

# **MODIFICACIÓN del PROYECTO DE REPARCELACION**

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN "BARRANC de XIVA"**

### **EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA 150/2014**

## **MEMORIA**

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **1.1. Tramitación del expediente**

El proyecto de reparcelación de la U.E. "BARRANC de XIVA" se aprobó definitivamente por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 10 de Febrero de 2011, que fue notificado a todos los titulares de derechos afectados y publicado en el B.O.P. Nº 172 de 22 de Julio de 2011. En este proyecto, la mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L. es titular de la finca aportada 1, y adjudicataria de la resultante R-1

Mediante Resolución de Alcaldía 445/2012 se aprobó la primera cuota de urbanización de la U.E. "BARRANC DE XIVA", con un importe total de 99.772'90 €. La cuota recauda los gastos abonados por el Ayuntamiento de Massanassa (agente urbanizador) correspondientes a los proyectos, estudios, registros, publicaciones y gastos de gestión realizados; e incluye las compensaciones económicas por la diferencia de adjudicación, entre el derecho urbanístico que corresponde a los propietarios y el aprovechamiento de las parcelas adjudicadas.

Por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2013, se aprobó definitivamente la modificación del proyecto de reparcelación de la U.E. "BARRANC de XIVA". Este acuerdo se notificó a todos los titulares de derechos afectados y se publicó en el B.O.P. Nº 1 de 2 de enero de 2013. La modificación consistió en el incremento de la superficie de la parcela destinada a centro de transformación de energía eléctrica, pasando de 16'84 m<sup>2</sup> a 31'37 m<sup>2</sup>. Este incremento de superficie produjo la reducción de la parcela U-10, adjudicada al Ayuntamiento de Massanassa, pasando de 342'16 m<sup>2</sup> a 327'63 m<sup>2</sup>.

#### **1.2. El recurso Contencioso-Administrativo 287/2011**

La mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L., interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Nueve de Valencia, impugnando el Acuerdo del Ayuntamiento de Massanassa que aprobó definitivamente el Programa de Actuación integrada de la Unidad de Ejecución "Barranc de Xiva", Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y tramitado bajo el numero 287/2011, en el que, la mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L., formulaba las pretensiones detalladas en el antecedente segundo de la Sentencia:

**SEGUNDO.-** Una vez recibido el expediente administrativo, por la representación de la parte actora se formalizó Demanda solicitando el dictado de Sentencia que declare que la actuación del Ayuntamiento es contraria a Derecho y "se decrete:

*1. Que en relación con la finca nº 1 de las aportadas al Proyecto Reparcelatorio, propiedad de "MENDOZA CAÑABATE, S.L., ya ha quedado materializado el aprovechamiento urbanístico que correspondía a la finca en cuestión, al haberse completado una edificación conforme a planeamiento, que ha quedado plenamente patrimonializada por su titular y, en consecuencia, resulta totalmente improcedente su inclusión en el ámbito de la actuación integrada..., debiendo quedar sometido al régimen de las actuaciones aisladas.*

*2. Subsidiariamente..., para el remoto caso que se entendiera que la parcela propiedad de la entidad... debe estar inmersa en la Unidad de Ejecución, debería corregirse el Proyecto en cuanto que:*

*a) Que las parcelas propiedad de "MENDOZA CAÑABATE, S.L.," ya han efectuado las cesiones de viales que le correspondía.*

*b) Que las parcelas propiedad de "MENDOZA..." únicamente deberá hacer frente a los gastos de urbanización que individualmente afecten a las parcelas de su propiedad.*

*c) Que "MENDOZA..." no debe pagar compensaciones económicas por exceso de aprovechamiento.*

*d) Que la "Cuenta de liquidación" correspondiente a la parcela adjudicada a "MENDOZA CAÑABATE..." , finca R-1, debe ser completamente corregida, de modo que quede exenta de pagas gastos correspondientes a la limpieza de terrenos que no son de su propiedad, de la eliminación de la servidumbre de paso eléctrica sobre la finca propiedad de "MERCEDES BENZ COMERCIAL VALENCIA, S.A.," y del servicio de evacuación de aguas fecales".*

Y al pago de las costas.

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº nueve de Valencia, en el procedimiento Ordinario 287/2011, el 5 de junio de 2014, dictó la sentencia 150/14, en cuyo fallo afirma:

#### FALLO

1º Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO en parte, el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por **MENDOZA CAÑABATE, S.L.**, frente al Acuerdo del Ayuntamiento de Massanassa de 10/02/2011 por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Barranc de Xiva", Proyecto de Reparcelación y Urbanización, estimación que se produce en el solo sentido de anular en parte las resoluciones recurridas en el sentido que se deduce de los pronunciamientos siguientes:

1º Declarar que está cedida al Ayuntamiento la superficie correspondiente a viales por una superficie de 1.106,32 m2.

2º Fijar el aprovechamiento de la parcela de la recurrente en 4.092,77 m2t.

3º Excluir de la liquidación de la actora los gastos de urbanización de evacuación de aguas fecales y de limpieza y desescombro.

Y desestimando el resto de los pedimentos de la demanda.

#### 1.3. Repercusión del FALLO en la sentencia 150/2014

La sentencia no contiene pronunciamiento alguno que afecte al Programa de Actuación Integrada, ni al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "Barranc de Xiva", afectando, sola y exclusivamente al Proyecto de Reparcelación de dicha Unidad de Ejecución.

El fallo no anula, genéricamente, el Acuerdo de Pleno de 10 de Febrero de 2011, que aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de Unidad de Ejecución "Barranc de Xiva", si bien efectúa pronunciamientos concretos que implican cambios en la finca aportada Nº 1 y en sus derechos urbanísticos y una diferente forma de calcular la repercusión de los gastos sobre los propietarios de las parcelas adjudicadas. En concreto, los dos aspectos modificados por la sentencia son los siguientes:

- La superficie aportada por la sociedad MENDOZA CAÑABATE S.L. en el proyecto de reparcelación, y, consecuentemente, el aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho.
- Se excluye a la misma de abonar los gastos de urbanización, correspondientes a dos conceptos: la red de evacuación de aguas fecales y la limpieza y retirada de escombros depositados.

