



Ayuntamiento de
FUENLABRADA
Área de Desarrollo
Sostenible de Ciudad

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 DE FUENLABRADA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

SEPTIEMBRE– 2025



ÍNDICE

I. MEMORIA

- 1.1 Legislación aplicable
- 1.2 Antecedentes y Legitimación
- 1.3 Objeto del Proyecto y Necesidad de Ocupación: procedimiento de tasación individual
- 1.4 Memoria justificativa de la urgencia
- 1.5 Competencia para su aprobación

II. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA AFECTADA

- 2.1. Delimitación y características físicas de la parcela
- 2.2. Datos catastrales
- 2.3. Datos registrales
- 2.4. Expedientes tramitados sobre la parcela.
- 2.5. Documentación fotográfica
- 2.6. Situación urbanística del suelo. Antecedentes
- 2.7. Estado posesorio de los bienes afectados
- 2.8. Obligaciones del titular de la actividad desarrollada en la parcela.

III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y BIENES AFECTADOS

IV. FIJACIÓN DEL VALOR DE LA EXPROPIACIÓN

- 4.1. Criterios técnicos y fundamentos jurídicos de la valoración
- 4.2. Valoración del suelo, construcciones e instalaciones. Justiprecio
- 4.3. Premio de afección
- 4.4. Indemnizaciones por cese de la actividad

V. VALORACIÓN TOTAL DE LA EXPROPIACIÓN

- 5.1. Valoración
- 5.2. Hoja individualizada de la finca expropiada: hoja de aprecio
- 5.2. Disposición y retención de crédito

VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1. Plano de situación
- 2.1. Plano nº 1 de Ordenación y Calificación del Plan General de 1999. Hoja 34



- 2.2. Plano nº 1 de Ordenación y Calificación de la Modificación Puntual nº 11 del Plan General. Hoja 34
- 2.3 Plano nº 2 de Programación y Gestión de la Modificación Puntual nº 11 del Plan General. Hoja 34
3. Plano de estado actual. Delimitación e identificación de la parcela
4. Plano catastral
5. Plano de identificación sobre ortofotografía

VII. ANEXOS

1. Ficha de la Acción Programada P.73.0.04 del documento de Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Fuenlabrada.
2. Plano de la Alineación Oficial de la parcela.
3. Certificación catastral descriptiva y gráfica.
4. Nota simple de la finca registral nº 7.313.
5. Laudo arbitral dictado el día 29 de julio de 2024.
6. Decreto dictado en el procedimiento judicial de ejecución forzosa del laudo arbitral.
7. Obligaciones legales según normativa ambiental vigente.
8. Cuadro de muestra de valores medios unitarios de venta.
9. Fichas de la aplicación Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
10. Tablas del ANEXO II y del ANEXO III del RD 1492/2001. Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



I.- MEMORIA

1.1 Legislación aplicable:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, (REF).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL 2015).
- Real Decreto 3288/25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RPU).
- Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Resto de normas sectoriales que resulten aplicables por razón de la materia.

Tanto la legislación estatal sobre expropiaciones urbanísticas contenida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, como la legislación autonómica en materia de expropiaciones urbanísticas, recogida en la Ley 9/2001, resultan de aplicación directa si bien la Disposición derogatoria única no deroga expresamente el derecho estatal supletorio (LS 76 y sus Reglamentos), sino solamente las normas reglamentarias que



se opongan o contradigan su contenido, que por ello constituyen un derecho supletorio aplicable en tanto se desarrolle reglamentariamente la ley autonómica. En consecuencia, el marco legal fundamental lo forman la LEF, TRLS2015, LSCM y RGU.

1.2. Antecedentes y Legitimación:

El antecedente inmediato a la elaboración del presente proyecto lo constituye el documento de planeamiento denominado Modificación Puntual nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada (BOCM 20/05/1999), elaborado de oficio por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada y aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado el día 15 de enero de 2025 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM con fecha 23 de enero de 2025.

Tal y como se resume en el texto del propio acuerdo de aprobación citado, la modificación 11 tiene como finalidad promover la reactivación del casco antiguo de Fuenlabrada mediante dos grandes actuaciones consistiendo la primera de ellas en el cambio de la ordenación urbanística del suelo del casco antiguo en dos zonas de su eje central, delimitado por las calles Móstoles y La Plaza, para favorecer la mejora del espacio público, ampliando la red peatonal y estancial y posibilitando la creación de un gran equipamiento público multifuncional que dinamice la vida en el centro. Así, respecto del emplazamiento 1, se detalla que el mismo se corresponde con una parcela de la calle Móstoles núm. 1 y un tramo de la calle Delicias, con una forma sensiblemente triangular, que limita con la calle Móstoles al noreste, con la alineación oficial de la calle Delicias al sur y la calle Luna al oeste. Precisamente en esta localización se encuentra una estación de servicio para venta de combustible y tienda, con una superficie aproximada de 855 metros cuadrados, si bien la superficie que cambia de calificación es de unos 1.370 m² pues los 515 m² restantes están ocupados por la calle Delicias; calificado todo el espacio erróneamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada como un suelo dotacional con el uso de Servicios Infraestructurales. Dicha calificación se considera errónea porque en el contexto del Plan General debiera tener la de Servicios públicos y Administración Pública al ser el tipo de Dotación entre las cuales, de acuerdo con el artículo 9.5.22 de las Normas, incluye a las Estaciones de suministro de combustible para vehículos.

El cambio de uso indicado persigue superar el impacto que supone para la ciudad el tráfico existente en ese viario, incómodo e incluso agresivo para los peatones, y traducido en una imagen urbana desigual y confusa, para lograr su recuperación como un espacio estancial



de disfrute para los vecinos y que contribuya a la mayor comunicación entre el casco antiguo, la estación de Cercanías y el edificio consistorial; pudiendo convertirse además en un foco aglutinador de nueva actividad.

De esta forma, el cambio de calificación del suelo previsto para el ámbito de la estación de servicio no supone alteración de la superficie destinada por el Plan General a redes públicas al mantenerse el uso global de Dotaciones y Servicios, modificando la clase o uso pormenorizado dentro de éste (artículos 9.1.5 y 9.1.6 PG). No obstante, tratándose de una dotación privada, el cambio de calificación a zona verde conlleva la incorporación al suelo de dominio público y por ello resultó adecuado y proporcionado establecer en el documento de planeamiento el sistema de expropiación directa en suelo urbano, quedando el suelo afecto a utilidad pública e interés social (art. 79.3 y 138.1.a Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid). El planeamiento que habilita la ejecución de las dotaciones locales, como redes públicas en el marco de los artículos 36 y siguientes de la LSCM, y al que corresponde establecer la ordenación detallada en suelo urbano consolidado es el Plan General de Ordenación Urbana.

En consecuencia, la sustitución de la calificación actual del suelo dotacional de servicios infraestructurales en la estación de servicio y en un tramo de la calle Delicias por la calificación de dotacional zona verde, para promover la peatonalización de la calle Móstoles en su tramo coincidente con la calle Humilladero y Luis Sauquillo enlazando con el itinerario peatonal consolidado de la calle de la plaza, se traduce en la necesidad de obtener la parcela ocupada por la estación de servicio.

Por otro lado, tal y como se prevé en el documento de planeamiento referido, el sistema de actuación propuesto para llevar a cabo los cambios planteados en el mismo, en coherencia con la política urbanística municipal, las circunstancias concurrentes y los objetivos a conseguir a la vista del claro interés público (art. 102 LSCM) es el de expropiación, refrendando la posición del Ayuntamiento de Fuenlabrada como Administración actuante, expropiante y beneficiaria de la misma; que desarrollará la actividad de ejecución mediante gestión directa, (artículo 118.2.a) LSCM). Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 LSCM, *“en el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación”*.



De conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 TRLS/2015, relativo a las expropiaciones urbanísticas, *“la expropiación por razón de ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa”*. Y, de acuerdo con el artículo 42.2 del mismo texto legal, *“la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine la legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta debe producirse por expropiación. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios”*.

De esta forma, estando sobradamente motivada la necesidad de obtener los bienes y derechos afectados por la Modificación Puntual 11 del Plan General podemos concluir que la legitimación expropiatoria del presente Proyecto dimana del propio documento de planeamiento y de la legislación aplicable en la materia, cumpliéndose el requisito de existencia previa de un instrumento de planeamiento. A estos efectos debemos remitirnos al plano nº 2 Gestión, hoja 34 del Plan General, con la clave alfanumérica de identificación correspondiente: P.73.0.04, consistente en la urbanización como zona verde de los 1.370 m2 recalificados y a la nueva ficha incorporada al documento Normas II, que recoge las condiciones para su desarrollo (ver anexo nº 1).

Continuando con la legitimación de la expropiación forzosa, también la encontramos en el artículo 90 de la LSCM, del tenor literal siguiente:

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) *Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.*
- b) *Mediante ocupación directa.*
- c) *Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.*



La regulación de los supuestos expropiatorios se contiene en el artículo 138 LSCM, determinándose que *“Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico y en el seno de los restantes sistemas de ejecución en los supuestos previstos en la presente Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla: a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos”*. (...) Continúa la redacción del precepto referido añadiendo que la delimitación de la unidad de ejecución o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y b) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares, de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

1.3. Objeto del Proyecto y Necesidad de Ocupación: procedimiento de tasación individual

El objeto de este proyecto es la obtención mediante el sistema de expropiación de la estación de servicio sita en la calle Móstoles nº 1 de Fuenlabrada, cuya finca registral se corresponde con la inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Fuenlabrada, al tomo 1107, libro 46, folio 155, inscripción 2ª, finca nº 731 y C.R.U.: 28081000080991, perteneciente en pleno dominio a CEPESA ESTACIONES DE SERVICIO SA, posteriormente denominada CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U y actualmente MOEVE COMMERCIAL, S.A.U. La necesidad de transformación del suelo donde se asienta la estación de servicio y, por tanto, de su ocupación, trae causa de una demanda histórica de los ciudadanos de la ciudad que se han visto obligados a padecer las molestias y perjuicios de diversa índole que dicha implantación les ha producido; unidas a las dificultades y peligros para el tránsito peatonal. Esta situación y sus consecuencias se irán desarrollando a lo largo de la Memoria del Proyecto y todo ello en congruencia y desarrollo con la Modificación Puntual 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, cuyo contenido se da en este punto por reproducido, sin perjuicio de



las alusiones al mismo que en el contexto de la justificación de la legitimidad expropiatoria, no vemos obligados a reiterar.

