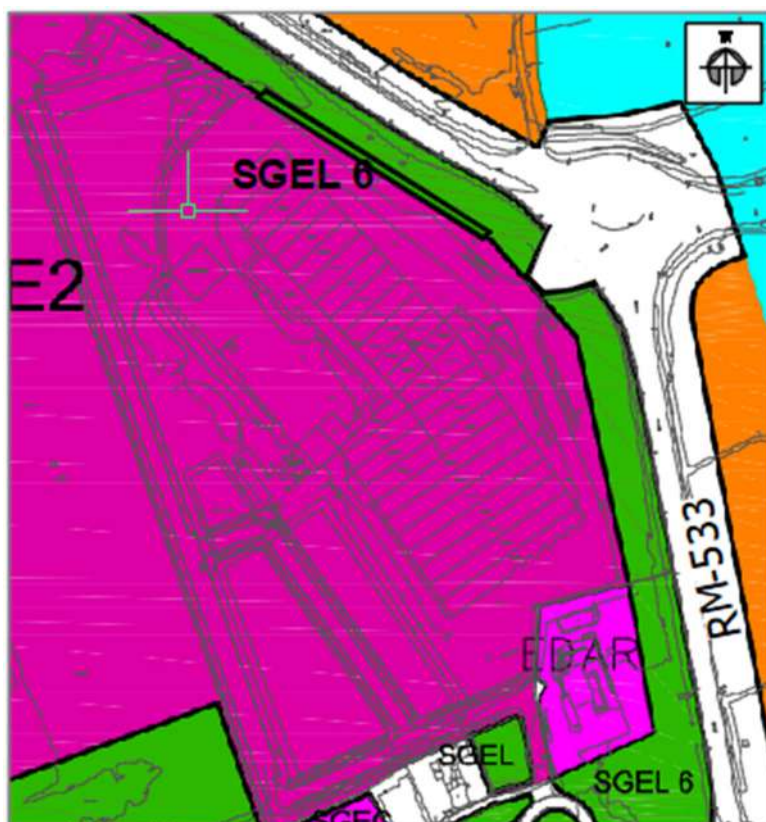


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO
DEL COMPLEJO INDUSTRIAL “MAGAL”

UBICACIÓN:

Complejo Industrial “Magal”, Polígono Industrial de Ceutí, Glorieta intersección RM-533 y RM-B33.
Ceutí (Murcia)



PROMOTOR:

MASITEC, S.L. e INSTALACIONES SALADAR I S.L.L.

SEPTIEMBRE DE 2.025

ENRIQUE LORENTE MARTÍNEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

**ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO
DEL COMPLEJO INDUSTRIAL “MAGAL”**

UBICACIÓN:

**Complejo Industrial “Magal”, Polígono Industrial de Ceutí, Glorieta intersección RM-533 y RM-B33
Ceutí (Murcia)**

PROMOTOR: MASITEC, S.L. e INSTALACIONES SALADAR I S.L.L.

INDICE DE DOCUMENTOS:

MEMORIA:

1. Antecedentes.
2. Planeamiento vigente.
3. Contenido y determinaciones de la modificación.
4. Justificación de la modificación.
5. Alternativas de planeamiento contempladas para la Modificación Puntual.
6. Naturaleza de la modificación y evaluación ambiental estratégica.
7. Conclusión.

ANEXOS A LA MEMORIA:

ANEXO 1: Publicación en el BORM de 18/02/2022 del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Complejo Industrial “Anukka Foods”

ANEXO 2: Informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia con fecha 06/05/2025, sobre la situación de regularidad y legalidad del acceso al Complejo Industrial “Anukka Foods” desde la glorieta de conexión de las carreteras RM-533 y RM-B33.

ANEXO 3: Reportaje fotográfico del estado actual del acceso al complejo industrial desde la glorieta de la RM-533.

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL PGMO VIGENTE.
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3. ÁREA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "ANUKKA FOODS, S.A."
- I.4. PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE ORTOFOTO.

PLANOS DE PROYECTO

- P.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGMO MODIFICADA.
- P.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGMO MODIFICADA PLANEAMIENTO REFUNDIDO.
- P.3. PLANEAMIENTO MODIFICADO EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- P.4. PLANEAMIENTO MODIFICADO EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "ANUKKA FOODS, S.A."
- P.5. PLANEAMIENTO MODIFICADO SOBRE ORTOFOTO.
- P.6. PLANEAMIENTO MODIFICADO SOBRE ORTOFOTO EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

MEMORIA

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES.

El Plan General de Ceutí clasifica el área comprendida entre el extremo Noreste del núcleo urbano de la localidad y la carretera RM-533 como suelo urbano consolidado con uso característico o dominante Económico-Industrial, con la calificación "SUAE-2 – Polígono Industrial de Ceutí". En la manzana que incluye las fincas con referencias catastrales 2266601XH5126E y 2266619XH5126E, que linda por el Este con la carretera RM-533 con una franja por medio clasificada como Sistema General de Espacios Libres (SGEL), se ha tramitado una Modificación del Estudio de Detalle que afecta a las citadas parcelas catastrales. Dicha Modificación del Estudio de Detalle, promovida por las empresas MASITEC S.L. e INSTALACIONES SALADAR I S.L.L., que son los propietarios mayoritarios del ámbito del Estudio de Detalle, ha sido aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 30/12/2021 (BORM de 18/02/2022) (Anexo nº1).

El ámbito del Estudio de Detalle ha sido conocido en épocas anteriores como Complejo Industrial "Anukka Foods", en referencia a la mercantil Anukka Foods S.A., antigua propietaria de la mayoría de la superficie del ámbito de dicho Estudio de Detalle. En la actualidad, el ámbito recibe la denominación de Complejo Industrial "Magal".

El Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods") tiene en la actualidad un acceso rodado a la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33. Dicho acceso se encuentra en situación regular y legal, de acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia en fecha 06/05/2025 (Anexo 2). Sin embargo, el PGMO de Ceutí incluye la superficie ocupada por dicho acceso (568 m²) dentro de una banda clasificada como Sistema General de Espacios Libres, lo que supone una incongruencia entre el uso real de dicha superficie y su clasificación, lo que genera una gran inseguridad jurídica, ya que la clasificación de un terreno como Sistema General de Espacios Libres es incompatible con el destino de dicha superficie para la circulación de vehículos.

La presente Modificación Puntual de PGMO se redacta con el fin de adaptar el planeamiento a la realidad del acceso rodado existente entre la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33 y el Complejo Industrial "Magal", para, de esa manera, eliminar la inseguridad jurídica provocada por la incongruencia entre su uso real y su clasificación urbanística.

Las mercantiles propietarias de la mayoría de la superficie del Complejo Industrial "Magal", que son:

- Masitec S.L. con CIF B-73.277.527 y domicilio en C/Antonio Villa Asensio, 2, Parc. 27, Polígono Industrial de Lorquí, 30.564, Lorquí (Murcia), representada por D. Ángel Ruiz Moreno, con DNI 52.819.312-L.
- Instalaciones Saladar I S.L.L., con CIF B-73.492.779 y domicilio en C/ Sevilla, 83, 30.500- Molina de Segura (Murcia), representada por D. Ángel Ruiz Moreno, con DNI 52.819.312-L.

Encargan al técnico que suscribe la redacción del proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL", con el fin de modificar y adaptar las determinaciones del planeamiento a la realidad del acceso rodado existente entre la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33 y el Complejo Industrial "Magal".

