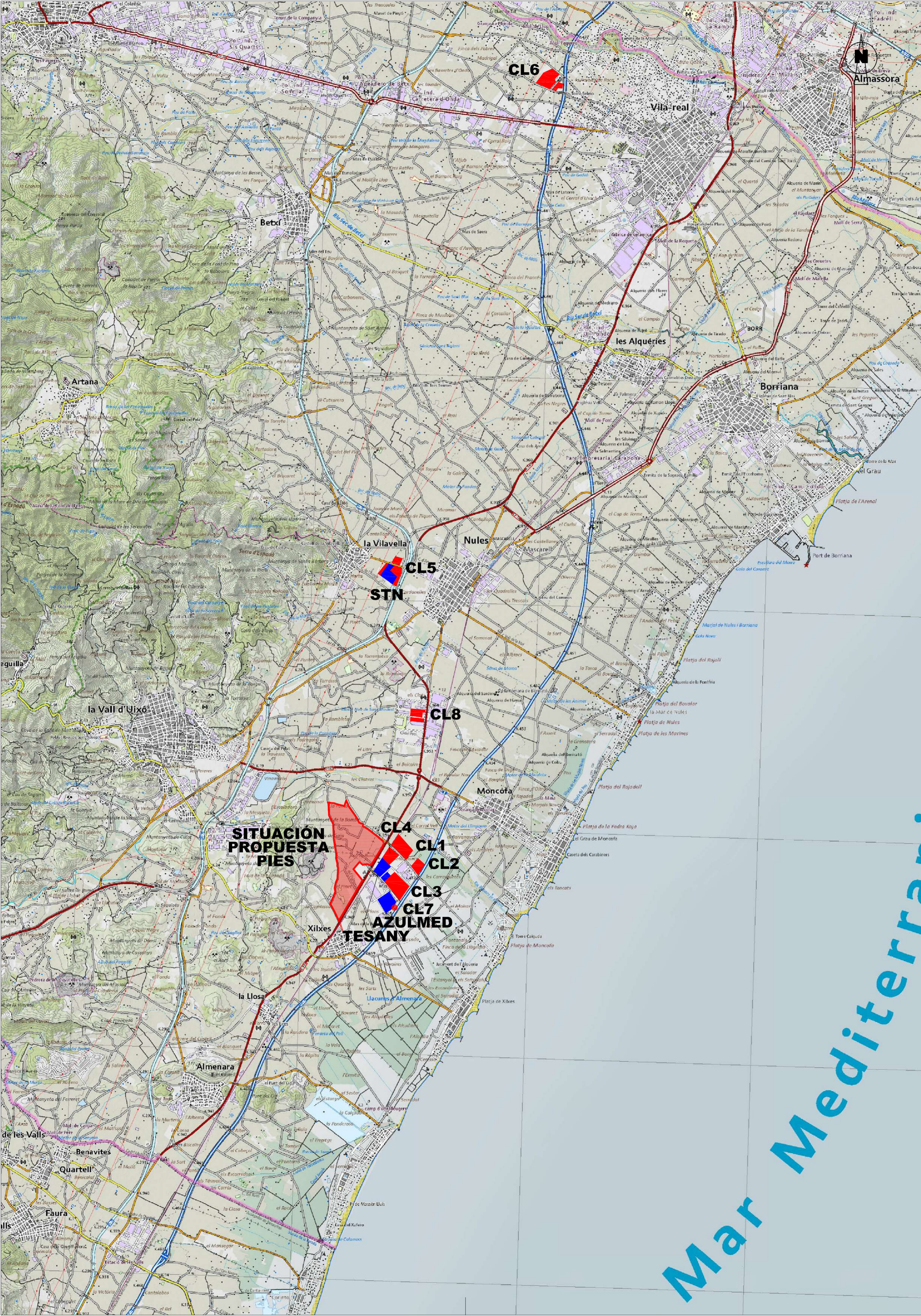


DOCUMENTO 1.1  
MEMORIA INFORMATIVA Y  
JUSTIFICATIVA

Anexo - Planos





 ÁMBITO DEL P.I.E.S. "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"  
 PLANTA PRODUCCIÓN  
 CENTRO LOGÍSTICO

**PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"**

PROPUESTA INICIAL

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCOIFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)

PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

**01**

REV.00

SITUACIÓN 1:50.000  
PROPUESTA ÁMBITO P.I.E.S.

