALMACÉN	1.726,00
				OFICINA	616,00
				DEPORTIVO	116,00
				ALMACÉN	193,00
				SOPRT. 50%	562,00
				DEPORTIVO	7.685,00
				DEPORTIVO	3.095,00
				DEPORTIVO	3.095,00
				SOPRT. 50%	126,00
				SOPRT. 50%	249,00
				SOPRT. 50%	128,00
				OFICINA	60,00
ALMACÉN	2.520,00				
4253715VK6245S0001KM	URBANO	INDUSTRIAL	24.133,00	INDUSTRIAL	6.450,00
				INDUSTRIAL	190,00

**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

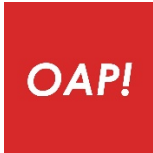
**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.



PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

				INDUSTRIAL	275,00
				OFICINA	544,00
				INDUSTRIAL	4.142,00
4253720VK6245S0001DM	URBANO	INDUSTRIAL	25.886,00	ALMACÉN	1.812,00
				ALMACÉN	10.625,00
				ALMACÉN	744,00
				ALMACÉN	153,00
				OFICINA	514,00
				OFICINA	514,00
				4253766VK6245S0001BM	URBANO
4253764VK6245S0001WM	URBANO	INDUSTRIAL	43.047,00	ALMACÉN	3.890,00
				OFICINA	816,00
				OFICINA	816,00
				ALMACÉN	23,00
				ALMACÉN	129,00
				ALMACÉN	454,00
				ALMACÉN	172,00
				ALMACÉN	124,00
				SOPRT. 50%	19,00
				SOPRT. 50%	22,00
				DEPÓSITOS	79,00
				DEPORTIVO	150,00
4253774VK6245S0001LM	URBANO	INDUSTRIAL	10.786,00	INDUSTRIAL	3.500,00
4253772VK6245S0001QM	URBANO	INDUSTRIAL	38.324,00	ALMACÉN	5.349,00
4253767VK6245S0001YM	URBANO	INDUSTRIAL	16.502,00	INDUSTRIAL	5.387,00
				OFICINA	655,00
				OFICINA	655,00
				ALMACÉN	2.780,00
4253770VK6245S0002UQ	URBANO	INDUSTRIAL	11.956,00	ALMACÉN	929,00
				ELEMENTOS COMUNES	63,00
4253763VK6245S0001HM	URBANO	INDUSTRIAL	16.854,00	INDUSTRIAL	400,00
				INDUSTRIAL	400,00
				INDUSTRIAL	4.494,00
				INDUSTRIAL	78,00
				OFICINA	144,00
				OFICINA	144,00
				ALMACÉN	100,00
				INDUSTRIAL	861,00
				INDUSTRIAL	786,00



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN

**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK

**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

				SOPRT. 50%	199,00
				INDUSTRIAL	27,00
				INDUSTRIAL	279,00
3951901VK6235S0001OL	URBANO	INDUSTRIAL	37.513,00	INDUSTRIAL	2.100,00
				ALMACÉN	162,00
				OFICINA	388,00
				OFICINA	388,00
				INDUSTRIAL	277,00
				OFICINA	190,00
				ALMACÉN	73,00
				ALMACÉN	54,00
				ALMACÉN	23,00
				DEPÓSITOS	28,00
				SOPRT. 50%	238,00
				INDUSTRIAL	567,00
				SOPRT. 50%	225,00
				SOPRT. 50%	33,00
				OFICINA	190,00
				3951907VK6235S0001JL	URBANO
OFICINA	73,00				
INDUSTRIAL	13,00				
OFICINA	73,00				
3951905VK6235S0002MB	URBANO	INDUSTRIAL	12.930,00	ALMACÉN	210,00
				ALMACÉN	162,00
3951902VK6235S0001KL	URBANO	COMERCIAL	2.800,00	COMERCIO	775,00
				ALMACÉN	267,00
				OFICINA	102,00
3951903VK6235S0001RL	URBANO	INDUSTRIAL	8.000,00	COMERCIO	676,00
				ALMACÉN	1.408,00
				ALMACÉN	180,00
				ALMACÉN	884,00
45116A040000700000QP	RÚSTICO	AGRARIO		ALMACÉN	1700
				ALMACÉN	90,00
				OFICINA	375,00
				SOPRT. 50%	43,00

## 12.2. JUSTIFICACIÓN DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO.

1.- Justificación cumplimiento art. 54 TRLOTAU.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

-Existencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación: En el entorno próximo no existen unidades rústicas aptas para la edificación.