En cuanto al PROCEDIMIENTO específico a seguir en la tramitación de la expropiación urbanística el propio documento de planeamiento opta por el de tasación individual previsto en la LSCM y en el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, debiendo acudirse también a la regulación contenida tanto en la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957. Así, el artículo 139 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación prevista en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia (aspectos detallados en el siguiente epígrafe) primando la obtención de los bienes y derechos afectados mediante convenios expropiatorios que contemplen el pago de justiprecio en metálico de común acuerdo. En consecuencia, habiéndose optado por el procedimiento de tasación individual, la tramitación, con carácter general, será la establecida en la LEF, debiendo aprobarse en primer lugar la relación de propietarios y la descripción de los bienes y derechos afectados, la cual acompañará a la resolución que declare la necesidad de ocupación. No obstante, para facilitar la tramitación y transparencia del procedimiento, se procederá a poner en conocimiento de la parte expropiada la valoración de los bienes y derechos afectados realizada por el Ayuntamiento en la resolución incoatoria del procedimiento; en aras de alcanzar el acuerdo amistoso regulado expresamente en el artículo 24 de la LEF. El procedimiento establecido en la LEF para alcanzar el justiprecio prima el acuerdo entre expropiante y expropiado y, para el supuesto de desacuerdo, procederá la aportación de las oportunas hojas de aprecio y, en caso de desacuerdo, será el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa el órgano que decida de forma arbitral acerca de la fijación del justiprecio, de forma objetiva y motivada, poniendo fin a la vía administrativa.

Continuando con el procedimiento a seguir, tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Delimitación y Expropiación, relación de propietarios, bienes y derechos afectados, se abrirá un período de información pública de un mes, con la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor circulación de la Comunidad de Madrid, tablón de edictos municipal, procediendo asimismo a la notificación individual del mismo a los interesados. En dicho acuerdo de aprobación inicial se



hará constar que se declara implícita la utilidad pública de los bienes y derechos, a efectos de su ocupación, debiendo seguirse los trámites necesarios para la urgente ocupación. Asimismo, con carácter previo, se constatará la existencia de la consignación presupuestaria necesaria para la financiación de la expropiación, indicándose en el acuerdo con cargo a qué partida presupuestaria se materializará.

Por otro lado, debemos traer a colación la regulación legal que para el régimen de dotaciones locales se contiene en el Capítulo 4.4 del documento Normas I del Plan General, entre las cuales se incluyen las Zonas Verdes y Red Viaria, previéndose en el artículo 4.4.2, relativo a los modos de obtención de los terrenos de las dotaciones locales en suelo urbano, para los terrenos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, la expropiación forzosa; en sintonía con la legislación urbanística aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la ley del suelo estatal (TRLRHL 2015), por definición, en las expropiaciones urbanísticas no es necesaria la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación porque se entiende implícita en la aprobación del planeamiento que se trate de ejecutar.

Por lo que respecta al reflejo registral de las operaciones posteriores a realizar tras la tramitación del expediente de expropiación forzosa, habiéndose optado por el procedimiento de tasación individual, se registrará por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa, de conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

1.4. Memoria justificativa de la urgencia

Trayendo aquí los argumentos recogidos en el documento de Modificación Puntual nº 11, la permanencia de la Estación de Servicio conlleva importantes afectaciones medioambientales al suponer un foco de atracción de vehículos motorizados al centro de la ciudad, con el consiguiente aumento de la contaminación atmosférica y acústica y los consiguientes perjuicios estéticos por la presencia de la estructura de la marquesina e instalaciones complementarias, que presentan una imagen impropia para un casco urbano consolidado de carácter residencial.



No olvidemos que la gasolinera existente se construyó a finales de los años 60 cuando la zona constituía un enclave exterior a casco antiguo de la ciudad, sobre el margen derecho de la antigua carretera comarcal Móstoles-Pinto. Además, los itinerarios peatonales actuales del tramo ocupado por la Estación de Servicios son tortuosos, estrechos e inseguros, viéndose obligados los viandantes a bordear la instalación o cruzar a la acera de enfrente para llegar a la cercana calle de La Plaza desde el paso existente bajo las vías del tren.

Es indudable que la desaparición de la gasolinera traerá consigo la mejora de las condiciones medioambientales de este espacio de la ciudad, porque al reducirse el tráfico motorizado también lo hará el nivel sonoro en la calle Móstoles y permitirá que los ciudadanos de Fuenlabrada puedan disfrutar de un área estancial en el centro de la ciudad, al peatonalizarse el tramo existente entre la calle Humilladero y Luis Sauquillo, junto a la calle Cruz de Luisa.

Desde hace unos años el Ayuntamiento de Fuenlabrada está actuando sobre el centro de la ciudad, tanto por su posición central como por su carácter histórico, para convertirlo en un ámbito dinámico y activo, en el que la ciudadanía pueda desarrollar su vida.

Esta necesidad ha sido claramente puesta de manifiesto en estudios encargados por el Ayuntamiento sobre la realidad urbanística de nuestro municipio. Son dos documentos de distinto carácter, uno de octubre de 2015 denominado “Diagnóstico socioeconómico y urbanístico de Fuenlabrada” elaborado el Instituto Juan de Herrera (IJH) de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM), que enfoca los análisis y diagnósticos desde datos estadísticos y de desarrollo del planeamiento, con una visión técnico-analítica; el segundo, de noviembre de 2019 denominado “*Planeafuenla*” elaborado por la consultora Paisaje Transversal, realizado desde un enfoque participativo a través de un proceso de reflexión conjunta, integrada y colaborativa con los distintos actores urbanos y con una visión de ciudad. En ambos documentos se señala la necesidad de promover la recuperación y regeneración urbana del centro de Fuenlabrada, y más concretamente sobre su casco antiguo.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada, haciéndose eco de todos estos análisis y demandas ciudadanas, ha puesto en marcha un proyecto de regeneración y rehabilitación urbana, identificado como “Distrito Centro”, dirigido a impulsar la transformación de zona central de la ciudad.



El proyecto de regeneración “Distrito Centro” pivota sobre cuatro grandes ejes: acciones urbanas, promoción de vivienda, renaturalización y reactivación económica y social, todos ellos con el objetivo de la recualificación del área para convertirlo en un punto de referencia para toda la ciudad.

La necesaria transformación que demanda el centro de Fuenlabrada pretende promover *“desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*, dando cumplimiento a los objetivos establecidos en el artículo 1.b) de RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para alcanzar estos objetivos es necesario que el Ayuntamiento de Fuenlabrada intervenga sobre la finca registral 7313 situada en la calle Móstoles, 1 que ocupa en la actualidad una estación de servicio, razón por la cual se incluyó dicha actuación en la Modificación Puntual núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana.

La obtención de esta parcela mediante expropiación forzosa favorecerá la mejora del espacio público, ampliando la red peatonal y estancial, y posibilitando la creación de una zona verde en un barrio que presenta importantes déficits urbanos. Así, el principio de desarrollo sostenible se erige en el marco de las políticas públicas de regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo; teniendo como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general.

Como se indicaba anteriormente, con esta actuación se promueve la peatonalización del tramo de la calle Móstoles entre la calle Humilladero y la calle Luis Sauquillo para enlazar con el itinerario peatonal ya consolidado de la calle La Plaza, recuperando el espacio que actualmente ocupa la Estación de Servicio de Cepsa, calificado como Dotación Servicios Infraestructurales y destinándolo a zona verde. Se consigue así un amplio espacio libre destinado al peatón, posibilitando la reurbanización del conjunto formado con el espacio ocupado por la calle Cruz de Luisa y su plaza anexa. La obtención de la parcela permitirá su unión a la superficie contigua ya destinada a zona verde, formada por la calle Cruz de Luisa, parcialmente peatonalizada.



Este nuevo espacio libre, junto con el tramo contiguo de la calle Móstoles que se pretende peatonalizar, cambiará el carácter de este tramo, actualmente con un tráfico de paso muy variable, incómodo e incluso agresivo para el peatón y con una imagen urbana desigual y confusa, para hacerlo más amable, de tipo estancial y que facilite una mejor y mayor comunicación entre el casco antiguo y la zona de la estación y el ayuntamiento, pudiendo convertirse además en un foco aglutinador de nueva actividad.

La estación de servicio de distribución de combustible inició su actividad a mediados de la década de los años sesenta del pasado siglo en la confluencia de las carreteras Villaviciosa de Odón-Pinto, hoy calle Móstoles, y la carretera Leganés-Humanes de Madrid, hoy calle Leganés, a las afueras del casco urbano. El crecimiento urbano, que experimentó la ciudad entre los años setenta y ochenta, rápidamente rodeó de viviendas la estación de servicio generando conflictos por el uso entre la venta de combustible y los usos residenciales.

Así, la estación de servicio de la calle Móstoles, 1 durante muchos años fue el principal punto de suministro de combustible de la ciudad. Esta situación ha ido cambiando a medida que la ciudad se ha ido expandiendo e incrementado sus dotaciones. En la actualidad hay más de 22 estaciones de servicio que suministran combustible a la población, por lo que su cierre en ningún caso causará desabastecimiento.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada ha elaborado diversos estudios para analizar la movilidad, la calidad del aire y el ruido en el municipio como el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008), el Plan de Mejora de la Calidad del Aire y la Protección Atmosférica (2008); el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid en la Aglomeración Sur (2016); el Plan de Movilidad del Distrito Centro de Fuenlabrada (2019); o el Plan de Acción de Agenda Urbana Fuenlabrada 2030 (2022).

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética obliga a los municipios de más de cincuenta mil habitantes, a establecer una Zona de Bajas Emisiones para mejorar la calidad del aire y la contaminación por ruido. Las Zonas de Bajas Emisiones establecen restricciones de accesos a vehículos a motor sin distintivo ambiental en los episodios de mayor contaminación atmosférica. La mejora de la calidad del aire y la reducción del ruido en las ciudades aconsejan disminuir el número de vehículos a motor que circulan por las áreas centrales del casco urbano mediante políticas que incentiven el uso del transporte público y los desplazamientos peatonales y ciclistas.