EXPEDIENTE: 0-023/21 01  
DIBUJADO: R. TERUEL  
COMPROBADO: N. MARTÍNEZ  
MARZO 2022

  
 CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN  
 Abogado

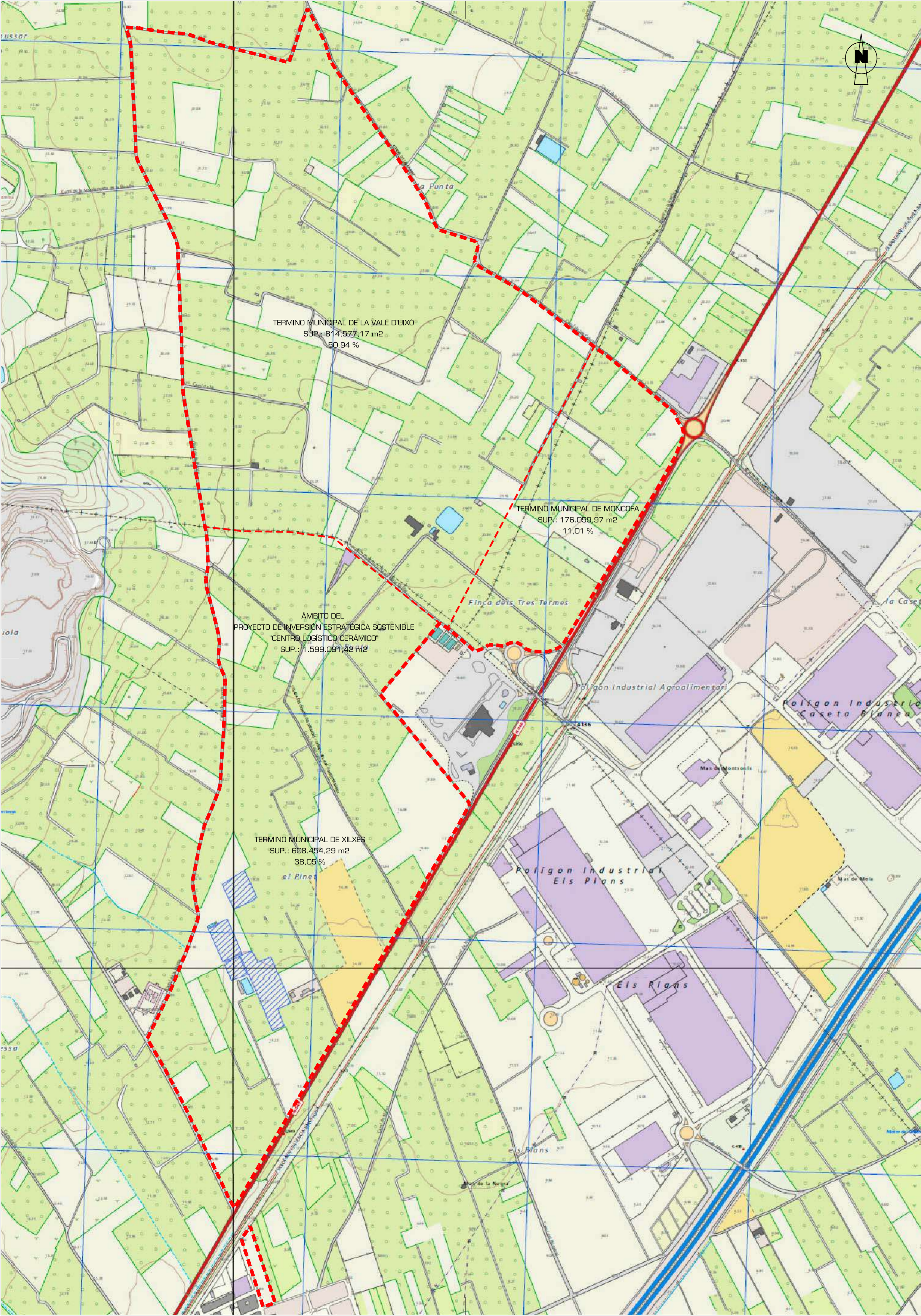
  
 IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
 Arquitecto

  
 ASESORIA JURIDICA  
 Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
 Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatabogados.com web: www.fabregatabogados.com

**NAMA A+U**  
 nacho martínez - arquitectura + urbanismo  
 Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
 Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmartinez@2nma.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Mar Mediterrani



PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"

PROPUESTA INICIAL

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)

PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

02

REV.00

EMPLAZAMIENTO 1:5.000  
PROPUESTA ÁMBITO P.I.E.S.

EXPEDIENTE: 0-023/21 01  
DIBUJADO: R. TERUEL  
COMPROBADO: N. MARTÍNEZ  
MARZO 2022

  
CHRISTIAN FABREGAT BELTRÁN  
Abogado

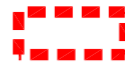
  
IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
Arquitecto

  
ASESORIA JURIDICA  
Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
nacho martinez - arquitectura + urbanismo  
Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmartinez@2n.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



 ÁMBITO DEL P.I.E.S. "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"	1.599.091,42 m <sup>2</sup>
TÉRMINO MUNICIPAL DE LA VALL D'UIXÓ	814.577,17 m <sup>2</sup>
TÉRMINO MUNICIPAL DE MONCOFA	176.059,97 m <sup>2</sup>
TÉRMINO MUNICIPAL DE XILXES	608.454,29 m <sup>2</sup>

PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA  
SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"