Respecto del **aprovechamiento de la propiedad de MENDOZA CAÑABATE S.L.**, la sentencia reconoce que la propiedad ha cedido en viales 1.106'32 m<sup>2</sup>, teniendo la propiedad del recurrente un aprovechamiento de 4.092'77 m<sup>2</sup>, al asumir el informe pericial (páginas 8 a 16) en el apartado B) del punto CUARTO de los FUNDAMENTOS DE DERECHO de la Sentencia. En concreto los párrafos son los siguientes:

B) En cuanto a la cesión de viales a efectos de determinación de la superficie aportada y de resultado y del cálculo en su caso de la compensación económica cabe indicar lo siguiente:

– Como recuerda la recurrente en conclusiones, el apartado 4.2 del informe del perito judicial nombrado para el presente proceso es claro y no se ha contrarrestado por la prueba articulada de contrario: los viales que dan frente a la propiedad de MENDOZA... constan como cedidos; eran condición de Acuerdo de concesión de licencia que impuso cesiones, constando que la misma se contrajo a una superficie de 1.106,3 m<sup>2</sup>. A ello responden los documentos que se aportan con la demanda (documentos 6 y 7) cuya autenticidad no es negada por la demandada -al margen de que los valore como manifestación de voluntad, y no como transmisión efectiva- y, al menos en parte, la ficha de la finca aportada, documento 9, que dice que "*se ha constatado que esta finca aportó para la apertura de viales una superficie de 974,62 m<sup>2</sup>.*"

– La contundencia del informe pericial (págs. 8 a 16), y del plano que aporta (folio 16), no deja dudas de que la cesión de viales se había producido aunque ello no llegara a formalizarse ni a tener acceso al Registro; y ello por una superficie de 1.106,32 m<sup>2</sup>, se reitera.

La cuantificación de derechos se justifica en el apartado E) del punto CUARTO de los FUNDAMENTOS DE DERECHO de la Sentencia, con el texto siguiente:

*"Además para determinar el importe de la compensación, habría que tomar como superficie de la finca aportada el resultado de sumar 4.523,35 m<sup>2</sup> que se hacen constar como superficie de la parcela en la ficha de la finca aportada (ANEXO 8), los metros de los viales cedidos... 1.106,32 m<sup>2</sup>... Esto supondría una superficie de finca aportada de 5.629,67 m<sup>2</sup> de suelo. El aprovechamiento a esta parcela aportada sería de 4.092,77 m<sup>2</sup> (5.629,67 x 0,727).*

Por las razones ya expresadas, tal planteamiento ha de tener favorable acogida.

El razonamiento del perito judicial, recogido en la sentencia, es:

- MENDOZA CAÑABATE S.L. posee un derecho de 4.092'77 m<sup>2</sup> de techo, que se obtienen de multiplicar el aprovechamiento tipo (0'727 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>) por la superficie de la finca aportada, que estima en 5.629'67 m<sup>2</sup>.
- Estos 5.629'67 m<sup>2</sup> de finca aportada son el resultado de sumar los 1.106'32 m<sup>2</sup> de viales, que se consideran cedidos al Ayuntamiento, a los 4.523'35 m<sup>2</sup>, en que estima la superficie de la parcela adjudicada.

La sentencia está reconociendo que MENDOZA CAÑABATE S.L. posee una parcela adjudicada de 4.523'35 m<sup>2</sup>. El plano de la página 16 del informe pericial, en que se fundamenta la Sentencia para reconocer los derechos de la mercantil, refleja perfectamente la propiedad de la mercantil. En color azul los 238'50 m<sup>2</sup> de viales, que se cedieron en la C/ Camí de l'Alquerieta, el 18 de abril de 1990 (página 10 del informe pericial); en color verde los 877'08 m<sup>2</sup> de viales que cedió la familia López Muñoz (página 13 del informe pericial); y en color naranja la parcela adjudicada, sin indicar su superficie. Comparando este plano con otros que figuran en el informe pericial (páginas 7 y 32) y con los planos del proyecto de reparcelación, se constata que la superficie de color naranja coincide exactamente con la parcela que se adjudica a MENDOZA CAÑABATE S.L., en el proyecto de reparcelación. Por lo que la sentencia declara que la parcela adjudicada a la mercantil posee una superficie de 4.523'35 m<sup>2</sup>.



Esta superficie de 4.523'35 m<sup>2</sup>, es algo inferior a los 4.592 m<sup>2</sup> que se refleja en la escritura de propiedad, que aportó la mercantil en el expediente de reparcelación, y ligeramente superior a la indicada en el proyecto de reparcelación 4.284'02 m<sup>2</sup>. En cumplimiento de la sentencia, la modificación del Proyecto de Reparcelación, debe modificar la superficie de la parcela adjudicada a esta sociedad, considerando que posee la superficie indicada en la sentencia que se trata de ejecutar al cuantificar la finca aportada, es decir 4.523'35 m<sup>2</sup>.

El segundo aspecto que modifica la sentencia se refiere al coste de dos trabajos, incluidos en la obras de urbanización (ejecución de la red de aguas fecales y retirada de escombros), respecto de los que se afirma que no deben ser abonados por la reclamante. La sentencia no dice que sea improcedente su repercusión en el Proyecto de Reparcelación, sino que no deben ser soportados por la mercantil recurrente.

Para ello, en la cuenta de liquidación provisional se deberá contabilizar de forma independiente los gastos correspondientes a la limpieza y desescombro de la unidad de ejecución, repercutiéndolos a los propietarios de las fincas aportadas donde se ubican dichos restos.