Por el Ayuntamiento de Fuenlabrada se procedió a elaborar la Ordenanza Reguladora de la Zona de Bajas Emisiones, cuyo texto íntegro se publicó en el BOCM de fecha 21 de junio de 2024, para controlar y restringir el acceso al centro urbano de vehículos sin distintivo ambiental en aquellos momentos que se produzcan altos índices de contaminación atmosférica. La Zona de Bajas Emisiones prevista coincide con la delimitación del Distrito Centro y tiene una superficie aproximada de 63.500 metros cuadrados. La Estación de Servicio de Móstoles, 1 se encuentra situada en el centro geográfico de la Zona de Bajas Emisiones. La puesta en marcha de esta ordenanza reguladora reducirá la actividad de la gasolinera de la calle Móstoles al disminuir el número de vehículos que circulan por el centro de Fuenlabrada.

Las gasolineras son un punto de atracción de vehículos con un elevado impacto ambiental por lo que es conveniente segregadas de las áreas residenciales y de las zonas centrales del casco urbano para contribuir a la mejora de las condiciones de vida de la ciudadanía.

El impacto ambiental y en la salud de las personas también recomienda la adquisición y desmantelamiento de la estación de servicio de la C/ Móstoles, 1. La literatura científica¹ aconseja situar las gasolineras a una distancia mínima de setenta y cinco metros de las zonas residenciales para evitar los efectos nocivos de los compuestos volátiles, como el benceno² de los combustibles.

Los estudios científicos señalan que en las mediciones de calidad del aire se ha comprobado que la concentración de benceno es hasta ocho veces más alta en las inmediaciones de una gasolinera que en otras áreas urbanas por lo que recomiendan establecer una distancia de seguridad de setenta y cinco metros, que debe incrementarse hasta los cien metros en los casos de población vulnerable, entre el punto de ubicación de un surtidor de gasolina y las viviendas más próximas.

¹ Morales Terres et alia: "Assessing the impact of petrol stations on their immediate surroundings" (2010) Universidad de Murcia.

A. Kountouriotis, et alia "Numerical investigation of VOC level in the area of petrol stations" (2014) University College of Londo.

M.Hilpert "Vent pipe emissions from storage tanks at gas stations: implications for setback distances" (2019) Johns Hopkins Bloomberg School of Public Health.

Yang Hsieh, "Benzene emissions from gas station cluster: a new framework for estimating lifetime cancer risk" (2021) Universidad de Columbia.

² El benceno es un compuesto volátil, reconocido como cancerígeno por la Organización Mundial de la Salud, que pasa fácilmente al aire en las operaciones de carga y descarga de los hidrocarburos así como en las operaciones de repostaje de los automóviles.



La urgente ocupación de la estación de servicio para posibilitar la materialización del procedimiento de expropiación forzosa, beneficiará a la población del conjunto del municipio (193.068 habitantes empadronados) porque obtendrán una significativa mejora ambiental (ruido, calidad del aire) y podrán disfrutar de nuevos espacios públicos dedicados a dotaciones verdes y áreas peatonales y más directamente a todas las personas (3.683 habitantes empadronados) que residen en las secciones 3 y 1 de los distritos censales 03 y 04 de Fuenlabrada que se sitúan en torno a la estación de servicio.

1.5 Competencia para su aprobación

La contextualización de esta materia debe asentarse en la expropiación por razón de urbanismo, desarrollada como sistema de ejecución pública para un ámbito de actuación concreto establecido en el planeamiento urbanístico.

Ante las diferentes referencias y alusiones legislativas y doctrinales en materia de competencia al concepto jurídico “*instrumentos de gestión urbanística*”, resulta obligado proceder en primer lugar a su concreción.

Se trata de una expresión muy utilizada en el derecho urbanístico, dando nombre incluso a una norma jurídica fundamental en la materia como es el Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, hace algunos años se viene sustituyendo la expresión “*gestión urbanística*” por “*ejecución urbanística*”. En tal sentido, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid utiliza de forma confusa y en diferentes preceptos los conceptos de gestión y ejecución urbanística, llegando a definir “*la modalidad de gestión urbanística*” en el artículo 79 como *el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo*, concretándose a continuación que la ejecución del planeamiento puede llevarse a cabo a través de actuaciones integradas (delimitando unidades de ejecución) o bien mediante actuaciones aisladas, en casos muy concretos.

La Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, introdujo un nuevo modelo organizativo para los municipios de mayor población, manteniendo la atribución al Pleno de la competencia en materia de instrumentos de planeamiento urbanístico y atribuyendo a la Junta de Gobierno Local de los municipios de gran población la competencia relativa a la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no atribuidos expresamente al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización, (art. 127.1.d), Título X LRBRL).



En consecuencia, será la Junta de Gobierno Local el órgano competente para la aprobación del presente Proyecto y, siguiéndose el procedimiento de tasación individual, adoptará tanto el acuerdo de aprobación inicial y como el de aprobación definitiva; siendo el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el órgano competente para acordar la declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados, previa emisión de los informes a que hubiere lugar, autorizando en el mismo acuerdo al Ayuntamiento de Fuenlabrada para la ocupación de los mismos, de conformidad con el artículo 52 de la LEF.

Aprobación Inicial



II.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA AFECTADA

Respecto de la delimitación del ámbito a expropiar, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 117 de la LSCM, se recoge en el Proyecto la relación detallada de los propietarios y la descripción de los bienes y derechos afectados, redactado conforme a la legislación de expropiación forzosa y de conformidad con los datos que resulten de los registros públicos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 199 RGU, además de proceder a la delimitación del ámbito territorial, se incorpora una relación de propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, matizándose que las discrepancias que se susciten a lo largo de la tramitación del expediente expropiatorio en torno a las superficies indicadas se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU que, en caso de duda, obliga a considerar la superficie real.

2.1. Delimitación y características físicas de la parcela

La parcela sita en la calle Móstoles 1 de Fuenlabrada tiene una superficie, según medición real realizada bajo expediente de alineación oficial nº UL-29.476-14, de **870 m²** (ver anexo nº 2). Se configura en el espacio triangular definido por las calles Móstoles al noreste, la Luna al oeste y Delicias al sur, con chaflanes conformados en las tres esquinas, el último materializado recientemente en la esquina formada por las calles Móstoles y la Luna mediante obras de reurbanización de su entorno.

Hay una leve pendiente descendiente noroeste-sureste, en la que apenas existe un ligero desnivel entre la parcela y su entorno viario que, entre los puntos más extremos, es de 1,40 metros. Si bien, la percepción global del desnivel existente entre la plataforma de la estación en relación con la parte más elevada, en la calle la Luna, es de unos 60 centímetros.

La parcela tiene una edificación principal de una planta, de 89 m², destinada a administración, aseos, almacén y tienda; una marquesina con la identificación de la compañía suministradora, de unos 290 m², y una caseta auxiliar destinada a instalaciones.

La instalación de la estación de servicio consta de dos calles con cuatro surtidores, dos de ellos de ocho mangueras (4 productos) y dos surtidores de una manguera. Asimismo, cuenta con un poste de aire-agua. También cuenta con cinco depósitos enterrados, uno de 30.000 l, tres de 20.000 l y uno de 15.000 l.



Toda la superficie de la parcela está pavimentada, mayoritariamente con hormigón donde se aprecian las tapas de arquetas de saneamiento, bocas de hombre, sumideros, y zanjas perimetrales de recogida de aguas pluviales. Otras superficies pavimentadas mediante losetas de acerado son las de la plataforma donde se sitúa la pequeña edificación de la tienda, la isleta con los dos surtidores de 8 mangueras, y algún tramo perimetral junto a la calle Delicias.

Las instalaciones a la fecha de redacción de la presente memoria (septiembre de 2025) se encuentran abiertas al público, en funcionamiento (ver apartado 2.7 de la memoria), y en normal estado de conservación general.

2.2. Datos catastrales (se adjunta certificación descriptiva y gráfica en el anexo nº 3):

- Referencia catastral: 2398301VK3529N0001AI
- Clase: Urbano
- Uso principal: Industrial
- Valor catastral: 291.249,00 €
- Superficie gráfica: 321m²

2.3. Datos registrales (se adjunta nota simple registral en el anexo nº 4):

- Finca nº 7313, tomo 1107, libro 46, folio 155, Registro de la Propiedad nº 4 de Fuenlabrada. CRU: 28081000080991
- Superficie: 1.189 m².
- Linderos: Norte, carretera de Móstoles a Pinto; y por sus restantes lados, con la finca de que se segrega.
- Titular: Cepsa Estaciones Servicio S.A.

2.4. Expedientes administrativos municipales tramitados sobre la parcela:

La instalación de la gasolinera data del año 1964, con el primer expediente de apertura. A lo largo de los 61 años transcurridos se han ido tramitando diferentes expedientes tanto de Obra como de Actividad, en los que se reflejan algunas de las actuaciones realizadas por los distintos titulares que ha tenido la Estación de Servicio, como ampliación y reforma o reparación de instalaciones, o la sustitución del edificio tienda. No obstante, sobre otras instalaciones (marquesina, tótem de marca, depósitos, surtidores...) no consta en los archivos municipales



documentación administrativa o título habilitante que acredite su implantación o posterior reforma o sustitución.

A continuación, se acompaña cuadro resumen de los expedientes consultados en el archivo municipal:

LICENCIAS	Fecha	Observaciones	Expte
Apertura primera gasolinera	1964	1 dep 20000l, 2 dep 10000l	1129_4
Marquesina	1968		1000/8
Tanque 30000l gasoil	1975	Proyecto ampliación gasolinera	2879/75_640
Tanque 20000l gasoil agrícola		Apertura calif nuevo tanque gasoil	820/74
Segregación y venta a CAMPSA	1988		
Cambio de titular Candelas a Fuenoil	1990		273-AI-90
Reforma inst. eléctrica (zanja)	1999	Plano: dos depósitos de 10000, cambian por 1 15000 y 1 20000	1561-U-99
Plano con los depósitos actuales			
Cambio de titular Fuenoil a A. Reyes	2002	En trámite	117-ACT-02
Pequeñas reformas tienda	2002		ULM-12225-02
Reforma instalaciones suministro	2008	cám. de descarga y ventilación.	ULM-34526-08
4 sondeos piezométricos	2009	Para caract riesgos amb. Terratest	ULM-9619-09
Alineación oficial	2014		UL-29476-14
Reforma tienda	2018	Remodelación Estación de Servicio	UL-38974-16
Mejora inst. saneamiento	2020		LME-626-2020
DR placas solares	2022		DRN- 06/2022
Desgasificación arquetas	2024	Reparac. Inst. mecánica	DRN-000114-2024

Los distintos titulares que figuran en los citados expedientes son: Candelas Fernández Alonso, Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos, S.A. (CAMPSA), Fuenoil, S.L., Áreas Reyes, S.L., Áreas y Estaciones de Servicio Reyes, S.L. y CEPESA Comercial Petróleo, S.A.U., actualmente denominada MOEVE COMMERCIAL, S.A.U.