PROPUESTA INICIAL

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)

PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

03

REV.00

FOTOGRAFÍA AÉREA 1:5.000

EXPEDIENTE: 0-023/21 01  
DIBUJADO: R. TERUEL  
COMPROBADO: N. MARTÍNEZ

MARZO 2022



CHRISTIAN FABREGAT BELTRÁN  
Abogado



IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
Arquitecto

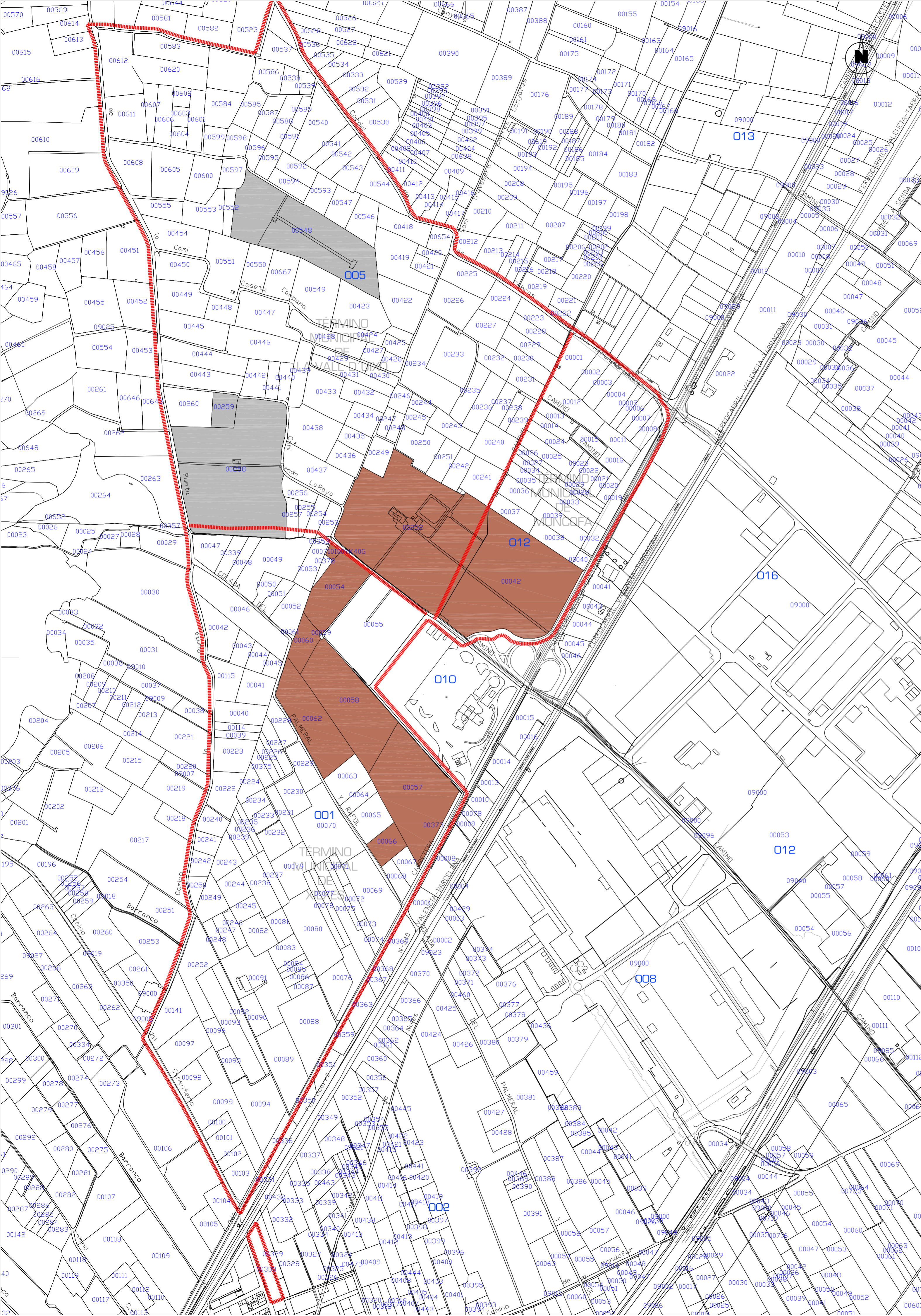






ASESORÍA JURÍDICA  
Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
nacho martínez - arquitectura + urbanismo

Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmartinez@2m.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



	ÁMBITO DEL P.I.E.S. "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"	1.599.091,42 m <sup>2</sup>
	00042 PARCELAS PRIVADAS DEL ÁMBITO	1.520.213,00 m <sup>2</sup>
	00042 PARCELAS PRIVADAS ADQUIRIDAS	236.914,00 m <sup>2</sup>
	PORCENTAJE PARCELAS PRIVADAS ADQUIRIDAS	15,58 %
	Nº PARCELAS PRIVADAS TOTALES	258
	SUPERFICIE PROMEDIO	5.892,00 m <sup>2</sup>
	00042 PARCELAS SUPERIORES 40.000,00 m <sup>2</sup>	

**PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"**

**PROPUESTA INICIAL**

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCJOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)  
 PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

**04**

REV.00  
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: 1:5.000  
 PARCELARIO CATASTRAL

EXPEDIENTE: 0-023/21 O1  
 DIBUJADO: R. TERUEL  
 COMPROBADO: N. MARTÍNEZ  
 MARZO 2022

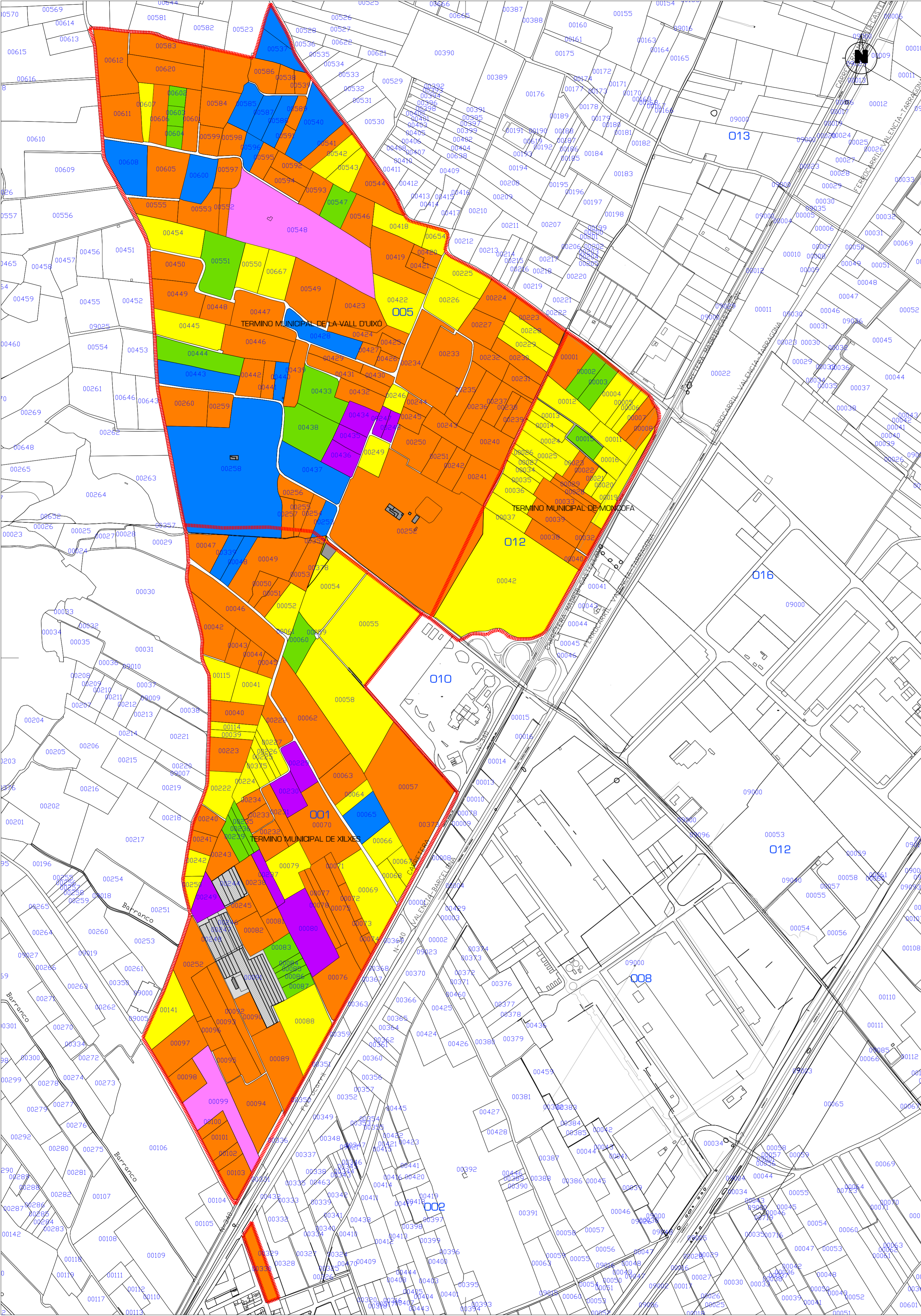
  
 CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN  
 Abogado

  
 IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
 Arquitecto

  
 ASESORIA JURÍDICA  
 Segarra Ribes, nº 2 entlo, 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
 Tel.: 964 235724 / e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
 nacho marín - arquitectura + urbanismo  
 Pedro Viruela, nº 27 bajo, 12000 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
 Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmarín@2m.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ÁMBITO DEL P.I.E.S. "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"		1.599.091,92 m <sup>2</sup>	
TIPO DE CULTIVO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% PESO	
	IMPRODUCTIVO	776.871,00 m <sup>2</sup>	51 %
	CÍTRICOS (MANDARINAS)	380.818,00 m <sup>2</sup>	25 %
	CÍTRICOS (NARANJAS)	120.820,00 m <sup>2</sup>	8 %
	CÍTRICOS (HÍBRIDOS)	91.376,00 m <sup>2</sup>	6 %
	FRUTALES	80.211,00 m <sup>2</sup>	5 %
	LABOR DE REGADÍO (BEZA)	44.476,00 m <sup>2</sup>	3 %
	INVERNADEROS	25.641,00 m <sup>2</sup>	2 %
		1.520.213,00 m <sup>2</sup>	100 %