- Los gastos de limpieza y desescombro: no hay razón para que sean satisfechos por la mercantil recurrente. Se hallan en las parcelas aportadas 2, 3 y 4 del Proyecto de Reparcelación y no se justifica la razón de que tengan que ser asumidos por todos los propietarios

Entre las propiedades afectadas por los escombros, además de las aportada 2,3 y 4, debemos incluir la finca aportada 5, ya que los escombros que se encontraban en su propiedad fueron desplazados a las fincas colindantes. En efecto, cuando se acondicionó la campa de exposición de vehículos que existe sobre la parcela U-5, los escombros que se encontraban sobre su propiedad no fueron retirados, tan solo se desplazaron a las fincas colindantes. En el ANEXO VI se adjunta la foto aérea de la ocupación de estos escombros antes y después de que la empresa MERCEDES BENZ COMERCIAL VALENCIA amontonara los escombros, al acondicionar la parcela adjudicada U-5.

Así mismo, se excluirá a MENDOZA CAÑABATE S.L. de los gastos correspondientes a La implantación del servicio de evacuación de las aguas fecales.

## **2.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

En consecuencia para ejecutar la sentencia deberemos modificar los aspectos indicados expresamente en el fallo de la sentencia:

- La mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L. ha cedido una superficie correspondiente a viales de 1.106'32 m<sup>2</sup>
- El aprovechamiento a que tiene derecho la mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L. es de 4.092'77 m<sup>2</sup> techo
- MENDOZA CAÑABATE S.L. no abonará los gastos de urbanización correspondientes a los trabajos de retirada y limpieza de los escombros depositados en la U.E., y los costes por evacuación de aguas fecales.

Así como los que indirectamente se deducen de la misma:

- La superficie de la parcela adjudicada a MENDOZA CAÑABATE S.L. es de 4.523'35 m<sup>2</sup>
- Propietarios a quienes se les debe repercutir los costes correspondientes a la limpieza y desescombro, son los titulares de las fincas aportadas en que se encuentran o se encontraban dichos escombros. Las fincas 2, 3, 4 y 5

### 2.1 Fincas aportadas

La única finca aportada de titularidad privada que se debe modificar es la finca Nº 1, propiedad de la mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L., a la que se reconoce una superficie de 5.629'67 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.106'32 m<sup>2</sup> son viales (903'21 dentro de la U.E. y 203,11 m<sup>2</sup> fuera), y 4.523'35 m<sup>2</sup> de parcela.

En el ANEXO I se adjunta la modificación de la ficha de la finca aportada Nº 1

Este cambio también supondrá la modificación del cuadro II (DATOS FINCAS APORTADAS), que se adjunta en el ANEXO II.

### 2.2 Parcelas adjudicadas

Como hemos indicado en el apartado 1.3 anterior, la sentencia reconoce una superficie a la finca aportada nº 1 de 5.629'67 m<sup>2</sup>, que proceden de los 1.106'32 m<sup>2</sup> de viales cedidos y de los 4.523'35 m<sup>2</sup> que posee la parcela. En consecuencia, debemos considerar que la parcela R-1, adjudicada a la mercantil MENDOZA CAÑABATE S.L., posee una superficie de 4.523'35 m<sup>2</sup>.

En el ANEXO III se adjunta la modificación de la ficha de la manzana R, reflejando el cambio en la superficie de la parcela adjudicada R-1 para adaptarla al pronunciamiento judicial

Este cambio también supondrá la modificación del cuadro IV (PARCELAS ADJUDICADAS), que se adjunta en el ANEXO IV.

### 2.3 Cuenta de liquidación provisional

En esta modificación de la cuenta de liquidación provisional se mantienen las cantidades reflejadas en el proyecto de urbanización, aplicando el I.V.A. vigente cuando se produjo la aprobación definitiva de dicho proyecto de urbanización. Cuando se ejecuten las obras, las cuotas de urbanización que se emitan, aplicarán el I.V.A. vigente en ese momento.

La modificación de la cuenta de liquidación mantiene una estructura de cálculo similar a la aprobada, individualizando el coste de cada uno de los servicios que solo se repercuten a alguna de las parcelas adjudicadas y el coste de los demás servicios, que se repercuten a todos los propietarios. La cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2011 distinguió los siguientes conceptos e importes:

- Compensación económica de las diferencias de adjudicación: 0 €
- Gastos por el suministro de energía eléctrica: 63.376'81 €
- Gastos por el suministro de agua potable: 21.523'63 €
- Gastos por la evacuación de aguas fecales: 32.438'91 €
- Demás gastos de urbanización comunes a todos los propietarios: 1.079.746'58 €

Al introducir la sentencia un nuevo concepto (la retirada de escombros) que se debe repercutir exclusivamente entre los propietarios de las fincas aportadas donde se encuentran, debemos introducir otro apartado, para cuantificar su repercusión.

El importe total a repercutir por el concepto de limpieza y retirada de escombros depositados es el siguiente:

- Los trabajos de retirada y limpieza de escombros abandonados están cuantificados en las cuatro primeras líneas de medición de la partida 15 del capítulo 1 del Proyecto de Urbanización aprobado y vigente, al no estar afectado por la sentencia.
- El volumen de los escombros depositados se estima en 952'89 m<sup>3</sup>.
- El precio unitario de esta partida es de 12'03 €/m<sup>3</sup>, los que representa un presupuesto de ejecución material de 11.463,27 €.
- Incrementado con el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial resulta un presupuesto de ejecución por contrata de 13.641'29 €.
- Aplicando el 18 %, correspondiente al I.V.A. vigente cuando se aprobó el proyecto de reparcelación, resulta un coste total de los trabajos de 16.096'72 €.
- En virtud de lo establecido en el artículo 168.d) de la L.U.V. se incrementa esta cantidad en un 5% por los gastos de gestión, resultando un importe repercutible total a los propietarios afectados por los escombros de 16.901'56 €.