-Distancia al núcleo urbano: La edificación se encuentra a una distancia de 863,26 m del límite con el suelo urbano/urbanizable programado, mayor que la mínima establecida de 200 m.

## 2.- Justificación cumplimiento art. 10 RSR.

-Existencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación en un círculo de radio 150 m.: En el entorno próximo no existen, ni a esa distancia, unidades rústicas aptas para la edificación.

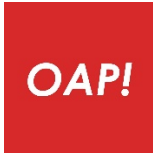
-Distancia al núcleo urbano: La edificación se encuentra a una distancia de 863,26 m del límite con el suelo urbano/urbanizable programado, mayor que la mínima establecida de 200 m.

## 12.2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES. SOLICITUD DE TRAMITACIÓN AMBIENTAL. JUSTIFICACIÓN DE ALEJAMIENTO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN SEGÚN REGULACIÓN ESPECÍFICA.

Debido a las características de la actividad considerada, el proyecto debe someterse a los procedimientos de Evaluación Ambiental y de Tramitación de la Autorización Ambiental Integrada.

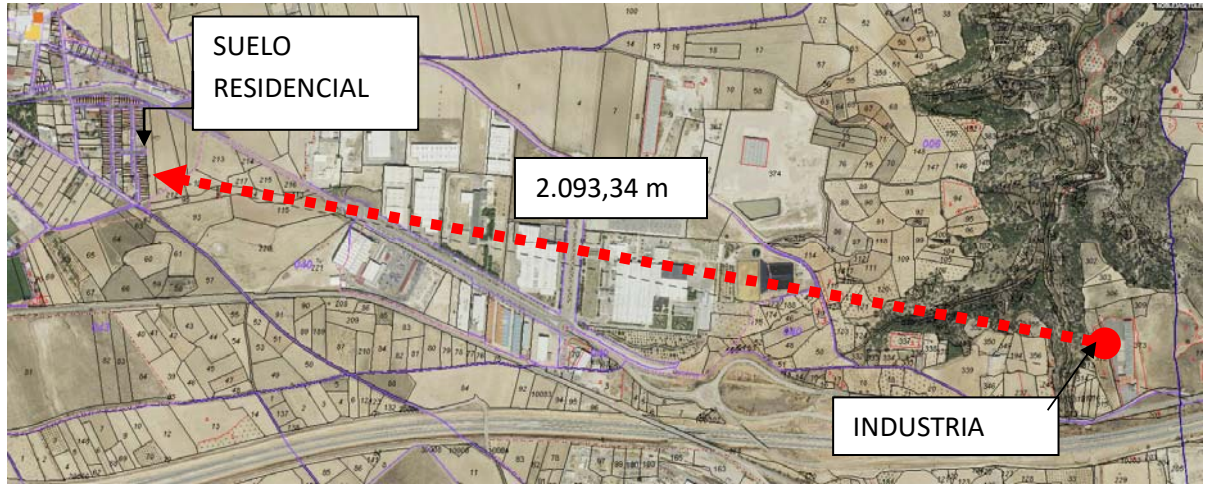
En cuanto a la distancias de alejamiento al núcleo poblacional en función de su regulación específica, indicar que la condición requerida se establece en el anexo II del Decreto 78/2016 de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha, para las instalaciones que requieren autorización por la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados fijando una distancia mínima de 2.000 m. entre la industria y el límite del **suelo urbano residencial**.

En nuestro caso, la distancia al suelo urbano residencial de Noblejas es de 2.093,34 m.