CONSTRUCCIONES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
① EDIFICACIÓN VIVIENDA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA FINCA TRES TERMES	3.228 m <sup>2</sup>
② EDIFICACIÓN VIVIENDA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA FINCA LA CONDESA	—
③ INSTALACIONES INDUSTRIA AGRÍCOLA (INVERNADEROS)	776 m <sup>2</sup>
④ ALMACÉN APEOS AGRÍCOLAS	439 m <sup>2</sup>

**PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"**

**PROPUESTA INICIAL**

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCJOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)  
 PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

**05**

REV.00  
**USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES** 1:5.000

EXPEDIENTE: 0-023/21 O1  
 DIBUJADO: R. TERUEL  
 COMPROBADO: N. MARTÍNEZ  
**MARZO 2022**

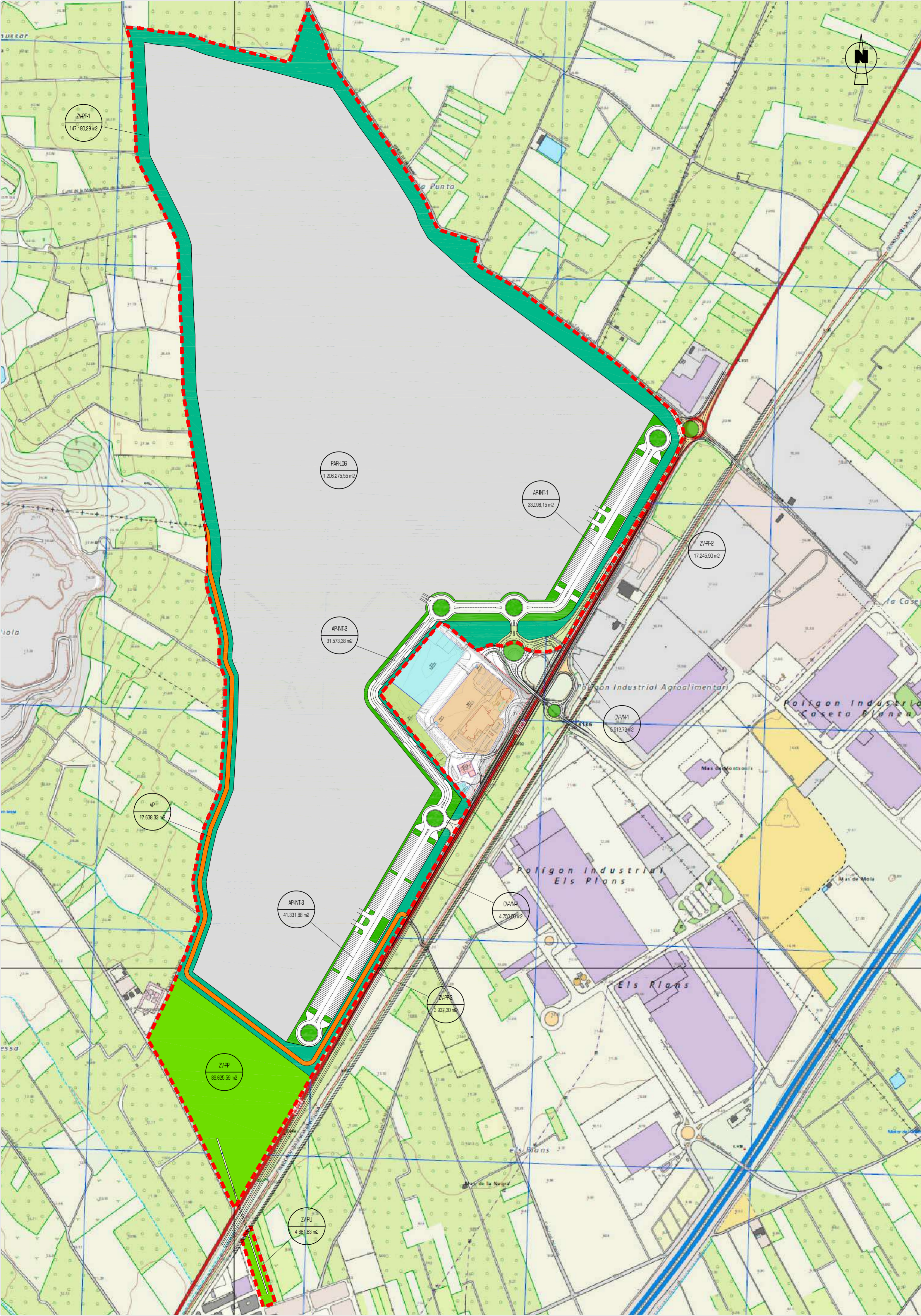
CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN  
 Abogado

IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
 Arquitecto

ASESORIA JURÍDICA  
 Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
 Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: rmarín@2m.es

**NAMA A+U**  
 Nacho Martínez - arquitectura + urbanismo  
 Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
 Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: rmarín@2m.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"			
<b>SUELO USO DOTACIONAL</b>		<b>286.814,46 m2</b>	<b>17,94%</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		<b>258.913,41 m2</b>	<b>16,19%</b>
ZV-PU	Parque Urbano	4.861,63 m2	
ZV-PP	Parque Periurbano - Deportivo	89.625,59 m3	
ZV-PF-1	Parque Forestal - 1	147.180,29 m2	
ZV-PF-2	Parque Forestal - 2	17.245,90 m2	
<b>RED VIARIA EXTERIOR</b>		<b>10.262,72 m2</b>	<b>0,64%</b>
CV-CN-1	Ampliación Rotonda Simba + Ramal N	5.512,72 m2	
CV-CN-2	Ampliación Ramales S	4.750,00 m2	
<b>VÍA PECUARIA</b>		<b>17.638,33 m2</b>	<b>1,10%</b>
VP	Vía Pecuaria	17.638,33 m2	
<b>SUELO USO LUCRATIVO</b>		<b>1.312.276,96 m2</b>	<b>82,06%</b>
<b>PARCELA LOGÍSTICA</b>		<b>1.206.275,55 m2</b>	<b>75,44%</b>
PAR-LOG	Parcela Logística	1.206.275,55 m2	
<b>CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO INTERIOR</b>		<b>106.001,41 m2</b>	<b>6,63%</b>
AP-INT-1	Aparcamiento Pesados Norte	33.096,15 m2	
AP-INT-2	Aparcamiento Ligeros Centro	31.573,38 m3	
AP-INT-3	Aparcamiento Pesados Sur	41.331,88 m2	
<b>TOTAL ACTUACIÓN PIES</b>		<b>1.599.091,42 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO</b>		0,63 m2t/m2s	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		1.007.427,59 m2t	
<b>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA (Logística + Circulación y Aparcamiento)</b>		0,767694339920439 m2t/m2s	

**PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"**

**PROPUESTA INICIAL**

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCJOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)

PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

**06**

REV.00

ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: 1:5.000  
PROPUESTA ÁMBITO P.I.E.S.