1.15	M3 Retirada Escombros con Transp a Vertedero Autorizado				
E0365	M3 Retirada y carga de escombros diversos procedentes de restos de edificación, incluso con muebles, aceros, cristal etc., provenientes de escombreras ilegales, incluida la selección de materiales la carga, el transporte y la ayuda manual, así como el canon de vertido en escombrera homologada y autorizada por la administración competente.				
	Retirada de Escombros				
	Según Plano A	1	259,48	259,48	
	Según Plano B	1	119,03	119,03	
	Según Plano C	1	194,12	194,12	
	Según Plano D	1	380,26	380,26	
	IGUAL Pda 1.2	1		75,00	=1 E0333
	IGUAL Pda 1.3	1		20,00	=1 E0421
	IGUAL pda 1.17	1	0,10	1,12	=f E0325
	FRESADO	1			
				1.561,21	12,03
					18.781,36

Por ello, la modificación de la cuenta de liquidación provisional por la ejecución de la sentencia 150/2014, contemplará los conceptos e importes siguientes:

- Compensación económica de las diferencias de adjudicación: 0 €
- Gastos por el suministro de energía eléctrica: 63.376'81 €
- Gastos por el suministro de agua potable: 21.523'63 €
- Gastos por la evacuación de aguas fecales: 32.438'91 €
- Gastos por la retirada y limpieza de escombros: 16.901'56 €
- Demás gastos de urbanización comunes a todos los propietarios: 1.062.845'02 €

Los gastos por retirar los escombros se repercutirá a los propietarios de las fincas aportadas en que se encontraban, es decir las fincas 2, 3, 4 y 5

Los gastos por la implantación del servicio de evacuación de aguas residuales no se repercutirán a la parcela adjudicada R-1

En el ANEXO V se adjunta la modificación de la cuenta de liquidación provisional, recogiendo las determinaciones de la sentencia 150/2014

#### 2.4 Planos

Las modificaciones descritas anteriormente, en ejecución de la sentencia 150/2014, suponen la modificación de los planos:

- 4 FINCAS APORTADAS
- 5 PARCELAS ADJUDICADAS
- 6 SUPERPOSICIÓN FINCAS APORTADAS PARCELAS ADJUDICADAS

Massanassa, enero de 2020

El Arquitecto Municipal



Fdo: Jorge Fernández Sempere.

## **ANEXO I**

FICHA DE LA FINCA APORTADA Nº 1

## FINCA : 1

PROPIETARIO: MENDOZA CAÑAVATE S.L., con C.I.F.: B-46.554.457, y domicilio en ALFAFAR, C/ Sagrario Nº 2, puerta 13. Titular de la totalidad del bien, con carácter privativo.

### DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

SOLAR para usos industriales, en Massanassa, partida del BARRANCO o de la ALQUERIA DE PENELLA. Ocupa una superficie de cuatro mil quinientos noventa y dos metros cuadrados. Linda: Norte, propiedad de la Comunidad de regantes del motor del Corral, carretera Alquería de Penella en 64 metros; Sur, Bautista Milla Casañ y Francisco Pons Moncholí, en una longitud de 50 metros; Este, calle en proyecto número 1 del polígono en una longitud de 78 metros; y Oeste, Juan López Chuliá. Las magnitudes antes expresadas son aproximadas.

### TITULO:

Agrupación de las fincas registrales números 1.051, 188, 8.053, 706 y 7.956, en escritura protocolizada por el notario de Catarroja Francisco-Javier Molpeceres Oliete, el 10 de Diciembre de 1991.

INSCRIPCIÓN: Inscrito en el Registro de la propiedad de Torrente-Dos en el Tomo: 2.190, Libro: 91 de Massanassa, en el Folio: 76, con el número de finca registral: 8.100, inscripción: 1ª.

Se corresponde con la parcela 12, 13 del Polígono 7 del Catastro de Rústica. y con la parcela 47517-06, 47517-07 del Catastro de Urbana

Está **Totalmente** incluida en la U.E. "BARRANC de XIVA", situada en el Polígono Industrial de Massanassa.

DESCRIPCIÓN ACTUAL: Parcela de suelo urbano industrial, incluida en la U.E. "Barranc de Xiva" de 4.523,35 m<sup>2</sup> de cabida, con los siguientes lindes:

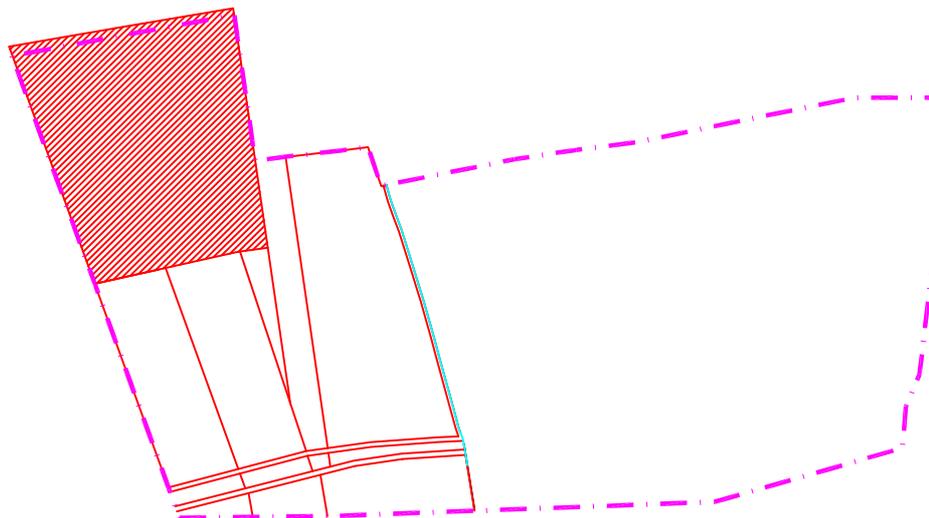
NORTE: Calle Camí de l'Alquerieta.  
SUR: Manuel y María-Amparo Olmos López y Juan A. Millan Puertes  
ESTE: Calle Azagador Vell de Russafa  
OESTE: Hermanos Barrera Rodríguez

Se ha atribuido a esta propiedad el aprovechamiento urbanístico de 1.106'32 m<sup>2</sup> de viales cedidos. Esta superficie corresponde a la mitad de la C/ Assagador Vell de Russafa, en el tramo colindante a la parcela y al espacio entre el límite del camino municipal y la parcela en la C/ Camí de l'Alquerieta.