2.-PLANEAMIENTO VIGENTE.

La superficie de 568 m² objeto del presente proyecto de Modificación Puntual está clasificada por el PGMO como Sistema General de Espacios Libres.

Los espacios libres están regulados en los artículos 82 y 83 de las Normas Urbanísticas del PGMO:

Sección Sexta : Uso de Espacios Libres

Artículo 82.- Definición y usos pormenorizados

Comprende los terrenos destinados a plazas, parques y jardines que tienen como finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; proteger y acondicionar el sistema viario; y en general, mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

Artículo 83.- Urbanización de los espacios libres

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Tal y como se justificará en el apartado 3 de la presente Memoria, la superficie de Sistema General de Espacios Libres (SGEL) que pasa a calificarse como viario público en el acceso desde la glorieta de la carretera RM-533 al Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods"), se compensa con la clasificación como SGEL de la misma superficie en una banda ubicada dentro del ámbito del Estudio de Detalle del Complejo Industrial "Anukka Foods"). La manzana objeto del Estudio de Detalle se ubica en suelo clasificado como urbano consolidado con uso característico o dominante Económico-Industrial, con la calificación "SUAE-2 – Polígono Industrial de Ceutí".

La Modificación del Estudio de Detalle aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 30/12/2021 (BORM de 18/02/2022) establece la siguiente regulación de la manzana afectada por el mismo:

Sección séptima: Ordenanza 6. Polígono industrial de Ceutí. SUAE 2 (Aplicación particularizada al Estudio de Detalle del complejo industrial "Anukka Foods").

Artículo 217.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 218.-Tipología edificatoria

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

Artículo 219.-Uso característico.

El uso característico dominante es **ECONÓMICO INDUSTRIAL**.

Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.

Almacenes e industrias en general

Pequeños talleres y almacenes de venta

Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales, y demás normativa de seguridad industrial.

Artículo 220.- Usos compatibles.

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 7.

2. SERVICIOS:

Comerciales

Oficinas y servicios profesionales

Restauración

Hotelero

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

Deportivo.

Educativo.

Sanitario.

Cultural.

Mercados.

Religioso.

Hotelero.

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

Vías Públicas: Red arterial

Vías Públicas: Calles

Vías Públicas: Carril Bici

Aparcamientos y garajes
Gasolineras
Estaciones y Áreas de servicio

Estaciones. Intercambiadores
Áreas logísticas.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

*La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:
Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:*

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 5.000 m² y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50 % de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

Acceso independiente de la industria.

Ventilación directa de todos los locales víveros.

Parcelas industriales de superficie superior a 5.000 m².

Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

Artículo 221.- Usos prohibidos

Todos los no autorizados.

Artículo 222.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

SUPERFICIE MÍNIMA (m²): 500

FACHADA (m): 15

FONDO (m): 25

DIÁMETRO INSCRITO(m): 14

Artículo 223.- Ocupación máxima y edificabilidad

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La edificabilidad máxima en las parcelas de uso industrial no podrá sobrepasar en ningún caso el 72% de la superficie de la parcela. (0,72 m²/m²).

La aplicación de esta condición a las parcelas resultantes de la ordenación de este Estudio de Detalle da como resultado el siguiente cuadro de edificabilidad:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

TABLA DE SUPERFICIES DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
TOTAL PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE) Y VIARIO PRIVADO	38.327,71	0,720000	27.595,95
TOTAL VIARIO PÚBLICO	534,10	0,000000	0,00
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81		27.595,95

TABLA DE EDIFICABILIDAD EN PARCELAS					
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	%
PARCELA 1	6.121,36	15,75 %	0,793124	4.855,00	17,59 %
PARCELA 2	30.010,28	77,22 %	0,757772	22.740,95	82,41 %
TOTAL, PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE)	36.131,64	92,97 %		27.595,95	100,00 %
VIARIO PRIVADO (VIAL A)	2.196,07	5,65 %			
TOTAL, VIARIO PRIVADO	2.196,07	5,65 %			
VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
TOTAL, VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
TOTAL, ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81	100,00 %		27.595,95	

No obstante, el ayuntamiento, en las parcelas destinadas a USO SERVICIOS, definidos en el punto 2 del art. 220, podrá autorizar hasta un máximo de 1,80 m²/m², cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

Artículo 224.- Retranqueos.

A) OBLIGATORIOS:

A alineaciones exteriores **y viales privados interiores**, (fachada de parcela) tres (3) metros.

Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.

Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales o instalación de maquinaria.

Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

Habrà de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

D) CONDICIONES SINGULARES EN RETRANQUEOS:

En las zonas calificadas como equipamiento comercial los retranqueros serán libres.

Artículo 225.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

Nº de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	9,00
2	8,00	11,00

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

Artículo 226.- Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

Artículo 227.- Cerramientos de parcela.

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. De altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA: 1 plaza cada 100 m²t.

CONDICIONES PARTICULARES DEL VIARIO PRIVADO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

-Anchura mínima de calzada: 4 m para sentido único de circulación y 7 m para doble sentido de circulación.

-Anchura mínima de aceras: según normativa de accesibilidad vigente.

-Anchura mínima de bandas de aparcamiento: 2,50 m.

-Los aparcamientos dispuestos en el viario privado computarán para el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela privada.

-No es obligatoria la disposición de aceras o bandas peatonales en el viario privado.

-Las condiciones de diseño de los elementos de urbanización del viario privado tomarán como referencia las condiciones establecidas en las Normas de Urbanización contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.- CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación consiste en cambiar una superficie de 568 m² clasificada como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) en el acceso desde la glorieta de la carretera RM-533 al Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods"), que pasa a calificarse como viario público.

En este caso es preceptivo el cumplimiento de lo establecido en el artículo 173.4 de la LOTURM:

Artículo 173. *Modificación de los planes.*

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural y se sujetarán al mismo procedimiento y documentación determinados en esta ley para tal modificación estructural del plan general.

Esta compensación de superficie se materializa con la clasificación como SGEL de la misma superficie de 568 m² en una banda ubicada dentro del ámbito del Estudio de Detalle del Complejo Industrial "Anukka Foods", ubicada a escasa distancia de la zona donde se ha calificado como viario público el acceso rodado al Complejo Industrial, y adosada a la banda existente clasificada como SGEL paralela a la carretera RM-533, por lo que el resultando es un ensanchamiento de la citada banda de SGEL existente.

Como resultado de esta Modificación, la regulación del Estudio de Detalle cambiaría en cuanto a la superficie de la Parcela edificable nº2 del Estudio de Detalle, que pasaría de tener una superficie de 30.010,28 m² a una superficie de 29.442,28 m², al detraerse la nueva superficie de 568,00 m² clasificada como SGEL. La edificabilidad de dicha parcela se mantiene igual (22.740,95 m²t), por lo que el coeficiente de edificabilidad, que es el resultado de dividir la edificabilidad entre la superficie de dicha parcela, aumenta ligeramente, pasando de 0,757772 m²t/m² a 0,772391 m²t/m². La consecuencia de mantener invariable la edificabilidad total de la manzana afectada por el Estudio de Detalle, es que el coeficiente de edificabilidad de los espacios privados de la misma aumenta ligeramente de 0,72 m²t/m² hasta 0,730831 m²t/m².