EXPEDIENTE: 0-023/21 D1  
DIBUJADO: R. TERUEL  
COMPROBADO: N. MARTÍNEZ

MARZO 2022

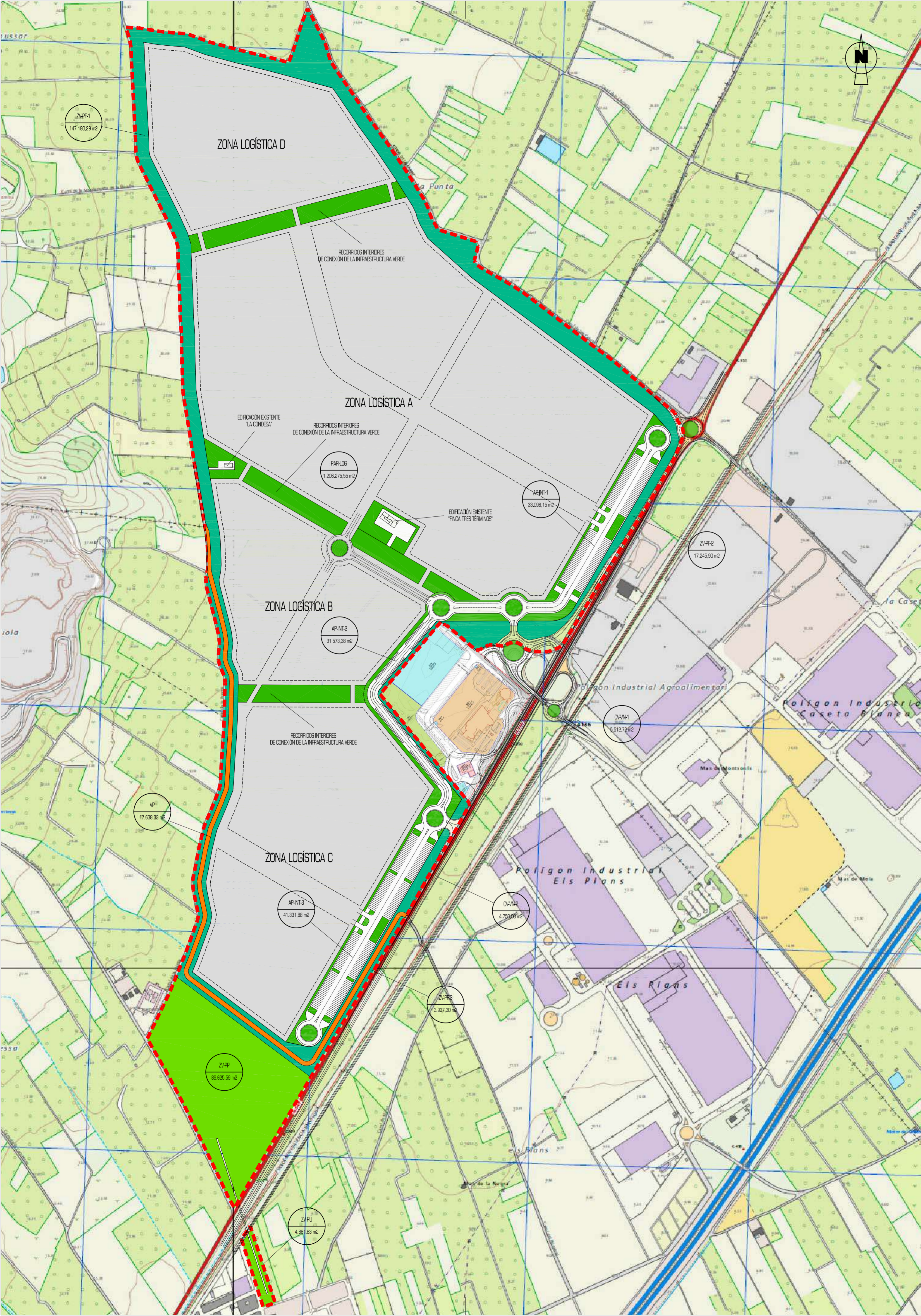
CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN Abogado

IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ Arquitecto

**ASESORIA JURIDICA**  
Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
nacho martinez - arquitectura + urbanismo  
Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmartinez@2n.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"			
<b>SUELO USO DOTACIONAL</b>		<b>286.814,46 m2</b>	<b>17,94%</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		<b>258.913,41 m2</b>	<b>16,19%</b>
ZV-PU	Parque Urbano	4.861,63 m2	
ZV-PP	Parque Periurbano - Deportivo	89.625,59 m3	
ZV-PF-1	Parque Forestal - 1	147.180,29 m2	
ZV-PF-2	Parque Forestal - 2	17.245,90 m2	
<b>RED VIARIA EXTERIOR</b>		<b>10.262,72 m2</b>	<b>0,64%</b>
CV-CN-1	Ampliación Rotonda Simba + Ramal N	5.512,72 m2	
CV-CN-2	Ampliación Ramales S	4.750,00 m2	
<b>VÍA PECUARIA</b>		<b>17.638,33 m2</b>	<b>1,10%</b>
VP	Vía Pecuaria	17.638,33 m2	
<b>SUELO USO LUCRATIVO</b>		<b>1.312.276,96 m2</b>	<b>82,06%</b>
<b>PARCELA LOGÍSTICA</b>		<b>1.206.275,55 m2</b>	<b>75,44%</b>
PAR-LOG	Parcela Logística	1.206.275,55 m2	
<b>CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO INTERIOR</b>		<b>106.001,41 m2</b>	<b>6,63%</b>
AP-INT-1	Aparcamiento Pesados Norte	33.096,15 m2	
AP-INT-2	Aparcamiento Ligeros Centro	31.573,38 m3	
AP-INT-3	Aparcamiento Pesados Sur	41.331,88 m2	
<b>TOTAL ACTUACIÓN PIES</b>		<b>1.599.091,42 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO</b>			0,63 m2t/m2s
<b>EDIFICABILIDAD</b>			1.007.427,59 m2t
<b>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA (Logística + Circulación y Aparcamiento)</b>			0,767694339920439 m2t/m2s

PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"

PROPUESTA INICIAL

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCJOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)  
 PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

07

REV.00  
 ORGANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA LOGÍSTICA 1:5.000