2.5. Documentación fotográfica



Imagen desde la esquina norte en la calle Móstoles



Imagen frontal desde la calle Móstoles



Imagen desde la esquina sur en la calle Móstoles



Imagen desde la esquina de las calles Luna y Delicias



Imagen interior con vista edificio tienda

2.6. Situación urbanística del suelo. Antecedentes

Según la Modificación puntual nº 11 (MP 11) del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2025 (BOCM de 23 de enero de 2025), la parcela afectada por el presente documento está calificada como zona verde, perteneciente a la red local en suelo urbano consolidado (art. 14.2.a Ley 9/2001 LSCM).

La MP 11 cambió la calificación del suelo, anteriormente calificado por el Plan General (aprobado el 15 de abril de 1999; BOCM de 20 de mayo de 1999) con uso dotacional de Servicios Infraestructurales y, si bien en el apartado 3 de la Memoria de la MP 11 se indica *“En realidad, toda la superficie está erróneamente calificada con el uso de Servicios Infraestructurales, pues la calificación que debiera tener la superficie que ocupa la Estación de Servicio es la de Servicios públicos y Administración pública, que es el tipo de Dotación donde, según el artículo 9.5.22 de las Normas, el Plan General sitúa a las Estaciones de suministro de combustible para vehículos”*, este uso al que se destina la parcela también está contemplado como compatible (art. 9.7.2) dentro del Uso de Servicios Infraestructurales, por lo que aquella interpretación de considerar errónea la calificación de la parcela, que podría resultar confusa o contradictoria para la consideración de los parámetros urbanísticos de valoración en este



expediente (fundamentalmente en relación con su edificabilidad), no se tendrá en cuenta, siendo por tanto de aplicación los del uso de Servicios Infraestructurales.

La MP 11, por tanto, simplemente realiza un cambio de calificación de una Red local que pasa de estar ordenada con los parámetros de la ordenanza Dotacional Servicios Infraestructurales (arts. 9.7.1 a 9.7.5 Normas PG) a estar ordenada con los parámetros de la ordenanza Dotacional Zonas Verdes (arts. 9.5.5 a 9.5.8), habiendo quedado las instalaciones existentes en la parcela, tanto sobre como bajo rasante, en situación de fuera de ordenación para ser objeto de una actuación aislada mediante expropiación directa en suelo urbano.

En relación con la consideración del suelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), su situación básica es la de suelo urbanizado, por cumplir las condiciones del artículo 21.3.b del mismo; y en cuanto a lo señalado por su artículo 7, estamos ante una actuación de transformación urbanística de urbanización, en este caso para renovar (art.7.1.a.2) la urbanización de la calle Móstoles y su entorno.

El establecimiento de edificabilidad para la parcela se contiene en el apartado 4 del artículo 9.7.3 “Regulación” de las Norma del Plan General dentro de las disposiciones generales establecidas para los servicios infraestructurales:

“Las parcelas mayores de quinientos (500) metros cuadrados, tendrán como máximo, la menor de las edificabilidades que pudieran corresponderle, por una parte, de la norma zonal donde esté incluido el servicio infraestructural o, por otra parte, la correspondiente a la zona EA en su grado 2”.

La edificabilidad de la norma zonal EA 2 es de 1,4 m²/m², y como la parcela se incluye en el ámbito del casco antiguo, donde predomina la ordenanza MC, cuyas condiciones de edificabilidad, determinadas por la ocupación y número de plantas, en cualquier caso, ofrecen edificabilidades superiores a las de aquella, se adopta como coeficiente de aplicación a la parcela 1,4 m²/m².

2.7. Estado posesorio de los bienes afectados

La situación posesoria de los bienes afectados se detalla en el laudo arbitral dictado el día 29 de julio de 2024 por la Corte Española de Arbitraje y aportado por la sociedad MOEVE COMMERCIAL, S.A.U. junto al escrito presentado en la Oficina de Registro General telemático,



con fecha 09/07/2025 y RE 2025042544, el cual se une como anexo nº 5 al presente Proyecto, al cual se adjunta también el Decreto dictado en el procedimiento judicial de ejecución forzosa del laudo arbitral 223/2025 como anexo nº 6.

En tal sentido, de conformidad con la parte resolutive del laudo, que entre otras cuestiones procede a declarar resuelto el contrato de arrendamiento de industria celebrado el día 1 de marzo de 2020 entre CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. y ÁREA Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL, por cumplimiento de su término contractual, se condena asimismo a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L a entregar a CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. la posesión de la estación de servicio nº 33.708 con todas sus instalaciones y útiles que fueron objeto del contrato de arrendamiento de industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. y ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL.

Asimismo, en el procedimiento de ejecución 223/2025 del laudo arbitral seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Madrid, tras el Auto que ordenaba el lanzamiento del inmueble sito en la calle Delicias nº 2 de Fuenlabrada (Estación de Servicio), se dictó con fecha 19 de junio de 2025 el Decreto que recoge las medidas concretas para hacerlo efectivo, requiriendo a los ejecutados, ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL, para que, entre otras obligaciones, procedan a desalojar la Estación de servicio en el plazo de UN MES con el apercibimiento de que transcurrido dicho plazo sin verificarlo se procederá al lanzamiento. Asimismo, se concede el mismo plazo para la retirada de cosas que no sean objeto de título, bajo apercibimiento de tenerlas por abandonadas.

Con fecha 30/09/2025 ha sido presentado escrito por CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. en la Oficina de Registro Telemático con núm. 2025056024, comunicando a este Ayuntamiento que la sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L, *“sigue en la posesión sin justo título de la estación de servicio ubicada en la calle Móstoles, 1 con calle Delicias, 2 (Fuenlabrada), afectada por la Modificación Puntual nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada (que conlleva su expropiación forzosa) incumpliendo de este modo el Decreto de 19 de junio de 2025 y el Auto de 20 de junio de 2025. Por ello, a fecha del presente escrito, MOEVE COMMERCIAL, S.A.U, está a la espera de que ese Juzgado de 1ª instancia nº 20 de Madrid, le notifique el señalamiento de la fecha del lanzamiento judicial de la sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L de las instalaciones indicadas”*.



La sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L ha presentado sendos escritos ante este Ayuntamiento con fecha 01/08/2025 y núms. de registro de entrada 2025046460 y 2025046488, respectivamente, solicitando el inicio de expediente indemnizatorio por la expropiación de la gasolinera. No obstante, de acuerdo con el contenido del laudo arbitral reseñado, que declara la extinción de la relación arrendaticia entre dicha empresa y la propietaria de los bienes afectados, circunstancia que nos conduce a opinar que la mercantil alegante no ostenta interés legítimo sobre la propiedad objeto de expropiación, dado que al día de la fecha no se ha producido el lanzamiento judicial, habrán de notificarse a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL las resoluciones administrativas que se adopten en la tramitación del procedimiento de expropiación.

2.8. Obligaciones del titular de la actividad de Estación de Servicio

Al haberse desarrollado en la parcela una actividad potencialmente contaminante del suelo, una vez acabado el procedimiento expropiatorio, se desarrollarán los trabajos encaminados al desmantelamiento de las construcciones e instalaciones existentes, cuyo coste tras la expropiación correrá a cargo del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Previa y simultáneamente a estos trabajos, es obligación del titular que ha venido desarrollando la actividad de suministro de combustible, realizar todos aquellos trámites y operaciones de análisis y, en su caso, descontaminación del suelo, que se regulan en la normativa ambiental y sectorial (hidrocarburos) de aplicación. Para ello, el presente Proyecto incorpora como **anexo nº 7**, una detallada relación de esta legislación, así como la descripción del proceso que es necesario seguir para dar cumplimiento a la misma.

En este sentido la empresa titular de la parcela se ha comprometido mediante escritos presentados con fecha 09/07/2025 (RE: 2025042544) y 30/09/2025 (RE: 2025056024), respectivamente, a asumir *los costes de descontaminación de los suelos del emplazamiento, manifestando expresamente que, en cuanto recupere la posesión de la estación de servicio, realizará los trabajos de campo y análisis oportunos para determinar el estado del emplazamiento y planificar a la mayor brevedad los trabajos de descontaminación que pudieran requerirse de conformidad con la normativa vigente en la materia.*



III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y BIENES AFECTADOS

Propiedad de la mercantil **MOEVE COMMERCIAL, S.A.U** con NIF A-802988896 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 A.

Parcela sita en la calle Móstoles 1 de Fuenlabrada, con una superficie de 870 m². De forma triangular, linda: al noreste con la calle Móstoles, por donde tiene su acceso; al sur con la calle Delicias; y al oeste con la calle de La luna. Finca nº 7313 del registro de la Propiedad nº 4 de Fuenlabrada. Referencia catastral: 2398301VK3529N0001AI y CRU: 28081000080991.

Aprobación Inicial



IV. FIJACIÓN DEL VALOR DE LA EXPROPIACIÓN

4.1 Criterios técnicos y fundamentos jurídicos de la valoración

La valoración realizada en el presente Proyecto se ajusta a las determinaciones contenidas en el Título quinto *Valoraciones* del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), según lo señalado en el artículo 43.1 del mismo texto legal, referido a los criterios de valoración para la fijación del justiprecio: *“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie”*.

Por su parte, el artículo 34.1 RDL 7/2015 establece: *“Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta ley cuando tengan por objeto:*

- a) (...)
- b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.”*

En el presente Proyecto, se procede a valorar el suelo, las construcciones e instalaciones, así como los derechos conocidos sobre la estación de servicio.