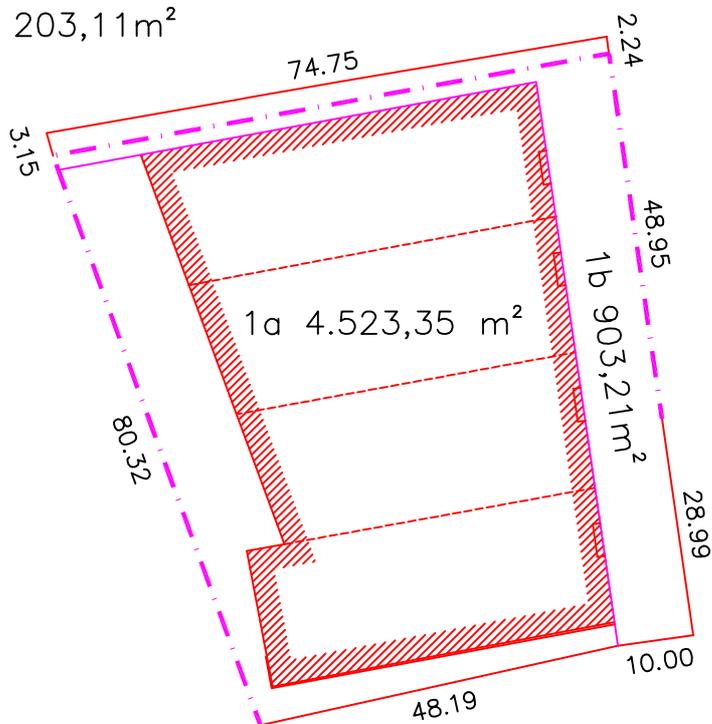
**CONSTRUCCIONES:** NAVE destinada a usos industriales y comerciales, sin uso específico. Tiene una superficie construida de tres mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. Esta totalmente diáfana y susceptible de división en cuatro zonas, que podrían ser naves independientes, tabicando las naves por las líneas de columnas que sirven de sustento a la cubierta. Estas zonas de Norte a sur tienen aproximadamente 910, 865, 792 y 850 m<sup>2</sup>. La nave está construida: Suelo de Hormigón, paredes de

bloque de hormigón unidos con argamasa, la estructura es metálica y la cubierta de placas metálicas galvanizadas, algunas de ellas translúcidas.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: La finca posee una superficie de 5.629'67 m<sup>2</sup> dentro de la unidad de ejecución, lo que representa el 0,14991904 del total de la unidad.



1c 203,11m<sup>2</sup>



1a PARCELA: 4.523,35m<sup>2</sup>  
VIALES: 1.106,32m<sup>2</sup>  
1b DENTRO DE LA U.E: 903,21m<sup>2</sup>  
1c FUERA DE LA U.E: 203,11m<sup>2</sup>  
TOTAL FINCA APORTADA 1: 5.629,67m<sup>2</sup>