**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
**Situación** POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
 PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
 PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
 PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
 45116A006003730000QK  
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

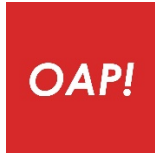
PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.



**12.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ORDEN 4/2020. INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

En este apartado justificaremos las condiciones que deben cumplir las edificaciones y usos en virtud de lo establecido en esta instrucción técnica para el uso industrial.

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>	<b>CUMPLIMIENTO</b>
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	RÚSTICO DE RESERVA	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (EQUIVALENTE A SUELO RÚSTICO DE RESERVA)	
<b>TIPO DE ACTIVIDAD</b>	INDUSTRIAL PRODUCTIVA	INDUSTRIAL PRODUCTIVA	SI
<b>ART. 7.2. SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA</b>	POBLACIONES <5.000 habitantes de derecho= 20.000,00 M2	56.397,00 M2	SI.
<b>ART. 7.5 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA POR LA EDIFICACIÓN E INSTALACIONES</b>	20% DEL TOTAL= 11.279,40 M2	10.755,03 m2=19,07%	SI



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

#### 12.4. DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE SUELO QUE DEBA SER OBJETO DE REFORESTACIÓN.

La norma determina que debe dejarse un porcentaje del 50% de la parcela afectada por la calificación urbanística para que pueda ser objeto de reforestación con especies vegetales. En nuestro caso, para una superficie de parcela de **56.397,00 m<sup>2</sup>**, se debe dejar una superficie de, al menos, **28.198,50 m<sup>2</sup>**. En los planos de proyecto se delimita e identifica esta zona con una superficie de **28.198,50 m<sup>2</sup>** que se destina a la plantación de especies vegetales autóctonas, concretamente de olivos de la variedad PICUAL. Cabe destacar que la valoración de la reforestación incluye a la superficie de finca que se incluye en esta ampliación (fincas 303 y 306) porque el importe correspondiente a la superficie de reforestación correspondiente a la finca 373 se incluyó en la obra autorizada en la calificación vigente.

Se estima un presupuesto destinado a la replantación y reforestación de **5.000,00 euros**.

#### 13. PLAN DE RESTAURACIÓN.

El otorgamiento de las licencias municipales amparadas en unas calificaciones urbanísticas está sujetas a la caducidad de las mismas. Para garantizar la conversión del suelo ocupado por las edificaciones e instalaciones a la situación original (suelo rústico), es preciso definir un plan de restauración específico. La disposición final de la explotación va encaminada a la integración paisajística de la zona afectada.

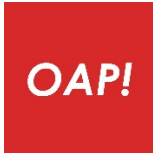
#### 13.4. Demolición y desmontaje de las edificaciones, instalaciones y construcciones existentes.

El punto de partida se inicia con la finalización de la actividad por parte de la industria. En este caso, será preceptivo el desmontaje de todas las instalaciones existentes, demoliciones de los elementos construidos y edificaciones garantizando una correcta gestión de los residuos generados. Para ello, será preciso la redacción del correspondiente proyecto de ejecución de demolición de las edificaciones e instalaciones en el que se establezcan todas las condiciones técnicas así como el correspondiente estudio de gestión de residuos de demolición y construcción.

#### 13.5. Remodelado del terreno.

Se realizará el acondicionamiento del terreno mediante el relleno con tierra vegetal de la misma parcela en un espesor medio que garantice la correcta plantación de las especies vegetales. El resultado final será una superficie de relleno de **56.397,00 m<sup>2</sup>**. Las zonas que no precisen de aporte de tierra, se deberá proceder a su des compactado para la posterior revegetación.

#### 13.6. Tratamientos de Revegetación.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El objetivo de la revegetación consiste en integrar en el medio rural las transformaciones que se llevarán a cabo durante el proceso de construcción de las edificaciones e instalaciones previstas, se detallan en:

- Mejorar las condiciones del medio físico.
- Reducir el impacto visual de los cambios realizados en la topografía de la zona.
- Conseguir un elemento de enlace entre la actuación y el entorno natural.
- Mantener la cobertura vegetal en las zonas de erosión.
- Potenciación del acceso, contemplación y disfrute del paisaje desde el entorno próximo.
- Lograr un estado admisible de naturalidad, equiparable al estado que presentaba antes.