La regulación de la manzana afectada por el Estudio de Detalle se mantendría igual, excepto en la superficie y coeficiente de edificabilidad de la Parcela edificable nº2 de la ordenación del Estudio de Detalle y de la totalidad de los espacios privados del Estudio de Detalle. De esta manera, la regulación del Estudio de Detalle sería la siguiente:

Sección séptima: Ordenanza 6. Polígono industrial de Ceutí. SUAE 2 (Aplicación particularizada al Estudio de Detalle del complejo industrial "Anukka Foods").

Artículo 217.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 218.-Tipología edificatoria

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

Artículo 219.-Uso característico.

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL.

Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.

Almacenes e industrias en general

Pequeños talleres y almacenes de venta

Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales, y demás normativa de seguridad industrial.

Artículo 220.- Usos compatibles.

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 7.

2. SERVICIOS:

Comerciales

Oficinas y servicios profesionales

Restauración

Hotelero

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

Deportivo.

Educativo.

Sanitario.

Cultural.

Mercados.

Religioso.

Hotelero.

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

Vías Públicas: Red arterial

Vías Públicas: Calles

Vías Públicas: Carril Bici

Aparcamientos y garajes

Gasolineras

Estaciones y Áreas de servicio

Estaciones. Intercambiadores

Áreas logísticas.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

*La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:
Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:*

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 5.000 m² y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50 % de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

Acceso independiente de la industria.

Ventilación directa de todos los locales víveros.

Parcelas industriales de superficie superior a 5.000 m².

Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

Artículo 221.- Usos prohibidos

Todos los no autorizados.

Artículo 222.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

SUPERFICIE MÍNIMA (m²): 500

FACHADA (m): 15

FONDO (m): 25

DIÁMETRO INSCRITO(m): 14

Artículo 223.- Ocupación máxima y edificabilidad

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La edificabilidad máxima en las parcelas de uso industrial será de 0,730831 m²/m².

La aplicación de esta condición a las parcelas resultantes de la ordenación de este Estudio de Detalle da como resultado el siguiente cuadro de edificabilidad:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

TABLA DE SUPERFICIES DEL ESTUDIO DE DETALLE			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
TOTAL PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE) Y VIARIO PRIVADO	37.759,71	0,730831	27.595,95
TOTAL VIARIO PÚBLICO	534,10	0,000000	0,00
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (SGEL)	568,00	0,000000	0,00
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81		27.595,95

TABLA DE EDIFICABILIDAD EN PARCELAS					
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	%
PARCELA 1	6.121,36	15,75 %	0,793124	4.855,00	17,59 %
PARCELA 2	29.442,28	75,76 %	0,772391	22.740,95	82,41 %
TOTAL PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE)	35.563,64	91,51 %		27.595,95	100,00 %
VIARIO PRIVADO (VIAL A)	2.196,07	5,65 %			
TOTAL VIARIO PRIVADO	2.196,07	5,65 %			
VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
TOTAL VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
SISTEMA GENERAL ESPAC. LIBRES	568,00	1,46 %			
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (SGEL)	568,00	1,46 %			
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81	100,00 %		27.595,95	

No obstante, el ayuntamiento, en las parcelas destinadas a USO SERVICIOS, definidos en el punto 2 del art. 220, podrá autorizar hasta un máximo de 1,80 m²/m², cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

Artículo 224.- Retranqueos.

A) OBLIGATORIOS:

A alineaciones exteriores **y viales privados interiores**, (fachada de parcela) tres (3) metros.

Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.

Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales o instalación de maquinaria.

Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

Habrà de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

D) CONDICIONES SINGULARES EN RETRANQUEOS:

En las zonas calificadas como equipamiento comercial los retranqueros serán libres.

Artículo 225.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total. La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

Nº de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	9,00
2	8,00	11,00

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

Artículo 226.- Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

Artículo 227.- Cerramientos de parcela.

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. De altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA: 1 plaza cada 100 m².

CONDICIONES PARTICULARES DEL VIARIO PRIVADO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

-Anchura mínima de calzada: 4 m para sentido único de circulación y 7 m para doble sentido de circulación.

-Anchura mínima de aceras: según normativa de accesibilidad vigente.

-Anchura mínima de bandas de aparcamiento: 2,50 m.

-Los aparcamientos dispuestos en el viario privado computarán para el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela privada.

-No es obligatoria la disposición de aceras o bandas peatonales en el viario privado.

-Las condiciones de diseño de los elementos de urbanización del viario privado tomarán como referencia las condiciones establecidas en las Normas de Urbanización contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como se explica en el apartado de Antecedentes, el Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods") tiene en la actualidad un acceso rodado a la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33. Dicho acceso se encuentra en situación regular y legal, de acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia en fecha 06/05/2025 (Anexo 2). Sin embargo, el PGMO de Ceutí incluye la superficie ocupada por dicho acceso (568 m²) dentro de una banda clasificada como Sistema General de Espacios Libres, lo que supone una incongruencia entre el uso real de dicha superficie y su clasificación, lo que genera una gran inseguridad jurídica, ya que la clasificación de un terreno como Sistema General de Espacios Libres es incompatible con el destino de dicha superficie para la circulación de vehículos.

La presente Modificación Puntual de PGMO se redacta con el fin de adaptar el planeamiento a la realidad del acceso rodado existente entre la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33 y el Complejo Industrial "Magal", para, de esa manera, eliminar la inseguridad jurídica provocada por la incongruencia entre su uso real y su clasificación urbanística.

5. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO CONTEMPLADAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La **Alternativa 1** consiste en mantener la clasificación de la zona de acceso rodado existente entre la glorieta que conecta las carreteras de titularidad autonómica RM-533 y RM-B33 y el Complejo Industrial "Magal" con la clasificación de Sistema general de Espacios Libres. Como ya se ha explicado, esta incongruencia entre el uso real de dicha superficie y su clasificación genera una gran inseguridad jurídica, ya que la clasificación de un terreno como Sistema General de Espacios Libres es incompatible con el destino de dicha superficie para la circulación de vehículos. Por esta razón, esta alternativa ha sido descartada.

La **Alternativa 2** consiste en plantear la Modificación Puntual cambiando la superficie clasificada como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) en el acceso desde la glorieta de la carretera RM-533 al Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods"), que pasa a calificarse como viario público, pero sin recuperar o compensar esta superficie detrída de SGEL en ninguna otra parte. La falta de compensación o de recuperación de la superficie detrída de SGEL incumpliría lo establecido en el artículo 173.4 de la LOTURM, por lo que resultaría ilegal. Por esta razón, esta alternativa ha sido descartada.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

La **Alternativa 3** consiste en plantear la Modificación Puntual cambiando la superficie clasificada como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) en el acceso desde la glorieta de la carretera RM-533 al Complejo Industrial "Magal" (anteriormente "Anukka Foods"), que pasa a calificarse como viario público, recuperando y compensando esta superficie detraída de SGEL en un lugar muy próximo a la zona donde se ha detraído. De esta manera, se consigue adaptar las determinaciones del planeamiento a la realidad del acceso rodado existente entre la glorieta y el Complejo Industrial, cumpliendo a la vez con las premisas del artículo 173.4 de la LOTURM, ya que se justifica que el cambio de ubicación de esta superficie de SGEL es de interés público al eliminar una situación de inseguridad jurídica, así como su compensación con igual superficie en situación adecuada. Por estas razones, se ha escogido esta alternativa.

6.- NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

La modificación propuesta supone una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general. Por tanto, la modificación se considera, de acuerdo con el artículo 173.4 de la LOTURM, como estructural.