MODIFICACIÓN P. REPARCELACIÓN  
U.E. "BARRANC de XIVA"  
MASSANASSA  
EJECUCIÓN SENTENCIA 150/20 IA

FINCAS APORTADAS | E: 1 / 1.000 | Nº FINCA 1

Superficie de la FINCA INCLUIDA en la U.E. 5.426,56 m<sup>2</sup>



Superficie TOTAL de la FINCA 5.629,67 m<sup>2</sup>

## **ANEXO II**

### CUADRO II

#### DATOS DE LAS FINCAS APORTADAS

**DATOS FINCAS APORTADAS**

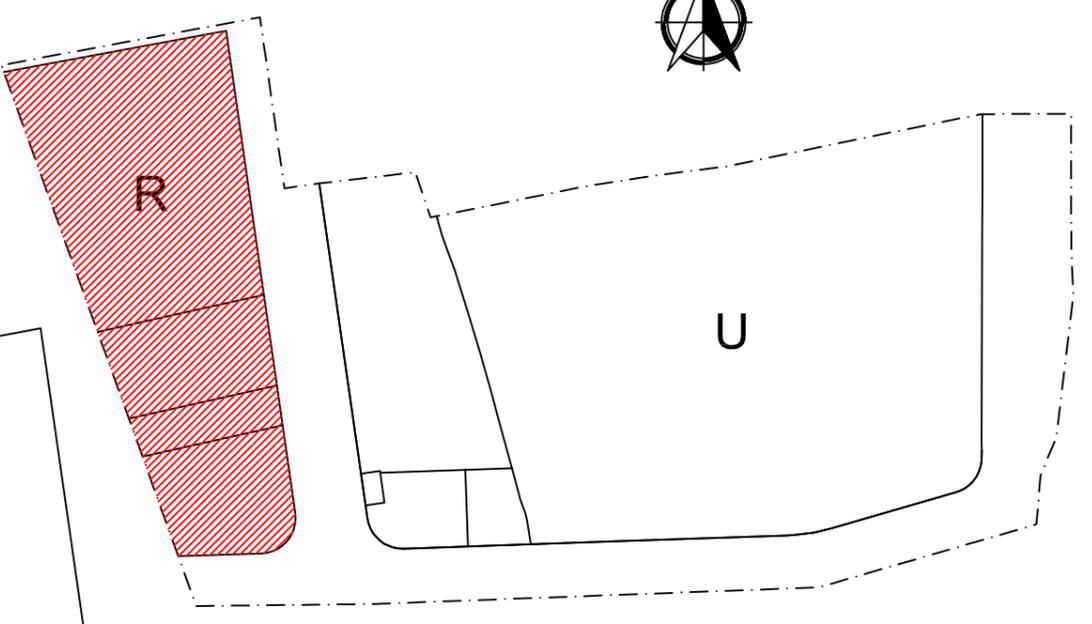
<b>Nº de FINCA</b>	<b>OTRAS SUPERFICIES</b>	<b>SUPERFICIE FINCA</b>	<b>SUP. TOTAL FINCA</b>	<b>CUOTA FINCA</b>	<b>DERECHO FINCA m²t</b>	<b>DERECHO FINCA en SUELO</b>	<b>VALOR ECONÓMICO</b>
0	198,45	0,00	198,45	0,00528476	144,2732	131,1574	39.414,11 €
1	1.106,32	4.523,35	5.629,67	0,14991904	4.092,7701	3.720,7001	1.118.107,58 €
2	0,00	1.782,99	1.782,99	0,04748132	1.296,2337	1.178,3943	354.119,27 €
3	0,00	1.782,99	1.782,99	0,04748132	1.296,2337	1.178,3943	354.119,27 €
4	0,00	241,79	241,79	0,00643891	175,7813	159,8012	48.021,86 €
5	969,49	3.682,46	4.651,95	0,12388220	3.381,9677	3.074,5160	923.922,82 €
6	2.789,55	19.318,94	22.108,49	0,58875275	16.072,8722	14.611,7020	4.390.962,58 €
7	0,00	110,40	110,40	0,00293997	80,2608	72,9644	21.926,52 €
8	0,00	212,85	212,85	0,00566823	154,7420	140,6745	42.274,09 €
9	0,00	831,82	831,82	0,02215150	604,7331	549,7574	165.207,60 €
10	0,00	0,00	0,00	0,00000000	1.238,7632	1.126,1484	338.418,84 €
<b>SUMA</b>	<b>5.063,81</b>	<b>32.487,59</b>	<b>37.551,40</b>	<b>1,00000000</b>	<b>28.538,6310</b>	<b>25.944,2100</b>	<b>7.796.494,55 €</b>

## **ANEXO III**

FICHA DE LA MANZANA "R"  
Y DE LA PARCELA ADJUDICADA R-1



Cami de l'Alquerieta



63.95

4.523,35 m<sup>2</sup>

R-1

75.54

Carrer Assagador Vell de Russafa

48.19

1.178,38 m<sup>2</sup>

R-2

25.91

42.95

R-0,4,7,8

11.38

474,14 m<sup>2</sup>

40.66

602,51 m<sup>2</sup>

R-3

25.19

26.05

11.43

29.99

8.40

8.40

R10.00

23.58

Carrer dels Llauradors

MODIFICACIÓ P. REPARCELACIÓ

U.E. "BARRANC de XIVA"

MASSANASSA

EJECUCIÓ SENTENCIA 150/2014

PARCELAS ADJUDICADAS

E: 1 / 500

Superficie Total de la Manzana 7.380,38 m<sup>2</sup>



MANZANA "R"

## **PARCELA ADJUDICADA R-1**

Correspondiente a la finca 1 antes descrita.

ADJUDICATARIO: MENDOZA CAÑAVATE S.L., con C.I.F.: B-46.554.457, y con domicilio en ALFAFAR, C/ Sagrario Nº 2, puerta 13. Titular de la totalidad del bien.

Al estar los terrenos parcialmente edificados de acuerdo con el planeamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta parcela no será objeto de nueva adjudicación. Como consecuencia del proyecto de reparcelación se han regularizado sus lindes, segregándose la superficie destinada a vía pública, quedando la parcela con la siguiente descripción:

DESCRIPCIÓN: Parcela edificable en la U.E. "Barranc de Xiva" de MASSANASSA, clasificada y calificada por el Plan General de Ordenación Urbana y por el Documento de Homologación como suelo urbano industrial, con los lindes siguientes:

ACCESO: Calle Azagador Vell de Russafa, con una longitud de 75,54 m.

FONDO: Hermanos Barrera Rodríguez, con una longitud de 78,30 m.

DERECHA: Calle Camí de l'Alquerieta, con una longitud de 63,95 m.

IZQUIERDA: Juan Antonio Millá Puertes, con una longitud de 48,19 m.

### **CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS**

Superficie: 4.523'35 m<sup>2</sup>

Uso: industrial

Edificabilidad: 4.975'68 m<sup>2</sup>

Cuota de la parcela en la U.E.: 0,17434911

Cargas y gravámenes: Queda afectada en 426.507'24 euros, saldo resultante en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

Valor económico: 1.359.311'91 euros.

TITULO: Parcela regularizada en la reparcelación de la U.E. "Barranc de Xiva", que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrente-Dos en el Tomo: 2.128, Libro: 91 de Massanassa, en el Folio: 76, con el número de finca registral: 8.100, inscripción: 2ª

CONSTRUCCIONES: NAVE destinada a usos industriales y comerciales, sin uso específico. Tiene una superficie construida de tres mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Esta totalmente diáfana y susceptible de división en cuatro zonas, que podrían ser naves independientes, tabicando las naves por las líneas de columnas que sirven de sustento a la cubierta. Estas zonas de Norte a sur tienen aproximadamente 910, 865, 792 y 850 m<sup>2</sup>. La nave está construida: Suelo de Hormigón, paredes de bloque de hormigón, unidos con argamasa, la estructura es metálica y la cubierta de placas metálicas galvanizadas, algunas de ellas translúcidas.