Otros artículos del mismo Título quinto del RDL 7/2015 que se aplican en la presente valoración son el 34.2, 35, 37 y 41.

Según el artículo 34.2 el momento al que ha de referirse la valoración del presente expediente es el de inicio del expediente de justiprecio individualizado, que coincide con el de la incoación del procedimiento expropiatorio. Dado que el presente proyecto se redacta en septiembre de 2025 para su próxima aprobación por la Junta de Gobierno Local y su inmediata posterior exposición al público, el momento de la valoración se establece en el tercer trimestre de 2025.

Por su parte el artículo 35 establece los criterios generales para la valoración, el cual determina, en su punto 2 que *“El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos*



siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive”.

En el caso que nos ocupa, la parcela a expropiar, como se indica en el apartado 2.6 de la presente Memoria, se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado.

El apartado 3 del artículo 35 señala:

“En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil”.

Las construcciones e instalaciones de la Estación de Servicio (marquesina, edificio tienda, surtidores, depósitos, etc), si bien sobre alguna de ellas, como se ha señalado en el punto 2.4, no consta documentación administrativa o título habilitante que acredite su implantación o posterior reforma o sustitución, se deben considerar en conjunto ajustadas a la legalidad, pues la concesión de la licencia de obra más relevante, llevada a cabo en el año 2018, consistente en la sustitución del edificio tienda, más los expedientes de mejora, remodelación y reparación de instalaciones existentes, se puede entender que regularizan el conjunto de aquellas.

Para la consideración de la antigüedad de ciertas instalaciones en los casos de ausencia de datos en los expedientes consultados, se considerarán las fechas documentadas de las reformas de instalaciones similares y en otros casos las del cambio al titular actual de la parcela.

El apartado 2 del artículo 37 RDL 7/2015, señala:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:



- a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada”.*

El cálculo por el método de comparación se contiene en el artículo 24 del Real Decreto 1942/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1942/2011):

“1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) *Localización.*
- b) *Uso.*
- c) *Configuración geométrica de la parcela.*
- d) *Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) *Superficie.*
- f) *Antigüedad y estado de conservación.*
- g) *Calidad de la edificación.*
- h) *Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) *Fecha de toma de datos del comparable.*

En el caso concreto que nos ocupa, la realidad es que no existe un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas de estaciones de servicio que se puedan comparar o asemejar al mismo. Los testigos de oferta que se pueden encontrar en diferentes agencias y webs especializadas para este tipo de inmuebles (vendogasolinera.com, mundopetroleo.com, etc.), contienen unas condiciones de semejanza o



equivalencia que no pueden equipararse a las que figuran en el artículo antedicho, ya que, fundamentalmente, el valor de venta de los inmuebles se deriva de su rentabilidad económica, que viene dada por múltiples factores, entre ellos, el número de litros/año vendidos, las ventas de negocios auxiliares (tiendas, lavados, cafetería, restaurantes), o las condiciones del contrato de abanderamiento, etc. Además, tampoco son equiparables la mayoría de las condiciones de semejanza indicadas en el artículo, tales como la ubicación, superficie, antigüedad y estado de conservación o los parámetros urbanísticos.

Por otro lado, en este caso, la determinación del justiprecio no se aplica solamente a la sola obtención del suelo con sus construcciones e instalaciones, sino que implica la desaparición de la actividad industrial de la estación de servicio, incluyendo el efecto real de los daños y perjuicios que viene a causar la expropiación, pues el suelo y la edificación de la estación de servicio están vinculados a un negocio o utilidad industrial cuya desaparición resulta indemnizable, debiendo evaluarse tanto el daño emergente como el lucro cesante derivados de la pérdida de la actividad.

Así, la aplicación del método de comparación para este tipo de inmuebles arroja valores con escasa fiabilidad. Como el RD 1942/2011 no define claramente el conjunto de requisitos fundamentales para la aplicación de este método, podríamos utilizar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que enumera en su artículo 21, los requerimientos necesarios para poder aplicar el método de comparación, y así realizar la homogeneización a que se refieren los apartados 2, 3 y 4 del artículo 24 RD 1942/2011:

“a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.”

Aunque se dispusiera de información sobre seis transacciones u ofertas, que en esta zona no ha sido posible, es claro que los datos sobre las mismas no permitirían identificar los parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables, tal y como expresa el apartado b). En consecuencia, se considera que no es posible la aplicación del método de



comparación en este caso concreto para determinar el valor conjunto del suelo y la edificación. por su singularidad, al inmueble objeto de valoración (estación de servicio).

De acuerdo con esto, y aplicando en todo caso los métodos recogidos en el RD 1942/2011, la valoración de este Proyecto considera que, para el tipo de inmueble afectado, el valor conjunto corresponderá a la suma del valor del suelo y el vuelo (construcciones e instalaciones, éstas en su mayoría bajo rasante), ambos conceptos calculados de acuerdo con los métodos de valoración definidos en dicho Reglamento.

Para el cálculo del valor del suelo aplicaremos por tanto el apartado 1 del artículo 37 RDL 7/2015, desarrollado en el artículo 22 del Reglamento, utilizando el método residual estático mediante su valor de repercusión, aplicado al uso y edificabilidad de la parcela, y teniendo en cuenta el apartado 3 del artículo 37 RDL 7/2015, que señala:

“Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen”.

Dado que con la actuación sobre la Estación de Servicio se producirá una renovación de la urbanización de la calle Móstoles y su entorno para la peatonalización y ejecución de la plaza-zona verde que aquella ocupa, se considerará el uso y edificabilidad asignados a la parcela por el Plan General previamente (situación de origen) a la aprobación de la Modificación puntual nº 11 que, como se indica en el apartado 2.6 de esta Memoria, es el uso dotacional de Servicios Infraestructurales.

Para el cálculo del valor de los vuelos e instalaciones, utilizaremos el método del artículo 18 que, aunque se refiere a *“edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural”*, en nuestro caso queda justificada su aplicación (por lo ya reseñado en cuanto al método de comparación) al no contemplar el RD 1942/2011 metodología específica para el cálculo del valor de las edificaciones en suelo urbanizado.

Además, en la determinación del justiprecio, al tratarse de la supresión o cese de la actividad desarrollada en la estación de servicio, se debe incluir el efecto real de los daños y perjuicios que viniera a causar la expropiación, pues el suelo y la edificación están vinculados a un negocio cuya desaparición resulta indemnizable, debiendo evaluarse tanto el daño emergente como el lucro cesante.



En este sentido, el artículo 41 RDL 7/2015, “*Régimen de la valoración*”, en relación con otros derechos indemnizables distintos a los bienes inmuebles, señala:

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) (...)

b) *Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.”*

En el caso de cese de la actividad la indemnización debe abarcar tanto el coste de las indemnizaciones laborales por cierre definitivo de la empresa que no sean cubiertas por los sistemas de protección social, así como el importe del lucro cesante (pérdida de beneficios), al extinguirse la actividad que ya no podrá desarrollarse en el inmueble, incluyendo la pérdida del suministro de combustible.

Para la determinación del valor de estos conceptos utilizaremos la información facilitada por la empresa.

4.2. Valoración del suelo, construcciones e instalaciones. Justiprecio

Según el artículo 22 RD 1942/2011 el valor se obtendrá aplicando a la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = E \times VRS$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E = Edificabilidad correspondiente al uso considerado, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS = Valor de repercusión del suelo del uso considerado, en euros por metro cuadrado edificable.

En el caso concreto que nos ocupa, se trataría de determinar el valor de repercusión para el uso dotacional servicios infraestructurales, que engloba todos aquellos que constituyen servicios públicos al conjunto de la población: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, residuos sólidos u otras infraestructuras (art. 9.7.1 PG). Dado su carácter de infraestructuras básicas a la población, no existen testigos de mercado en venta de



inmuebles terminados destinados a tales usos, pues la comercialización de este tipo de inmuebles, de darse, es muy puntual.

Por otra parte, además, la actividad específica que se ha venido desarrollando en la parcela, como compatible con los usos anteriores, es la de Estación de Servicio, considerada como una actividad industrial por su función principal de almacenamiento y distribución a granel de combustibles, que son derivados del petróleo, a través de surtidores y depósitos, replicando el modelo de manipulación de materiales y productos químicos propio de la industria, de la cual, como ya se ha explicado en el apartado 4.1 anterior, tampoco existen valores de comparación utilizables.

Por todo ello, utilizaremos el valor del metro cuadrado edificable de uso residencial en tipología colectiva, que constituye el uso mayoritario o característico de la zona donde se localiza la parcela y sobre el que podemos obtener valores estadísticos comparables, al que aplicaremos un coeficiente de homogeneización o ponderación para establecer el valor unitario del metro cuadrado edificable del uso dotacional - estación de servicio.

Utilizando como referencia los coeficientes de ponderación que establece el Plan General para el suelo urbano no consolidado (art. 7.1.5), se considera que el adecuado para homogeneizar la actividad desarrollada en la parcela, es 0,6, correspondiente al uso industrial en relación con el característico residencial en vivienda colectiva al que se le asigna como coeficiente de comparación la unidad (1).

4.2.1. Cálculo del valor de repercusión VRS:

Se utiliza la expresión del apartado 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) para el cálculo de valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

En la que:

- . VRS = Valor de repercusión del suelo en euros/m²_{edificable} del uso considerado.
- . V_v = Valor en venta del producto inmobiliario acabado en euros/m²_{edificable}, calculado sobre la base de un estudio de mercado.



- . K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la promoción inmobiliaria.
- . V_C = Valor de la construcción en euros/m²_{edificable}

Consideramos:

- . V_V : Se ha obtenido de las consultas realizadas en el portal Idealista durante este año 2025, sobre una base de 44 muestras de ocho promociones de vivienda nueva en Fuenlabrada. Se adjunta anexo nº 8 con las muestras obtenidas.