Debido a que se trata de una modificación de naturaleza estructurante, su tramitación es la recogida en el artículo 162 de la LOTURM.

De acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOTURM, al tratarse de una modificación estructural, no sería una modificación menor de planeamiento, y, en consecuencia, estaría sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria está reglado en los artículos 17 a 28 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

7.-CONCLUSION.

Con la presente memoria, planos y documentos que la acompañan se dan por terminados los trabajos de redacción del "Proyecto de Modificación Puntual del PGMO de Ceutí. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL'", elevándose al órgano administrativo correspondiente para su tramitación y aprobación.

Murcia, septiembre de 2.025

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.

Fdo.: Enrique Lorente Martínez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

ANEXOS A LA MEMORIA:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

ANEXO 1:

**Publicación en el BORM de 18/02/2022 del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de
Detalle del Complejo Industrial "Anukka Foods"**

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ceutí

739 Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle del Complejo Industrial Anukka Foods, S.A., de Ceutí.

Por el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí, en sesión de 30 de diciembre de 2021, se ha aprobado definitivamente la modificación del Estudio de Detalle del Complejo Industrial Anukka Foods, de Ceutí.

Lo que se hace público para conocimiento y efectos de las personas interesadas, significándole que contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el siguiente a esta notificación, ante el mismo órgano que lo dictó, de conformidad con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 26/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer usted cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Ceutí, a 9 de febrero de 2021.—El Alcalde, Juan Felipe Cano Martínez.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

ANEXO 2:

Informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia con fecha 06/05/2025, sobre la situación de regularidad y legalidad del acceso al Complejo Industrial "Anukka Foods" desde la glorieta de conexión de las carreteras RM-533 y RM-B33.



Expediente: 313 / 2025
Nº Registro: 202590000335067/2025
LAS OBRAS DE: INFORME DE LA SITUACIÓN DE LA ROTONDA QUE CONECTA LA RM-553 CON LA RM-B7, A EFECTOS DEL SERVICIO URBANISTICO DEL AYTO DE CEUTI
SOLICITADAS POR: AYUNTAMIENTO DE CEUTI
DNI / CIF: P3001800F
EN LA CARRETERA: RM-533 ARCHENA - ALGUAZAS - PK.6+500 A MARGEN DERECHO
ZONAS Y TRAMOS: NO URBANO: DOMINIO PÚBLICO,

INFORME

Recibida solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Ceutí sobre la consideración legal del acceso a las instalaciones del sector urbanístico situado dentro del ámbito de suelo urbano industrial tipo 2 (SUAE-2) denominado COMPLEJO INDUSTRIAL DE ANUKKA FOODS del TM de Ceutí, se informa:

El acceso a las instalaciones del complejo formó parte del proyecto de construcción de la variante de Ceutí, actual RM-533, y se ejecutó con las obras. Posteriormente formó parte de la construcción de la glorieta actualmente existente en la intersección entre la RM-533 y la RM-B33, como uno de los ramales de acceso-salida de la glorieta a las instalaciones industriales existente.

Por lo indicado, el acceso existente al referido sector urbanístico situado dentro del ámbito de suelo urbano industrial tipo 2 (SUAE-2) denominado COMPLEJO INDUSTRIAL DE ANUKKA FOODS del TM de Ceutí fue ejecutado en diferentes obras de la D.G. de Carreteras, por lo que no posee ningún carácter de irregularidad o ilegalidad respecto a la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia.

Firmado electrónicamente
(Fecha y firma al margen)

Vº Bº
JEFE/A SERVICIO EXPLOTACION Y
SEGURIDAD VIAL
LUIS GARCIA GONZALEZ

EL TÉCNICO DE GESTIÓN
SALVADOR FERNANDEZ ABAD



ANEXO 3:

**Reportaje fotográfico del estado actual del acceso al complejo industrial desde la glorieta de la
RM-533.**

IMAGEN EN PLANTA DEL COMPLEJO INDUSTRIAL EXTRAÍDA DEL GOOGLE EARTH



VISTAS DEL ACCESO AL COMPLEJO INDUSTRIAL EXTRAÍDAS DEL GOOGLE EARTH



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

PLANOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

ÍNDICE DE PLANOS

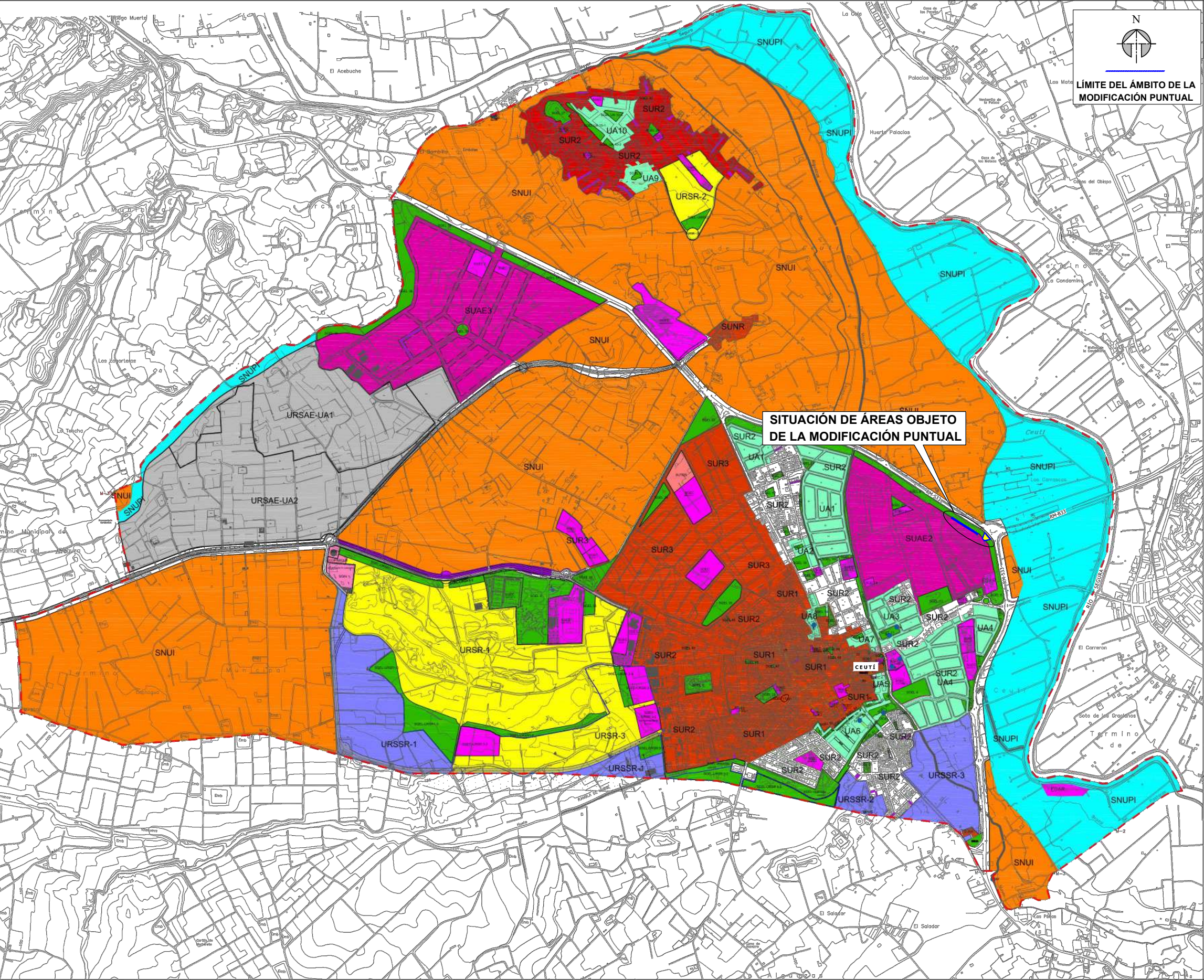
PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL PGMO VIGENTE.
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3. ÁREA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "ANUKKA FOODS, S.A."
- I.4. PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE ORTOFOTO.