## **ANEXO IV**

### CUADRO IV

### PARCELAS ADJUDICADAS

**PARCELAS ADJUDICADAS**

Nº	SUPERFICIE	DER. FINCA	ASIG. DERCH	REFERENCIA	SUPERFICIE	VALOR	DIFERENCIA	PORCENTAJE	COMPENSACION	CUOTA
FINCA	TOTAL FINCA	en Sup. Tech	EN SUELO	PARCELA	PARCELA	ECONOMICO	ADJUDICACION	DIFERENCIA	ECONOMICA	PARCELA
0	198,45	144,2732	131,1574	R-0*	127,34	38.266,94	-3,82	-2,9106%	-1.147,15 €	0,00490822
1	5.629,67	4.092,7701	3.720,7001	R-1	4.523,35	1.359.311,91	802,65	21,5726%	241.201,16 €	0,17434911
2	1.782,99	1.296,2337	1.178,3943	R-2	1.178,38	354.114,97	-0,01	-0,0012%	-4,30 €	0,04541977
3	1.782,99	1.296,2337	1.205,0278	R-3	1.205,01	362.117,56	-0,02	-0,0015%	-5,36 €	0,04644620
4	241,79	175,7813	133,1677	R-4*	133,17	40.018,92	0,00	0,0017%	0,70 €	0,00513294
5	4.651,95	3.381,9677	3.074,5160	U-5	3.074,47	923.908,98	-0,05	-0,0015%	-13,84 €	0,11850313
6	22.108,49	16.072,8722	14.611,7020	U-6	14.611,58	4.390.925,91	-0,12	-0,0008%	-36,67 €	0,56319233
7	110,40	80,2608	72,9644	R-7*	72,96	21.925,21	0,00	-0,0060%	-1,31 €	0,00281219
8	212,85	154,7420	140,6745	R-8*	140,67	42.272,74	0,00	-0,0032%	-1,35 €	0,00542202
9	831,82	604,7331	549,7574	U-9	549,75	165.205,37	-0,01	-0,0013%	-2,22 €	0,02118970
10	0,00	1.238,7632	1.126,1484	U-10	327,53	98.426,04	-798,62	-70,9159%	-239.989,65 €	0,01262440
<b>SUMA</b>	<b>37.551,40</b>	<b>28.538,6310</b>	<b>25.944,2100</b>		<b>25.944,21</b>	<b>7.796.494,55 €</b>	<b>0,0000</b>		<b>0,00 €</b>	<b>1,00000000</b>

## **ANEXO V**

### CUADRO V

### CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

REF.	SUPERFICIE	COMPENSACION	CUOTA	GASTOS	Sup. parcela	GASTOS	Sup. parcela	GASTOS	Sup. parcela	GASTOS	Sup. Parcela	gastos	TOTAL
PARCELA	PARCELA	ECONOMICA	PARCELA	GENERALES	sin Energía E.	E.E. BAJA T.	sin AGUA Pot.	AGUA Pot.	alcantarilla	CANTARILLA	Escombros	escombros	GASTOS
R-0*	127,34	-1.147,15 €	0,004908	5.216,68 €	127,34	1.185,21 €	127,34	402,51 €	127,34	606,64 €	0,00	0,00 €	6.263,88 €
R-1	4.523,35	241.201,16 €	0,174349	185.306,09 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	426.507,24 €
R-2	1.178,38	-4,30 €	0,045420	48.274,17 €	1.178,38	10.967,67 €	1.178,38	3.724,77 €	1.178,38	5.613,72 €	1.178,38	3.562,22 €	72.138,25 €
R-3	1.205,01	-5,36 €	0,046446	49.365,11 €	1.205,01	11.215,53 €	1.205,01	3.808,95 €	1.205,01	5.740,58 €	1.205,01	3.642,72 €	73.767,53 €
R-4*	133,17	0,70 €	0,005133	5.455,52 €	133,17	1.239,47 €	133,17	420,94 €	133,17	634,41 €	133,17	402,57 €	8.153,61 €
U-5	3.074,47	-13,84 €	0,118503	125.950,46 €	3.074,47	28.615,37 €	3.074,47	9.718,17 €	3.074,47	14.646,55 €	3.074,47	9.294,05 €	188.210,77 €
U-6	14.611,58	-36,67 €	0,563192	598.586,16 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	598.549,49 €
R-7*	72,96	-1,31 €	0,002812	2.988,92 €	72,96	679,07 €	72,96	230,62 €	72,96	347,58 €	0,00	0,00 €	4.244,88 €
R-8*	140,67	-1,35 €	0,005422	5.762,77 €	140,67	1.309,27 €	140,67	444,65 €	140,67	670,14 €	0,00	0,00 €	8.185,48 €
U-9	549,75	-2,22 €	0,021190	22.521,37 €	549,75	5.116,75 €	549,75	1.737,72 €	549,75	2.618,97 €	0,00	0,00 €	31.992,58 €
U-10	327,53	-239.989,65 €	0,012624	13.417,78 €	327,53	3.048,46 €	327,53	1.035,30 €	327,53	1.560,33 €	0,00	0,00 €	-220.927,79 €
<b>SUMA</b>	<b>25.944,21</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1,000000</b>	<b>1.062.845,02 €</b>	<b>6.809,28</b>	<b>63.376,81 €</b>	<b>6.809,28</b>	<b>21.523,63 €</b>	<b>6.809,28</b>	<b>32.438,91 €</b>	<b>5.591,03</b>	<b>16.901,56 €</b>	<b>1.197.085,92 €</b>

SE HAN INCLUIDO LOS IMPORTES INCLUYENDO EL I.V.A. DEL 18%, VIGENTE CUANDO SE APROBÓ LA LIQUIDACIÓN RECTIFICADA POR LA SENTENCIA