Teniendo en cuenta que las muestras utilizadas, son de promociones de vivienda que contienen en su mayoría espacio libre de parcela que permite la realización de algunas dotaciones comunitarias (jardines, área infantil o piscina), y que en el caso de la parcela objeto de expropiación, dadas sus características de forma y tamaño, aquellas no serían realizables, incluso tampoco para completar el estándar de plazas de garaje, se reduce el valor de venta en un 10%, teniendo en cuenta la repercusión que éstos suponen sobre el mismo, tal y como ya ha sido considerado en expedientes similares de expropiación sobre parcelas del casco antiguo. .

$$V_V = 2.995 \times 0,9 = 2.695,50 \text{ euros/m}^2_{\text{edificable}}$$

- . K: Según lo señalado con carácter general en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, pues no estamos en los casos señalados en el mismo para aumentarlo o disminuirlo.

$$K = 1,40$$

- . V_C : El coste unitario de construcción, en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, es el resultado de sumar al coste de ejecución material (CEM) todos los demás costes asociados al proceso constructivo, los cuales se estiman en un porcentaje del mismo:
 - Beneficio industrial y gastos generales del constructor: 19%.
 - Honorarios profesionales (proyectos, dirección de las obras, ...): 5%.
 - Importe de los tributos que gravan la construcción: 6%.
 - TOTAL costes asociados al proceso constructivo: 30 %.



Por tanto:

$$V_C = CEM \times 1,30$$

El coste unitario de ejecución material se obtiene de la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, según la aplicación publicada en la web de la misma sobre Costes de Referencia de la Edificación, *Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid*, actualizada al año 2022, en la que introduciendo el dato de la situación geográfica (término municipal), la tipología edificatoria (viviendas colectivas en manzana cerrada), los acabados (coste medio), obra nueva y sin dificultad de acceso a la obra, se obtienen los siguientes costes medios unitarios de ejecución material. Se adjunta anexo nº 9 con las fichas de los valores obtenidos de la aplicación:

$$CEM = 951,00 \text{ €/m}^2$$

Y, por tanto:

$$V_C = 951 \times 1,30 = 1.263,30 \text{ euros/m}^2_{\text{edificable}}$$

Con los datos obtenidos, el valor de repercusión del suelo para el uso residencial será:

$$VRS_R = (2.695,50 / 1,40) - 1.263,30 = 689,06 \text{ euros/m}^2_{\text{edificable}}$$

Y aplicando el coeficiente de 0,6 para la ponderación u homogeneización atendiendo al uso dotacional de servicios infraestructurales – estación de servicio en relación con el residencial:

$$VRS = 689,06 \times 0,6 = 413,43 \text{ euros/m}^2_{\text{edificable}}$$

4.2.2. Valor total del suelo:

El valor unitario del suelo, atendiendo a la expresión del artículo 22.1 del RD1942/2011 ($VS = E \times VRS$):

$$VS = 1,4 \times 413,43 = 578,80 \text{ €/m}^2_{\text{suelo}}$$

Valor total del suelo de la parcela sita en la calle Móstoles nº 1:

$$VS_{\text{TOTAL}} = 578,80 \times 870 = \mathbf{503.556 \text{ euros.}}$$



4.2.3. Cálculo del valor de los vuelos e instalaciones

Para el cálculo de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela acudimos al artículo 18 RD 1942/2011, “...aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.
4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II...” del RD 1492/2011, y que se acompaña en el anexo nº 10.

En dicha tabla, “Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III”. También se incorpora la citada tabla en el anexo nº 10 del presente Proyecto.



A continuación, se acompaña la tabla que refleja los datos y cálculos realizados para la obtención de los distintos valores de los vuelos e instalaciones, en la que se han tenido en cuenta:

- El valor de reposición bruto (V_R) para las construcciones (edificio tienda y marquesina) se ha obtenido de la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid (anexo nº 9); para la urbanización, al ser un concepto de valor muy variable, difícil de establecer, se ha estimado según consulta en el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación). Tanto las construcciones como la urbanización se incrementan un 30% por los costes asociados, al igual que para el cálculo del valor residual del suelo determinado en el apartado 4.2 anterior.

Para las instalaciones tanto sobre como bajo rasante, dada la especificidad de las mismas, se han adoptado los valores del informe encargado por el Ayuntamiento en 2020 a una empresa especializada para la Modificación puntual del Plan General que motiva la expropiación que valoramos, actualizados a 2025 (27% según distintas fuentes consultadas en web), teniendo en cuenta que en dicha valoración estos valores ya incluían los costes asociados.

- Para el valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, como criterio general adoptamos el 10% máximo que permite el Reglamento sobre el valor de reposición bruto.
- El porcentaje de antigüedad de los distintos elementos que conforman las construcciones e instalaciones de la parcela y que servirá para obtener el coeficiente β del cuadro del anexo II del RD 1492/2011, viene determinado tanto por su fecha de construcción o reforma, -habiéndose considerado las fechas que constan según los expedientes obrantes en el Archivo municipal-, como por su vida útil según el anexo III del señalado Real Decreto.
- En todos los casos se ha considerado un estado de conservación normal.



COSTE DE VUELOS E INSTALACIONES	Superficie / Cantidad	unidad	Vida útil Anexo III. RD 1492/2011	Fecha const.	Antigüedad (Años)	% antigüedad	β	CEM (€/m ²)	CEC (€/m ²)	V _R (€)	V _F (€)	V (€)	V TOTAL (€)
Edificación	89	m ²	50	2018	7	14	0,0798	1.049,50	1.364,35	121.427,15	12.142,72	112.706,25	159.655,00
Marquesina	290	m ²	50	1993	32	64	0,5248	236,00	306,80	88.972,00	8.897,20	46.948,74	
Urbanización 50%	390,695	m ²	40	2008	17	43	0,3075	90,00	117,00	45.711,32	4.571,13	33.060,71	74.402,94
urbanización 50%	390,695	m ²	40	2018	7	18	0,1062	90,00	117,00	45.711,32	4.571,13	41.342,23	
								CEC 2020 (€)	CEC 2025 (€)				
									27%				
Depósito 30.000 l	1	Ud	35	1975	50	143	1,0000	17.250,00	21.907,50	21.907,50	2.190,75	2.190,75	
Depósito 20.000 l	2	Ud	35	1975	50	143	1,0000	16.500,00	20.955,00	41.910,00	4.191,00	4.191,00	22.405,85
depósito 20.000 l	1	Ud	35	1999	26	74	0,6438	16.500,00	20.955,00	20.955,00	2.095,50	8.813,25	
Depósito 15.000 l	1	Ud	35	1999	26	74	0,6438	13.500,00	17.145,00	17.145,00	1.714,50	7.210,84	
Surtidor 8 mangueras	2	Ud	35	2008	17	49	0,3651	17.974,00	22.826,98	45.653,96	4.565,40	30.852,53	61.644,76
Surtidor 1 manguera	2	Ud	35	2018	7	20	0,1200	13.679,00	17.372,33	34.744,66	3.474,47	30.992,24	
Poste aire/agua	1	Ud	35	2008	17	49	0,3651	6.890,00	8.750,30	8.750,30	875,03	5.875,04	
Imagen marca/monolito	1	Ud	20	1993	32	160	1,0000	2.500,00	3.175,00	3.175,00	317,50	317,50	146.466,61
Otras instalaciones 150%	1		35	2008	17	49	0,3651		89.723,15	89.723,15	8.972,32	60.241,02	
Otras instalaciones 250%	1		35	2018	7	20	0,1200		89.723,15	89.723,15	8.972,32	80.033,05	
TOTAL VUELOS													464.575,15



Así, el valor estimado para el conjunto de elementos que constituyen los vuelos e instalaciones existentes tanto sobre como bajo rasante de la parcela asciende a la cantidad de **464.575,15 euros**.

4.2.4. Justiprecio

El justiprecio (J) total de la expropiación, es la suma del valor del suelo (V_s), calculado en el apartado 4.2.2 más el importe correspondiente a las construcciones e instalaciones de la estación de servicio, calculado en el apartado anterior.

Así: $J = 503.556 + 464.575,15 = 968.131,15$ euros

Por tanto, el valor del justiprecio expropiatorio del presente Proyecto se establece en NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (968.131,15.-€).

4.3. Premio de afección

En todas las expropiaciones que impliquen privación definitiva de titularidad y posesión se abonará al expropiado además del justo precio, un 5 por 100 como premio de afección, tal y como dispone el artículo 47 de la LEF. Su finalidad esencial consiste en compensar económicamente el valor afectivo y la perturbación emocional que, al margen del estrictamente objetivo, puede ocasionar la privación del bien o derecho de que se trate (SSTS 19-10-94, Recurso 7231/1992; 16/07/2012 Recurso núm. 5068/2009).

De acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa el 5 por 100 del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, afectando exclusivamente a los conceptos indemnizatorios correspondientes a privaciones de dominio; sin que proceda por tanto su abono sobre las indemnizaciones o conceptos complementarios señalados en otros artículos de la ley a favor de titulares de derechos, (SSTS DE 18/07/2012, Recurso núm. 4286/2009; de 17/07/2012 Recurso núm. 4613/2009).

El premio de afección alcanza por tanto un importe de

$968.131,15 \times 0,05 = 48.406,56$.- euros



4.4. Indemnizaciones por cese de la actividad

4.4.1. Costes laborales

Constituye un concepto independiente de la valoración del negocio y, de acuerdo con la información que nos ha facilitado MOEVE, los costes laborales por despido de trabajadores de la instalación ascienden a un total de 159.580,47 euros, en la que se incluyen cinco trabajadores, con antigüedades que oscilan entre veintidós y seis años, y con un salario bruto anual de 22.082, 03 euros.

Costes laborales: 159.580,47 euros.

Según las manifestaciones detalladas por MOEVE COMMERCIAL, S.A.U. en el escrito presentado con fecha 30 de septiembre de 2025, *“en aras de la protección de los derechos de los trabajadores de ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L, afectos a la estación de servicio, una vez MOEVE recupere la posesión de las citadas instalaciones, se subrogará en la relaciones laborales de dichos trabajadores, en virtud de lo previsto en el artículo 44 del Real decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, procediendo al posterior cese de la actividad y cierre de las instalaciones como consecuencia de la expropiación forzosa que les afecta, indemnizando a estos trabajadores en las cuantías que les correspondan. Sin embargo, debido a esa sucesión de empresas, MOEVE COMMERCIAL, S.A.U. ya no dispondrá del derecho de repetición de estos costes contra ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S,L, por lo que solicitamos a ese Ayuntamiento que incluya los mismos como una de las partidas integrantes del justiprecio expropiatorio por Mutuo Acuerdo”*.