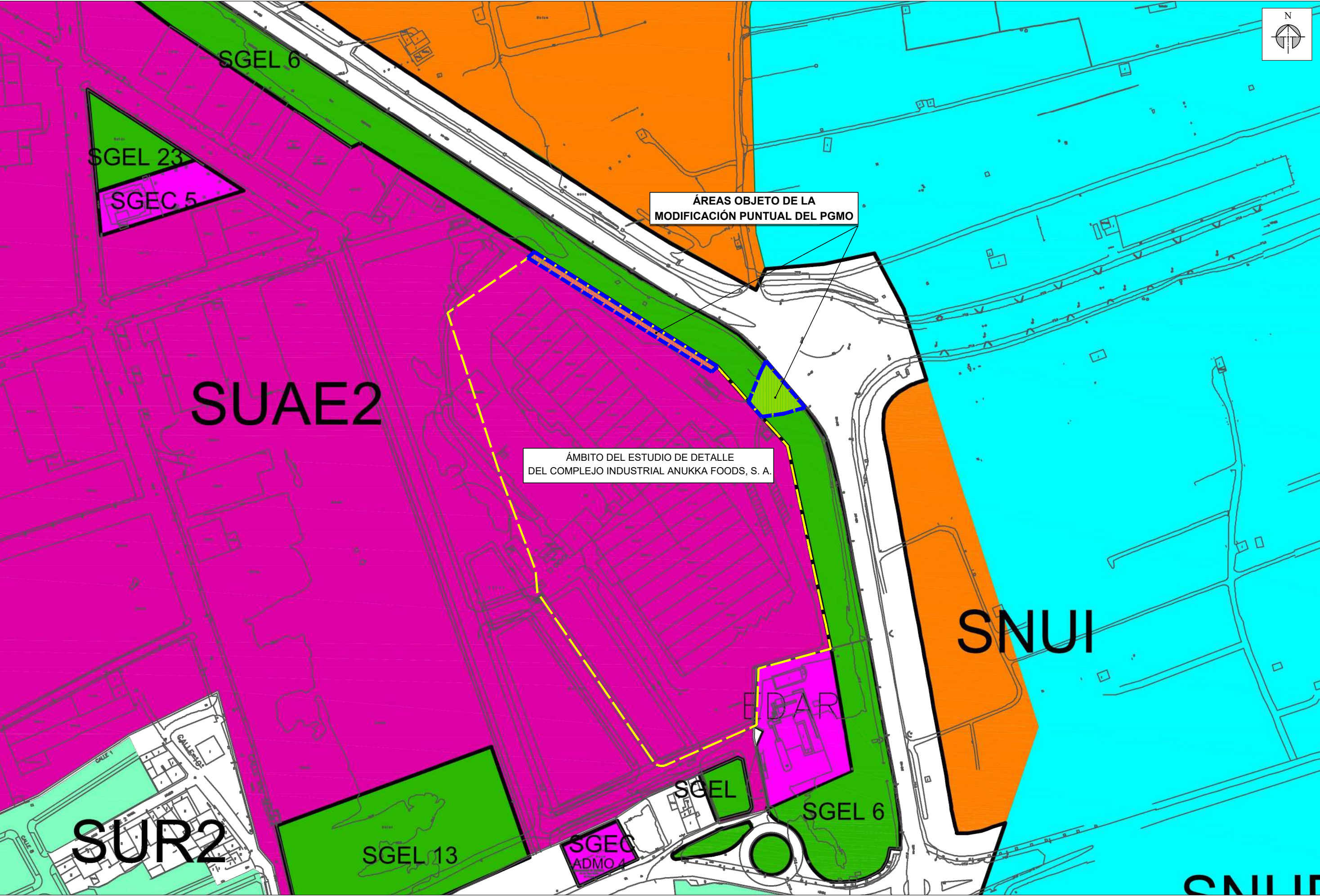
PLANOS DE PROYECTO

- P.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGMO MODIFICADA.
- P.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGMO MODIFICADA PLANEAMIENTO REFUNDIDO.
- P.3. PLANEAMIENTO MODIFICADO EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- P.4. PLANEAMIENTO MODIFICADO EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "ANUKKA FOODS, S.A."
- P.5. PLANEAMIENTO MODIFICADO SOBRE ORTOFOTO.
- P.6. PLANEAMIENTO MODIFICADO SOBRE ORTOFOTO EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