CUANDO SE EMITAN LAS CUOTAS SE APLICARÁ EL I.V.A. VIGENTE EN ESA FECHA

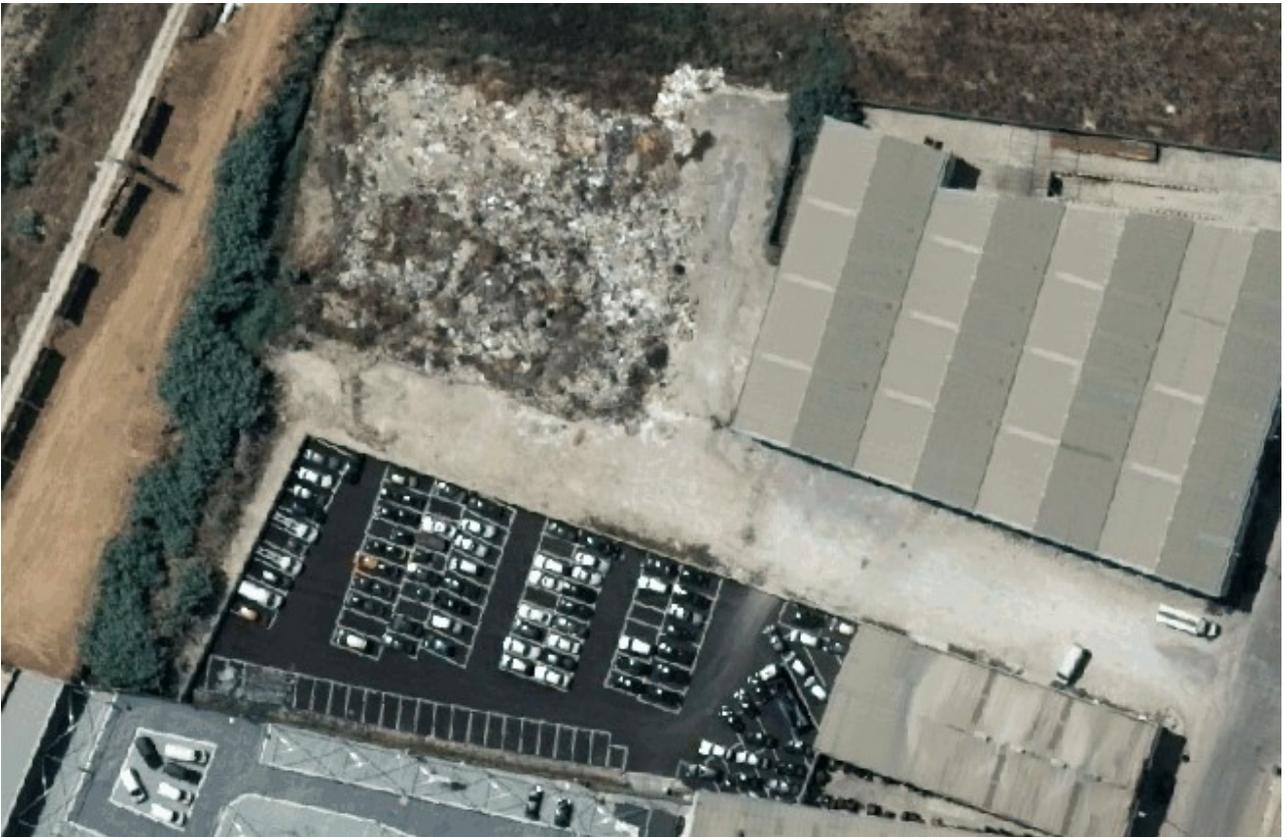
## **ANEXO VI**

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ESTADO DE LOS ESCOMBROS

FOTO AÉREA AÑO 2009, antes de la actuación de MERCEDES BENZ



FOTO AÉREA 2010, con la campa de vehículos recientemente pavimentada y los escombros concentrados







# LEYENDA

- AMBITO del SECTOR
- CONSTRUCCIONES
- REFERENCIA de PARCELA ADJUDICADA
- LIMITE de PARCELA ADJUDICADA
- SUPERFICIE de PARCELA ADJUDICADA
- ALINEACION de MANZANA

RELACION DE PROPIETARIOS DE PARCELAS ADJUDICADAS

REFERENCIA	AYUDADO	NOMBRES
R-1	MENDOZA OLIVERA, SL	
R-2	HELIA REVERTES, JUAN ANTONIO	
R-3	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-4	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-5	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-6	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-7	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-8	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-9	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-10	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-11	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-12	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-13	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-14	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-15	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-16	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-17	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	
R-18	OLIVERA LOPEZ, MANUEL	

ILMO AYUNTAMIENTO de MASSANASSA  
 SITUACION: POLIGONO INDUSTRIAL Parilla - "BARRANC" \*  
 MODIFICACION P. REPARCELACION  
 U.I. "BARRANC de XIVA"  
 EJECUCION SENTENCIA 150/2014

5.- PARCELAS ADJUDICADAS

ARQUITECTO DIRECTOR  
 JORGE FERNANDEZ SEMERIE

E. 1 / 500

ENERO 2020



### LEYENDA

- AMBITO del SECTOR
- ▬ CONSTRUCCIONES
- 5 NUMERO de FINCA APORTADA
- R-8 LIMITE de FINCA APORTADA
- REFERENCIA de PARCELA ADJUDICADA
- LIMITE de PARCELA ADJUDICADA
- ALINEACION de MANZANA



ILMO AYUNTAMIENTO de MASSANASSA  
 SITUACION: POLIGONO INDUSTRIAL Parilla - "BARRANC" \*  
 MODIFICACION P. REPARCELACION  
 U.I. "BARRANC de XIVA"  
 EJECUCION SENTENCIA 150/2014

6.- SUPERPOSICION de  
 FINCAS APORTADAS  
 PARCELAS  
 ADJUDICADAS

ARQUITECTO DIRECTOR  
 JORGE FERNANDEZ SEMERE  
 E. 1 / 500  
 ENERO 2020