Por tanto, a la vista del contexto descrito, procede indemnizar también los costes laborales consecuencia de la extinción de las relaciones laborales. Al importe referido anteriormente ajustado al momento en que se formalice materialmente el pago no corresponderá reconocer el 5% de premio de afección por las razones expuestas en el punto anterior.

4.4.2. Lucro cesante

La determinación del lucro cesante comprende el valor de la ganancia que el propietario dejaría de obtener a causa de la expropiación, así como la pérdida del suministro de



combustible por la compañía petrolera, al tratarse de una privación singular de derechos e intereses patrimoniales legítimos que resulta indemnizable.

En este concepto, la jurisprudencia normalmente identifica el valor del cese de negocio con el fondo de comercio, y lo calcula mediante la capitalización a perpetuidad de los beneficios medios (rendimiento medio de los últimos tres años), a un tipo de interés entre el 8 y el 10%.

$$V = BM / i$$

Donde:

V = Indemnización por cese de negocio.

BM = Beneficio anual medio de los últimos tres ejercicios.

i = Tipo de interés, normalmente aceptado entre 8 – 10%.

Para su determinación, nos basamos en la cuenta de resultados aportada por MOEVE, según los últimos datos registrados, particularizadas para la estación de servicio de la calle Móstoles 1, y que se detallan en la tabla siguiente:



Cuenta de Resultados

Provincias : Todas las Provincias

Estaciones : 33708 REYES

Datos Cargados a :28/02/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totales	1.932	1.662	1.404	710	608	114
Tarjeta	403	358	330	278	149	20
% Tarjeta						
VAB	441.230	367.773	368.790	209.284	186.158	36.248
CEPSA COMERCIAL PETROLIO						
CONVER.						
EXPLOTACIÓN						
EBITDA CEDIPSA	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN	0	0	0	0	0	0
EBIT CEDIPSA	0	0	0	0	0	0
TOTAL EBITDA	188.931	126.108	70.388	47.881	61.792	13.083
TOTAL AMORTIZACIÓN	-19.690	-20.297	-28.432	-26.513	-29.110	-4.868
TOTAL EBIT	167.368	104.812	43.937	21.168	32.682	8.225



De estos datos obtenemos, como es habitual, la media del beneficio antes de impuestos (BAI) de los tres últimos años completos anteriores al inicio de la expropiación (total EBITDA en el cuadro), correspondientes a 2022, 2023 y 2024:

BAI 2022: 70.369 €; BAI 2023: 47.681 €; BAI 2024: 61.792 €.

Media: 59.947 euros.

Dicha cifra se capitaliza, de acuerdo con la consolidada jurisprudencia existente, a una rentabilidad entre el 8% y el 10%. En este caso, adoptaremos una cifra media del 9%:

$$V = 59.947 / 0,09 = 666.081,48 \text{ €}.$$

Indemnización por pérdida de beneficios: 666.081,48 euros

Total indemnización por cese de la actividad: 825.661,95 euros

V. VALORACIÓN TOTAL DE LA EXPROPIACIÓN

5.1. Valoración

La valoración total de la expropiación será por tanto la suma de los siguientes importes:

- Justiprecio: 968.131,15.- €
- Premio de afección: 48.406,56.- €
- Indemnizaciones: 825.661,95.- €

TOTAL VALOR EXPROPIACIÓN: 1.842.199,66.- €

El valor total del presente expediente expropiatorio del presente Proyecto asciende a UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.842.199,66.-€).

5.2 Hoja individualizada de la finca expropiada: hoja de aprecio



	PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 DE FUENLABRADA	FINCA Nº 1
Descripción del bien a expropiar	Parcela de forma triangular con una superficie de 870 m ² que linda al noreste con la calle Móstoles, por donde tiene su acceso; al sur con la calle Delicias; y al oeste con la calle de La luna.	
Titular registral	Cepsa Estaciones Servicio S.A., actualmente denominada Moeve Commercial, S.A.U y antes Cepsa Comercial Petróleo, S.A.U.	
Título	Le pertenece al 100% en pleno dominio por título de aportación formalizado en escritura pública de 26/03/1992, otorgada ante el Notario de Madrid Lorenzo Guirado Sanz.	
Datos Catastrales	Referencia catastral: 2398301VK3529N0001AI Superficie catastral: 321m2	
Datos Registrales	CRU: 28081000080991 Inscrita al Tomo 1.107, Libro 46, Folio 155, Finca 7.313 del Registro de la Propiedad nº4 de Fuenlabrada. Superficie registral: 1.189m ²	
Clasificación del Suelo	Suelo urbano consolidado	
Calificación del Suelo	Zona verde. Red local.	
Situación básica del suelo	Suelo urbanizado	
Uso actual del suelo	Estación de suministro de combustible para vehículos	
Cargas	No hay cargas registradas.	
Situación arrendaticia y estado posesorio	No consta la existencia de arrendatarios. No obstante, la finca se encuentra ocupada por la sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L., condenada a entregar la posesión a CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U mediante Laudo Arbitral dictado por la Corte Española de Arbitraje con fecha 29/07/2024, estando pendiente de señalamiento el lanzamiento del inmueble en el procedimiento de ejecución forzosa 223/2025 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid.	
Edificaciones, construcciones	Edificio tienda, marquesina, tótem publicitario, urbanización, surtidores, instalaciones enterradas (depósitos, conductos)	



Valoración	Justiprecio expropiatorio: 968.131,15.- € Afección: 48.406,56.- € Indemnizaciones: 825.661,95.- € Valor total expropiación: 1.842.199,66.- €
Observaciones	La parcela está afectada por las condiciones, entre otras las medioambientales de descontaminación del suelo, señaladas en la ficha de la Acción Programada P.73.0.04, de la Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Fuenlabrada.

Aprobación Inicial

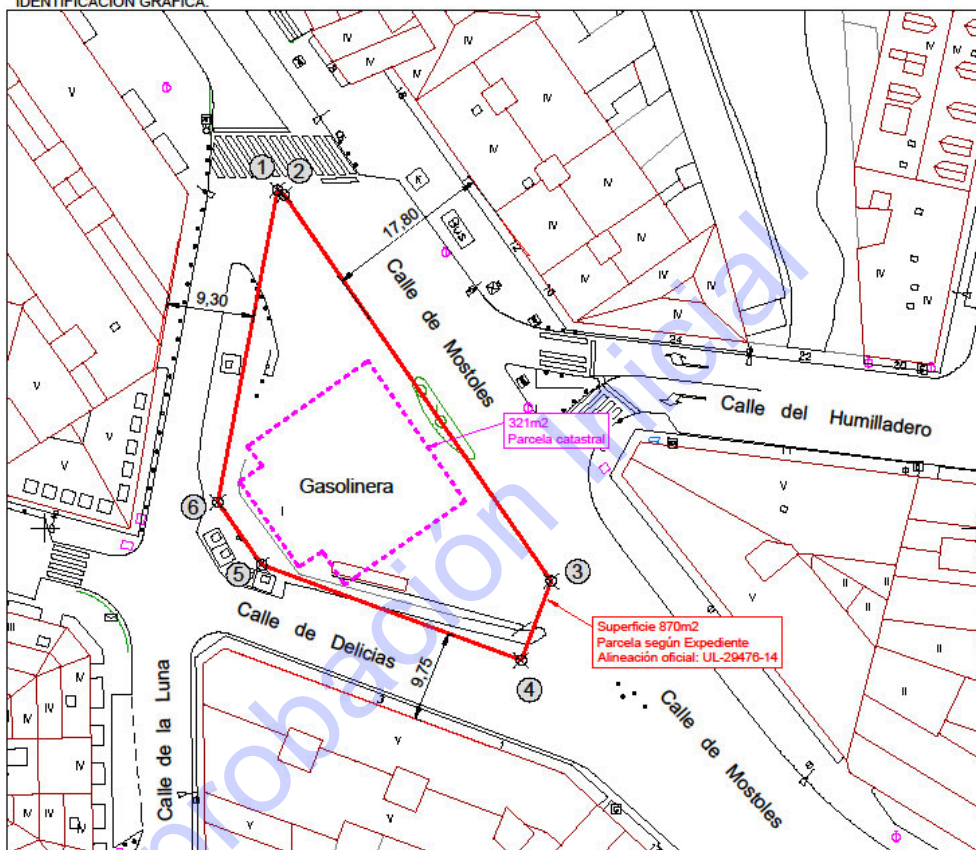


PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA
ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 DE
FUENLABRADA

FINCA Nº

1

IDENTIFICACIÓN GRÁFICA



SUPERFICIE 870 m2	NORESTE Calle Móstoles	SUR Calle de Delicias	OESTE Calle de la Luna
----------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------

REFERENCIA CATASTRAL DE LA FINCA: 2398301VK3529N0001AI

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA PARCELA CON PRECISIÓN SEGÚN CARTOGRAFÍA

Coordenadas UTM ETRS89 precisión cartográfica		
PUNTO	X(m)	Y(m)
1	432225.00	4459636.41
2	432225.68	4459635.88
3	432254.37	4459594.31
4	432251.16	4459585.80
5	432223.31	4459596.06
6	432218.58	4459602.81