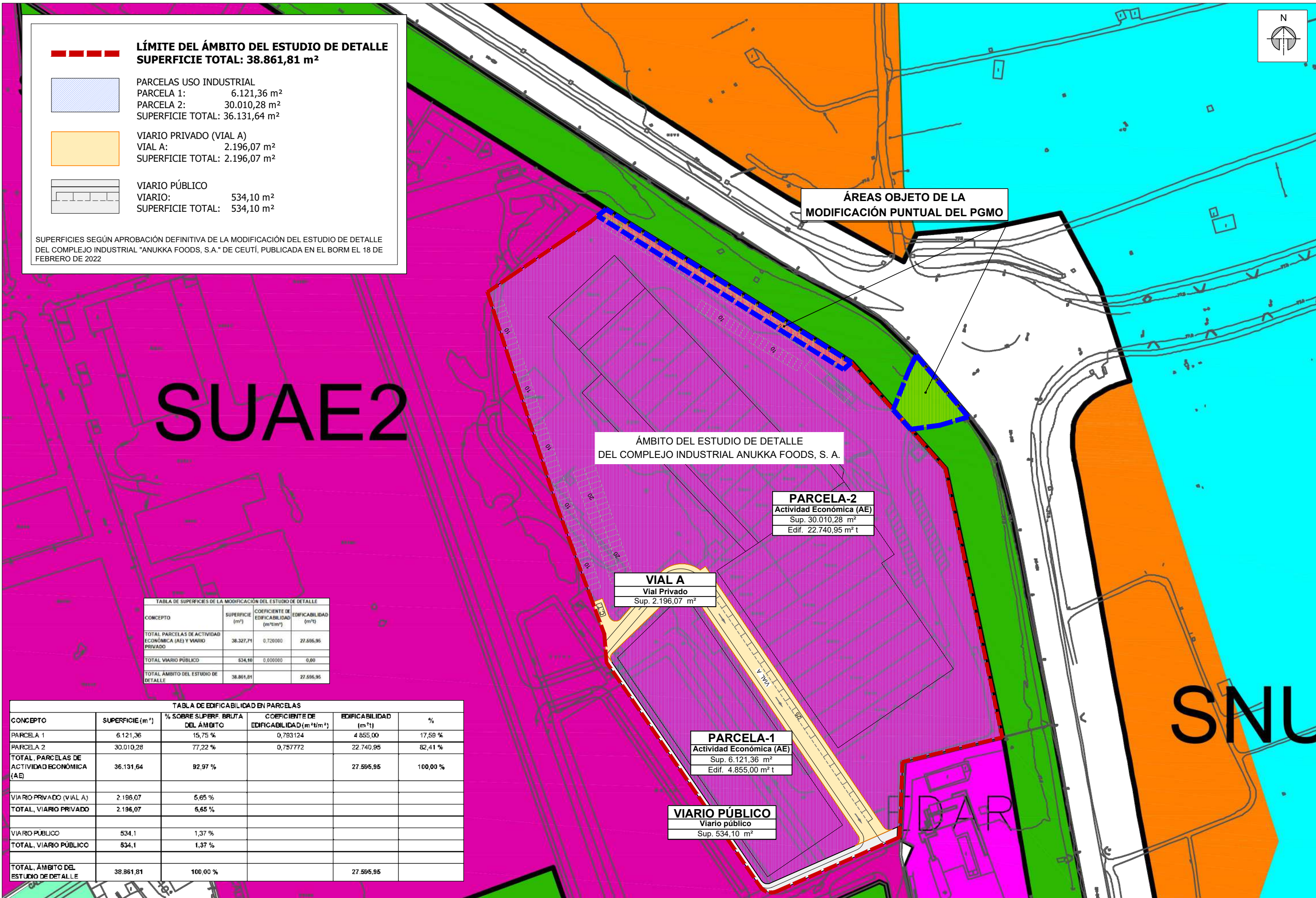


- LEYENDA**
- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE CEUTÍ
- CAMBIOS REALIZADOS**
- SUTER_Terciario
 - SUEC_Sistema General de Equipamientos Comunitario
 - SUEG_Sistema General de Espacios Libres
 - URSR_Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial
 - LIMITE DEL SECTOR URSR-3

Proyecto	
MODIFICACIÓN PUNTUAL I DEL PGMO DE CEUTÍ	
Promotor	Fecha
Excmo. Ayuntamiento de Ceutí	Enero 2.015
Emplazamiento	Revisión
T.M Ceutí	-
Plano de	Escala
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA	1/7.500
Redactor	Plano nº
José Ramón Vicente García Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	1



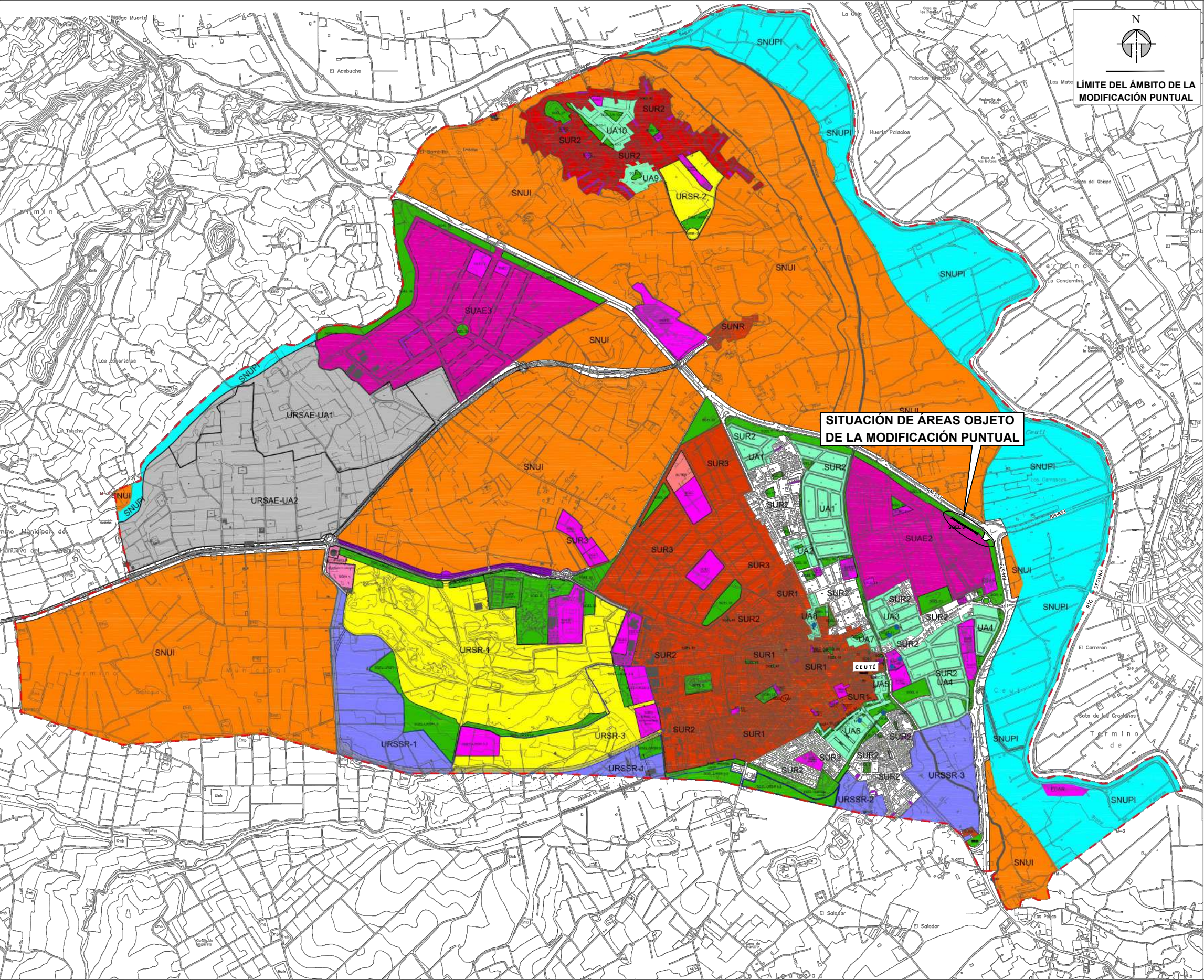
Promotores: Masitec Masitec, S. L. Instalaciones Saladar I, S.L.L.	El Ingeniero Autor del Proyecto Enrique Lorente Martínez LMAR INGENIERÍA	Proyecto de: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL" Ubicación: Complejo Industrial "Magal", Polígono Industrial de Ceutí, Glorieta intersección RM-533 y RM-B33 Ceutí (Murcia)	Expediente: 004-25	Escala: 1/2000	Plano n.º: I.2	Plano de: PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	Fecha: SEPTIEMBRE 2025
---	--	---	----------------------------------	------------------------------	------------------------------	--	--------------------------------------



CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	%
PARCELA 1	6.121,36	15,75 %	0,783124	4.855,00	17,58 %
PARCELA 2	30.010,28	77,22 %	0,757772	22.740,95	82,41 %
TOTAL, PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE)	36.131,64	92,97 %		27.595,95	100,00 %
VIA RIO PRIVADO (VIAL A)	2.196,07	5,65 %			
TOTAL, VIA RIO PRIVADO	2.196,07	5,65 %			
VIA RIO PÚBLICO	534,1	1,37 %			
TOTAL, VIA RIO PÚBLICO	534,1	1,37 %			
TOTAL, ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81	100,00 %		27.595,95	