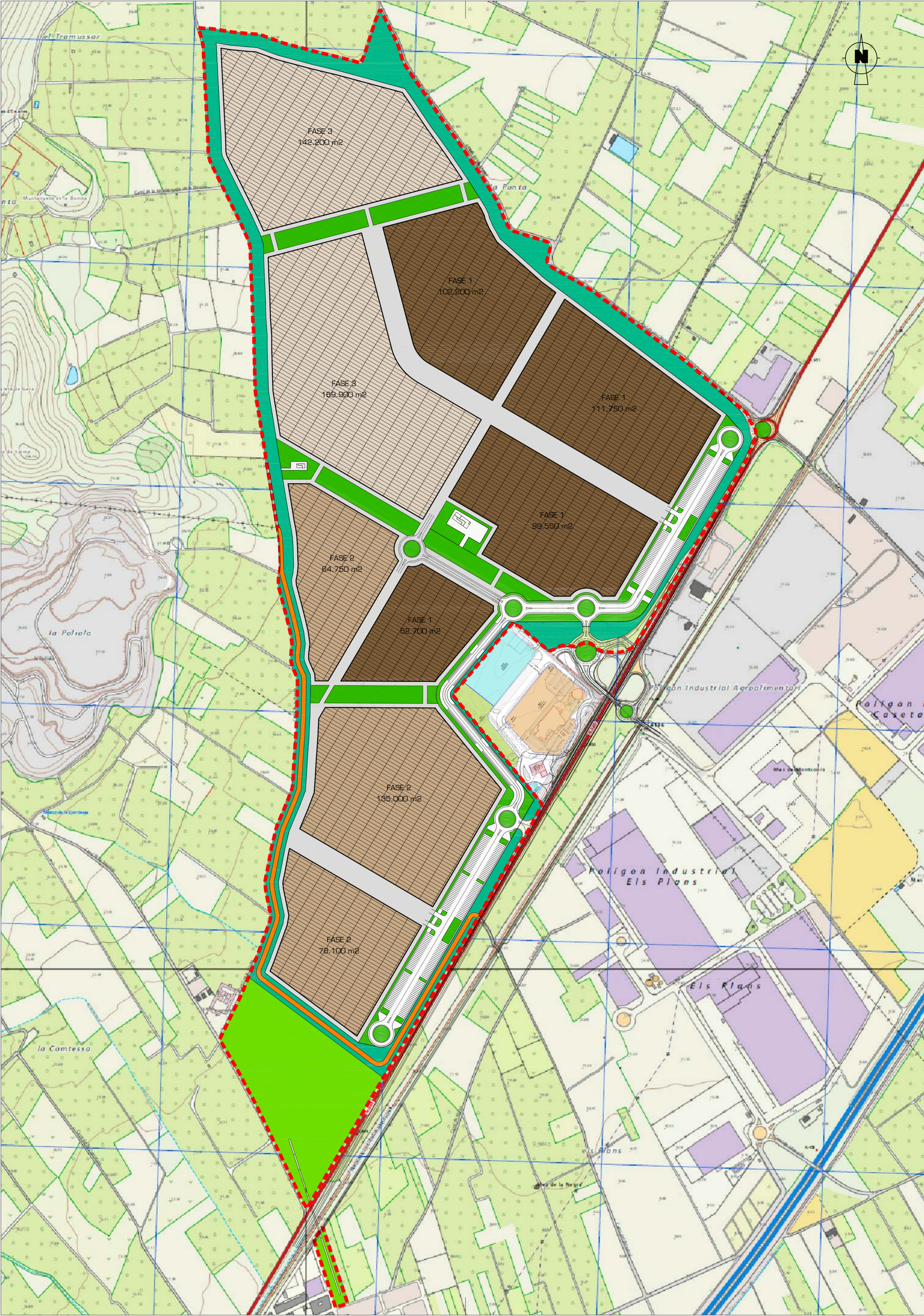
EXPEDIENTE: 0-023/21 01  
 DIBUJADO: R. TERUEL  
 COMPROBADO: N. MARTÍNEZ  
 MARZO 2022

CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN Abogado  
 IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ Arquitecto

ASESORIA JURIDICA  
 Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
 Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
 nacho martinez - arquitectura + urbanismo  
 Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
 Tel.: 964042423 / 608 614593 e-mail: nmartinez@2nva.es  
 El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.





PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA  
SOSTENIBLE DE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"

PROPUESTA INICIAL

EMPLAZAMIENTO: XILXES - MONCOFA - LA VALL D'UIXÓ (CASTELLÓN)

PROMOTOR: GRUPO STN CERÁMICA

08

REV.00

EDIFICACIÓN PROYECTADA  
Y FASES DE EJECUCIÓN 1:5.000

EXPEDIENTE: D-023/21 D1  
DIBUJADO: R. TERUEL  
COMPROBADO: N. MARTÍNEZ

MARZO 2022

  
CHRISTIAN FABREGAT/BELTRÁN  
Abogado

  
IGNACIO MARTÍNEZ JUÁREZ  
Arquitecto

  
ASESORÍA JURÍDICA  
Segarra Ribes, nº 2 entlo. 12005 CASTELLÓN DE LA PLANA (Castellón)  
Tel.: 964 235724 e-mail: info@fabregatbogados.com web: www.fabregatbogados.com

**NAMA A+U**  
nacho martinez - arquitectura + urbanismo  
Pedro Viruela, nº 27 bajo. 12600 LA VALL D'UIXÓ (Castellón)  
Tel.: 964042423 / 608 614553 e-mail: nmartinez@2m.es

El presente plano es copia de su original que es propiedad de sus autores. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.