La revegetación se realizará con especies autóctonas de tipo productivo de similares características a los campos de cultivo próximos, esto es, plantaciones de Olivares, labor de secano, etc... Se resumirían en:

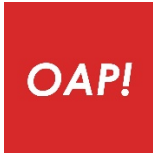
- Plantaciones de olivos de especies similares a las existentes en la zona de reforestación (Olivo Picual).
- Cereal: trigo, girasol, etc...
- Almendros.

Previamente a los trabajos de plantación y siembra, se aportará la capa de tierra vegetal mencionada anteriormente. Teniendo en cuenta que la profundidad máxima de relleno será la que ocupen zapatas y elementos de cimentación de los edificios existente, podremos estimar un espesor medio de relleno de unos 30-40 cm. en toda el área afectada.

Tras esto, se extenderá una capa de abono orgánico por medios mecánicos con una dosis de 50 m<sup>3</sup>/ha. Abono inorgánico en la proporción necesaria que precise el tipo de cultivo que finalmente adopte.

La plantación de las especies vegetales dependerá de cada una de ellas, y se realizará cuando se tengan las condiciones climáticas y época que cada una de ellas precisen.





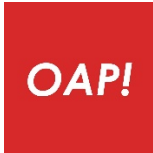
**Proyecto** BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN  
POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO)  
**Situación** PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF  
PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK  
PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL  
45116A006003730000QK  
**Promotor** ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### 13.7. Valoración de los trabajos de Restauración.

RESTAURACIÓN	
CONCEPTO	IMPORTE
1.1. Actuaciones previas.	48.856,14 €
1.2. Remodelado del terreno	31.119,57 €
1.3. Tratamiento revegetación	25.682,27 €
<b>TOTAL OBRA CIVIL:</b>	<b>105.657,98 €</b>

Fdo. Antonio L. Sánchez Peña, arquitecto.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL 45116A006003730000QK
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

---

## PLANOS.

## INDICE.

01. SITUACIÓN CATASTRAL Y URBANÍSTICA
02. PLANO DE PARCELAS
03. IMPLANTACIÓN RESPECTO A SUELO URBANO/URBANIZABLE PROGRAMADO.
04. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES RÚSTICAS APTAS PARA LA EDIFICACIÓN EN ENTORNO PRÓXIMO.
05. DISTANCIAS A OTROS BIENES SECTORIALES
06. PLANO DE LAS INSTALACIONES. CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.
07. SITUACIÓN DE ACOMETIDAS.
08. PLANO DE REFORESTACIÓN.
09. PLANO DE RESTAURACIÓN.



<b>Proyecto</b>	BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE DE INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH DE CATEGORÍA 3 MONOESPECIE PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
<b>Situación</b>	POLIGONO 6 . NOBLEJAS (TOLEDO) PARCELA 303 – REF. CAT.: 45116A006003030000QF PARCELA 306 – REF. CAT.: 45116A006003060000QK PARCELA 373 – REF. CAT.: 45116A006003730001WL
<b>Promotor</b>	ECOPIG PROTEINS, S.L.

PROYECTO BÁSICO. ANEJO JUSTIFICATIVO PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

---

## PLANOS.

## INDICE.

01. SITUACIÓN CATASTRAL Y URBANÍSTICA
02. PLANO DE PARCELAS
03. IMPLANTACIÓN RESPECTO A SUELO URBANO/URBANIZABLE PROGRAMADO.
04. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES RÚSTICAS APTAS PARA LA EDIFICACIÓN EN ENTORNO PRÓXIMO.
05. DISTANCIAS A OTROS BIENES SECTORIALES
06. PLANO DE LAS INSTALACIONES. CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.
07. SITUACIÓN DE ACOMETIDAS.
08. PLANO DE REFORESTACIÓN.
09. PLANO DE RESTAURACIÓN.