SEPTIEMBRE 2025



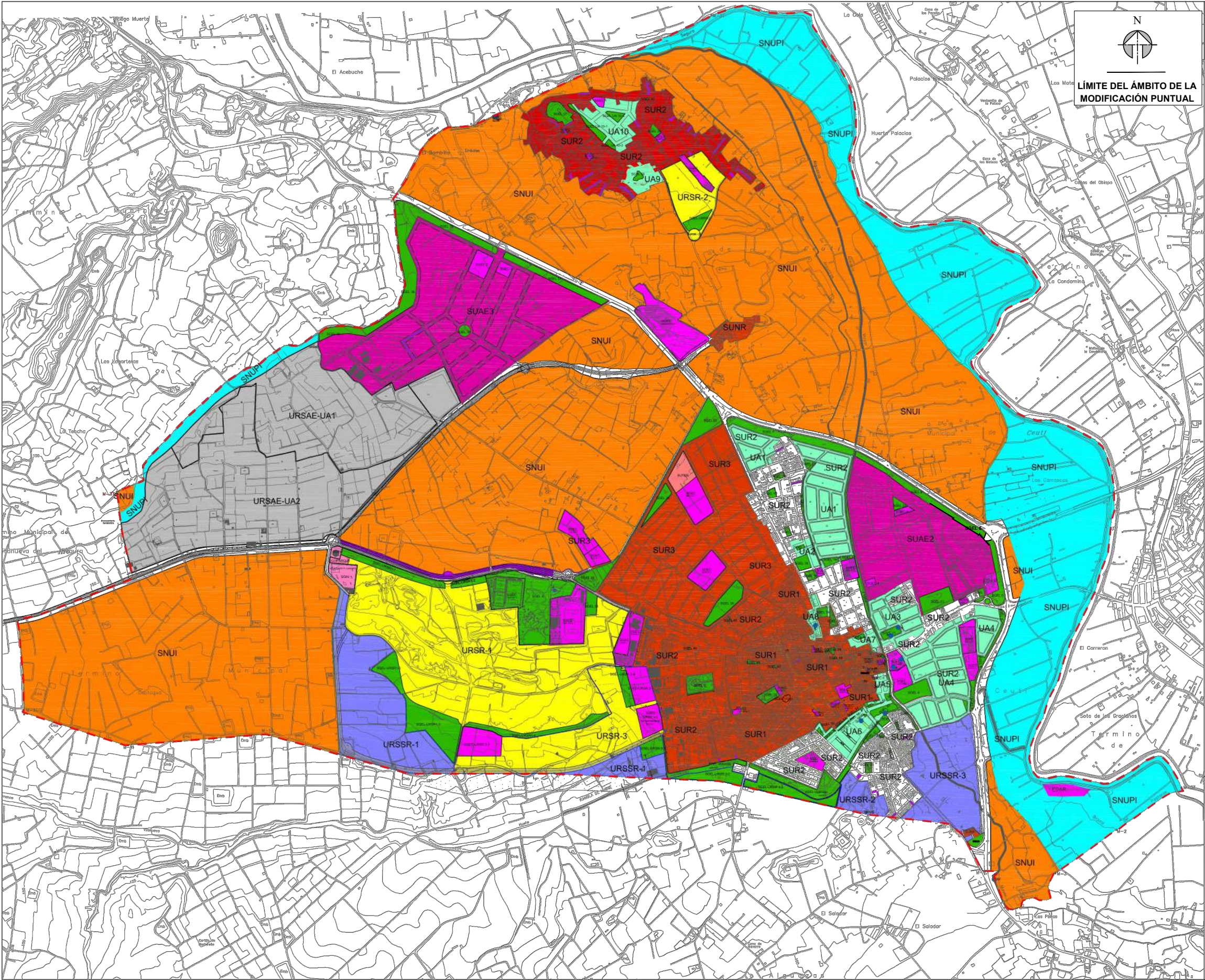
LEYENDA

--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE CEUTÍ

CAMBIOS REALIZADOS

- SUTER_Terciario
- SGEC_SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO
- SGEL_SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- URSR_SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL
- LÍMITE DEL SECTOR URSR-3

Proyecto	
MODIFICACIÓN PUNTUAL I DEL PGMO DE CEUTÍ	
Promotor	Fecha
Excmo. Ayuntamiento de Ceutí	Enero 2.015
Emplazamiento	Revisión
T.M Ceutí	-
Plano de	Escala
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA	1/7.500
Redactor	Plano nº
José Ramón Vicente García Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	1



LEYENDA

- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE CEUTÍ
- CAMBIOS REALIZADOS
- SUTER_Terciario
 - SGE_C SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO
 - SGE_L SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - URSR_SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL
 - LIMITE DEL SECTOR URSR-3

Proyecto	
MODIFICACIÓN PUNTUAL I DEL PGMO DE CEUTÍ	
Promotor	Fecha
Excmo. Ayuntamiento de Ceutí	Enero 2.015
Emplazamiento	Revisión
T.M Ceutí	-
Plano de	Escala
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA	1/7.500
Redactor	Plano nº
José Ramón Vicente García Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	1

Promotores:

Masitec, S. L.
Instalaciones Saladar I, S.L.L.

El Ingeniero Autor del Proyecto

Enrique Lorente Martínez

LM
Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniería de Edificación
Ingeniería de Estructuras
Ingeniería de Transportes
Ingeniería de Urbanismo
Ingeniería de Obras de Arte
Ingeniería de Obras de Saneamiento
Ingeniería de Obras de Protección Costera
Ingeniería de Obras de Protección de Riberas
Ingeniería de Obras de Protección de Puertos
Ingeniería de Obras de Protección de Diques
Ingeniería de Obras de Protección de Muelles
Ingeniería de Obras de Protección de Puentes
Ingeniería de Obras de Protección de Torres
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Hormigón
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Acero
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Aluminio
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Carbono
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Vidrio
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Kevlar
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polipropileno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polietileno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Poliolefinas
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Poliamida
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Poliacetal
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibutadieno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibuteno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibutadieno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibuteno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibutadieno
Ingeniería de Obras de Protección de Vigas de Fibra de Polibuteno

Proyecto de:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA
RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

Ubicación:

Complejo Industrial "Magal", Polígono Industrial de Ceutí,
Glorieta intersección RM-533 y RM-B33 Ceutí (Murcia)

Expediente:

004-25

Escala:

S/E

Plano n.º:

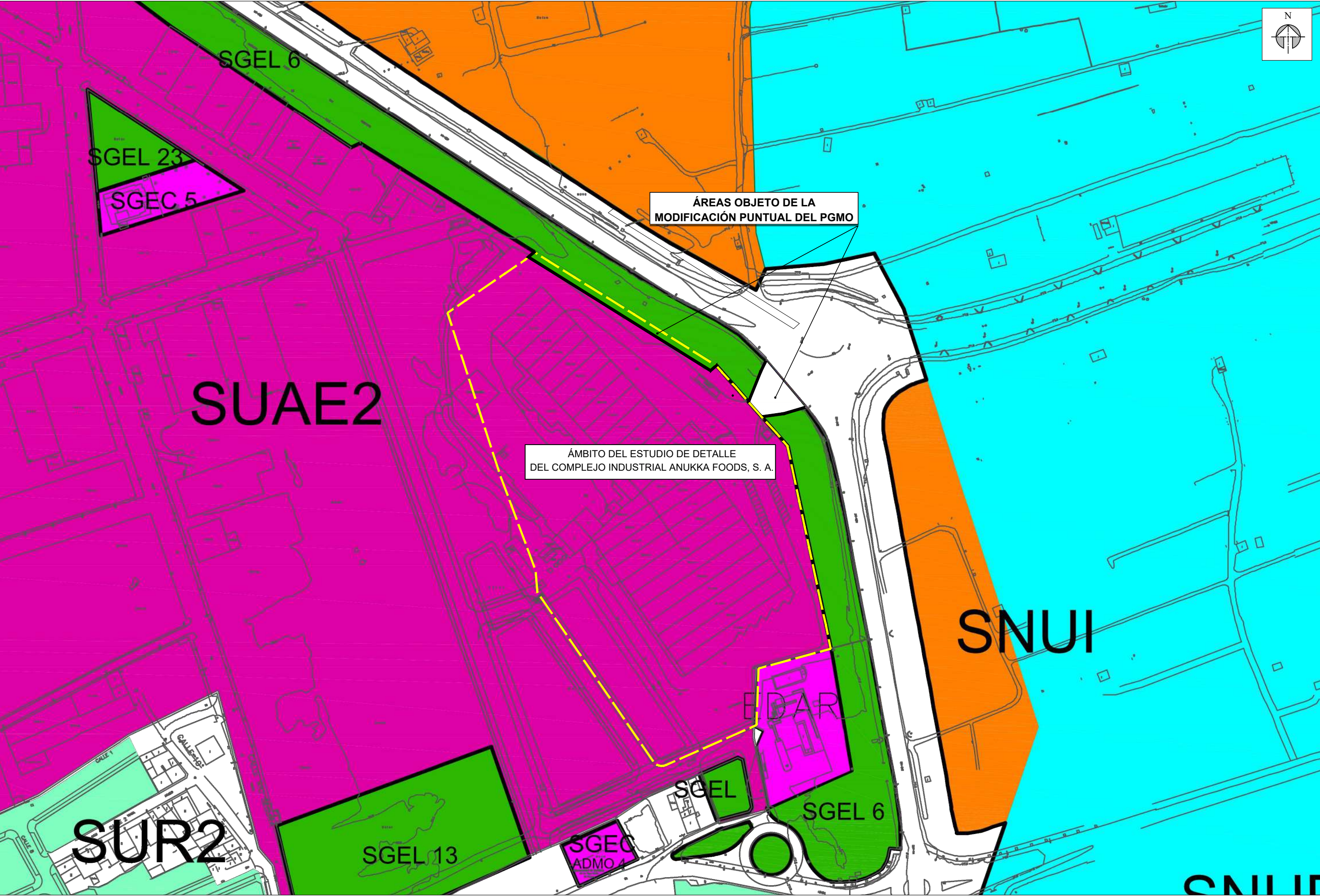
P.2

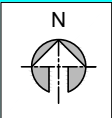
Plano de:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DEL PGMO MODIFICADA.
PLANEAMIENTO REFUNDIDO

Fecha:

SEPTIEMBRE 2025





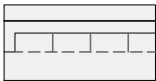
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE TOTAL: 38.861,81 m²



PARCELAS USO INDUSTRIAL
PARCELA 1: 6.121,36 m²
PARCELA 2: 29.442,28 m²
SUPERFICIE TOTAL: 35.563,64 m²



VIARIO PRIVADO (VIAL A)
VIAL A: 2.196,07 m²
SUPERFICIE TOTAL: 2.196,07 m²



VIARIO PÚBLICO
VIARIO: 534,10 m²
SUPERFICIE TOTAL: 534,10 m²



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)
SGEL 6: 568,00 m²
SUPERFICIE TOTAL: 568,00 m²

SUA E2

ÁREAS OBJETO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO

SGEL 6
Sistema general de espacios libres
Sup. 568,00 m²

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
DEL COMPLEJO INDUSTRIAL ANUKKA FOODS, S. A.

PARCELA-2
Actividad Económica (AE)
Sup. 29.442,28 m²
Edif. 22.740,95 m² t

VIAL A
Vial Privado
Sup. 2.196,07 m²

PARCELA-1
Actividad Económica (AE)
Sup. 6.121,36 m²
Edif. 4.855,00 m² t

VIARIO PÚBLICO
Vial público
Sup. 534,10 m²

TABLA DE SUPERFICIES DEL ESTUDIO DE DETALLE			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
TOTAL PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE) Y VIARIO PRIVADO	37.789,71	0,730831	27.595,95
TOTAL VIARIO PÚBLICO	534,10	0,000000	0,00
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (SGEL)	568,00	0,000000	0,00
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81		27.595,95

TABLA DE EDIFICABILIDAD EN PARCELAS					
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	%
PARCELA 1	6.121,36	15,75 %	0,793124	4.855,00	17,59 %
PARCELA 2	29.442,28	75,76 %	0,772391	22.740,95	82,41 %
TOTAL PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (AE)	35.563,64	91,51 %		27.595,95	100,00 %
VIARIO PRIVADO (VIAL A)	2.196,07	5,65 %			
TOTAL VIARIO PRIVADO	2.196,07	5,65 %			
VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
TOTAL VIARIO PÚBLICO	534,10	1,37 %			
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	568,00	1,46 %			
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (SGEL)	568,00	1,46 %			
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	38.861,81	100,00 %		27.595,95	

SNU

EDAR

Promotores:

Masitec, S. L.
Instalaciones Saladar I, S.L.L.



El Ingeniero Autor del Proyecto

Enrique Lorente Martínez

arquitectura urbanismo ingeniería arquitectura urbanis
rbalismo ingeniería arquitectura urbanismo ingeniería
en ingeniería urbanismo ingeniería arquitectura urbanis
arquitectura urbanismo ingeniería arquitectura urbanis
LHAR INFRAESTRUCTURAS, S.L.

Proyecto de:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA
RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

Ubicación:

Complejo Industrial "Magal", Polígono Industrial de Ceutí,
Glorieta intersección RM-533 y RM-B33 Ceutí (Murcia)

Expediente:

004-25

Escala:

1/1500

Plano n.º:

P.4

Plano de:

PLANEAMIENTO MODIFICADO
EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "ANUKKA
FOODS, S.A."

Fecha:

SEPTIEMBRE 2025



Promotores:
Masitec, S. L.
Instalaciones Saladar I, S.L.L.

El Ingeniero Autor del Proyecto
Enrique Lorente Martínez

Proyecto de: **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA
RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"**
Ubicación: **Complejo Industrial "Magal", Polígono Industrial de Ceutí,
Glorieta intersección RM-533 y RM-B33 Ceutí (Murcia)**

Expediente:
004-25

Escala:
1/1500

Plano n.º:
P.5

Plano de: **PLANEAMIENTO MODIFICADO
SOBRE ORTOFOTO**

Fecha:
SEPTIEMBRE 2025



Promotores:

Masitec, S. L.
Instalaciones Saladar I, S.L.L.

El Ingeniero Autor del Proyecto

Enrique Lorente Martínez

LM
LMAR INFRAESTRUCTURAS, S.L.

Proyecto de:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE CEUTÍ
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA
RM-533 AL ÁMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAGAL"

Ubicación:

Complejo Industrial "Magal", Polígono Industrial de Ceutí,
Glorieta intersección RM-533 y RM-B33 Ceutí (Murcia)

Expediente:

004-25

Escala:

1/1500

Plano n.º:

P.6

Plano de:

PLANEAMIENTO MODIFICADO
SOBRE ORTOFOTO EN RELACIÓN CON LA
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Fecha:

SEPTIEMBRE 2025