5.3. Disposición y retención de crédito

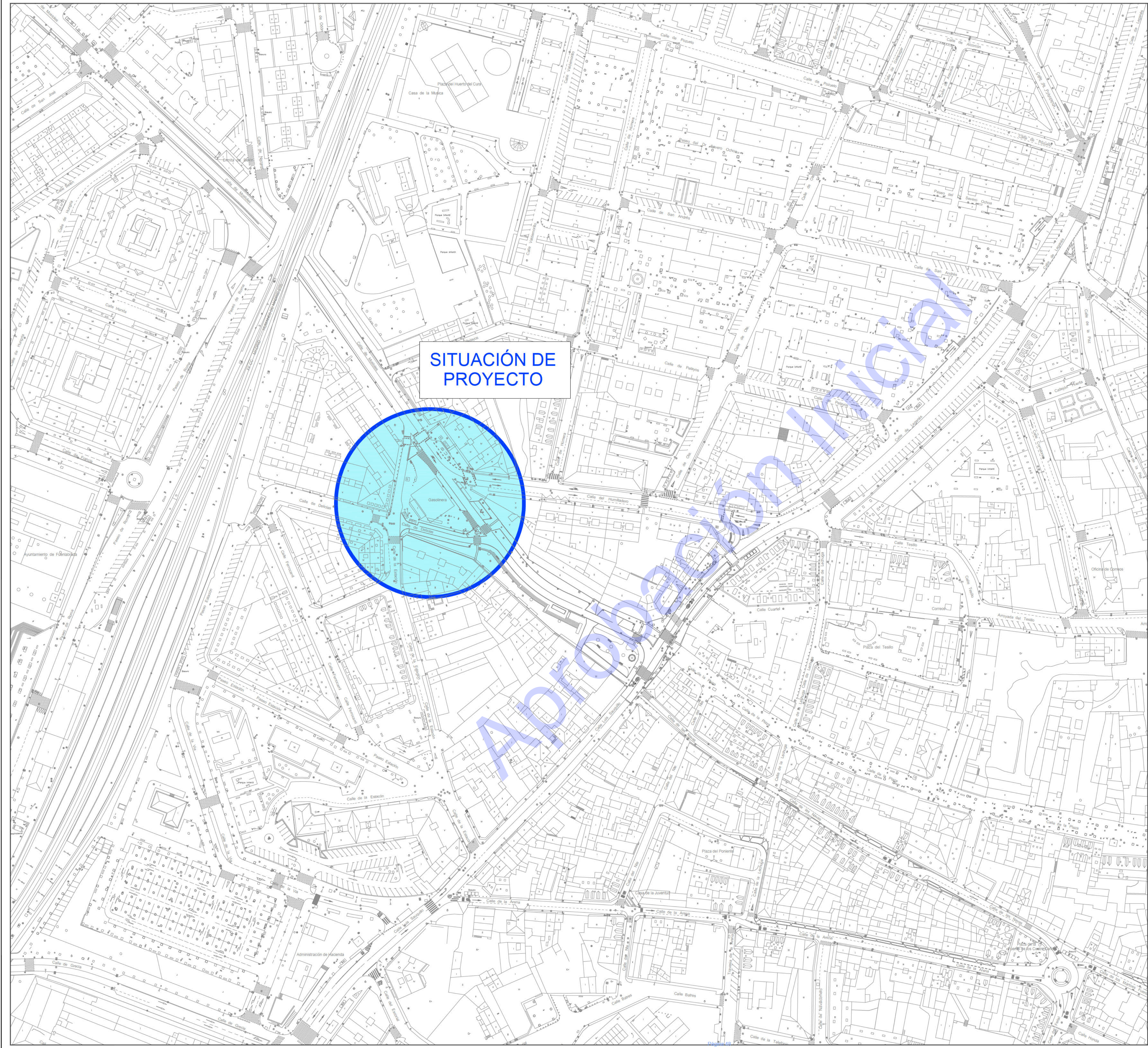
El importe del valor de la expropiación se realizará con cargo a la aplicación presupuestaria 2000-151-60000 del presupuesto municipal.

Aprobación Inicial

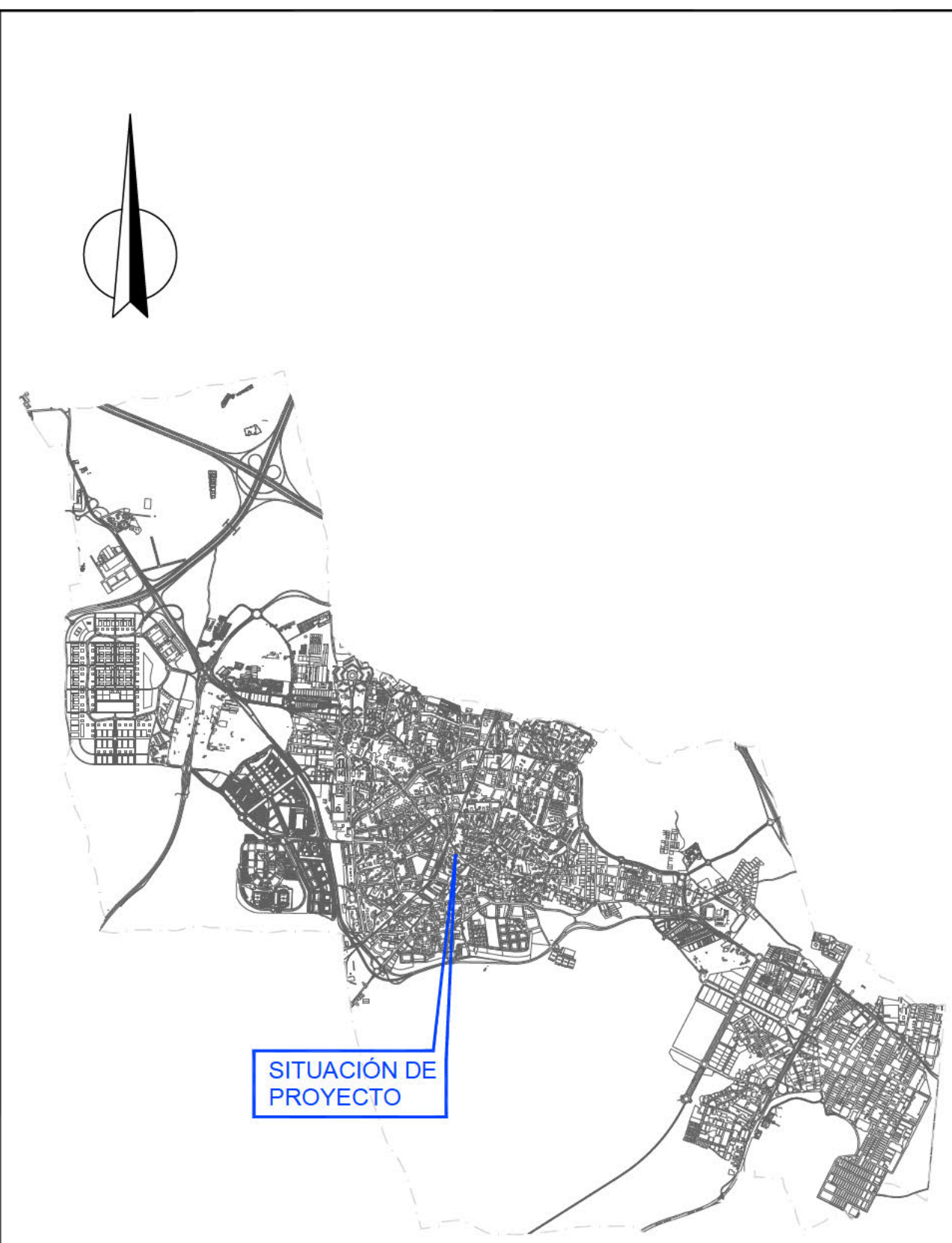


VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. Plano de situación
- 2.1. Plano nº 1 de Ordenación y Calificación del Plan General de 1999. Hoja 34
- 2.2. Plano nº 1 de Ordenación y Calificación de la Modificación Puntual nº 11 del Plan General. Hoja 34
- 2.3. Plano nº 2 de Programación y Gestión de la Modificación Puntual nº 11 del Plan General. Hoja 34
3. Plano de estado actual. Delimitación e identificación de la parcela
4. Plano catastral
5. Plano de identificación sobre ortofotografía



SITUACIÓN DE PROYECTO



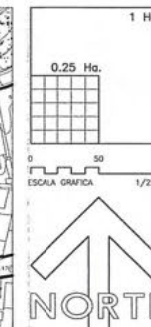
MUNICIPIO DE FUENLABRADA
ESCALA: 1:100.000



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN
DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA
CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Título:	Plano Nº
D. Alberto Lopez	PLANO DE SITUACIÓN	1.
Dibujado:		Fecha:
		SEPTIEMBRE 2025
D. Dario Mateos		Escala:
		1:1000



SUELO URBANO		
REGULACION DIRECTA		
----- ALINEACION OFICIAL		
NORMA ZONAL	CLAVE	DENOMINACION
CLAVE DE NORMA ZONAL GRADO EA.1	EA	EDIFICACION ABIERTA
	UF	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	MC	MANZANA CERRADA
	I	INDUSTRIAL
	T	TERCIARIO
	D	DOTACIONAL
AMBITOS DE ORDENACION		
----- LIMITE DEL AMBITO		
TIPO DE AMBITO	CLAVE	DENOMINACION
CLAVE DEL TIPO AMBITO Nº ORDEN API.1	API	PLANEAMIENTO INCORPORADO
	APD	PLANEAMIENTO DIFERENCIADO
	APR	PLANEAMIENTO REMITIDO

SUELO URBANIZABLE		
AMBITOS DE ORDENACION		
----- LIMITE DEL AMBITO		
TIPO DE AMBITO	CLAVE	DENOMINACION
CLAVE DEL TIPO AMBITO Nº ORDEN UZI.1	UZI	PLANEAMIENTO INCORPORADO
	PPI	PROGRAMADO 1º CUATRIENIO
	PPII	PROGRAMADO 2º CUATRIENIO
	PAU	NO PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE		
----- LIMITE DEL AMBITO		
CATEGORIA	CLAVE	DENOMINACION
CLAVE CATEGORIA Nº ORDEN NUP1.1	NUC	COMUN
	NUP1	PROTECCION URBANISTICA
	NUP2	PROTECCION AMBIENTAL
NUP3	NUP3	PROTECCION VIAS PECUARIAS

SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES		
ZONAS VERDES		
DEPORTIVO PUBLICO (PR)	LOCAL	PU PARQUE URBANO
	SG	PM PARQUE METROPOLITANO
EQUIPAMIENTO PUBLICO (PR)	LOCAL	D HOSPITAL
	SG	U UNIVERSIDAD
SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION PUBLICA Estacion de Servicio	LOCAL	C CEMENTERIO
	SG	S CULTURAL
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	LOCAL	ES
	SG	SI

SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES		
SERVICIOS TRANSPORTE		
RED VIARIA	LOCAL	TE FERROVIARIO
	SG	IC INTERCAMBIO
RESERVA VIARIA	LOCAL	RV
	SG	DES DOS
DISTRIBUIDOR REGIONAL	LOCAL	VP
	SG	VP
ESPACIOS LIBRES VIAS PECUARIAS	LOCAL	VP
	SG	VP
VIAS PECUARIAS EN SUELO URBANO	LOCAL	VP
	SG	VP

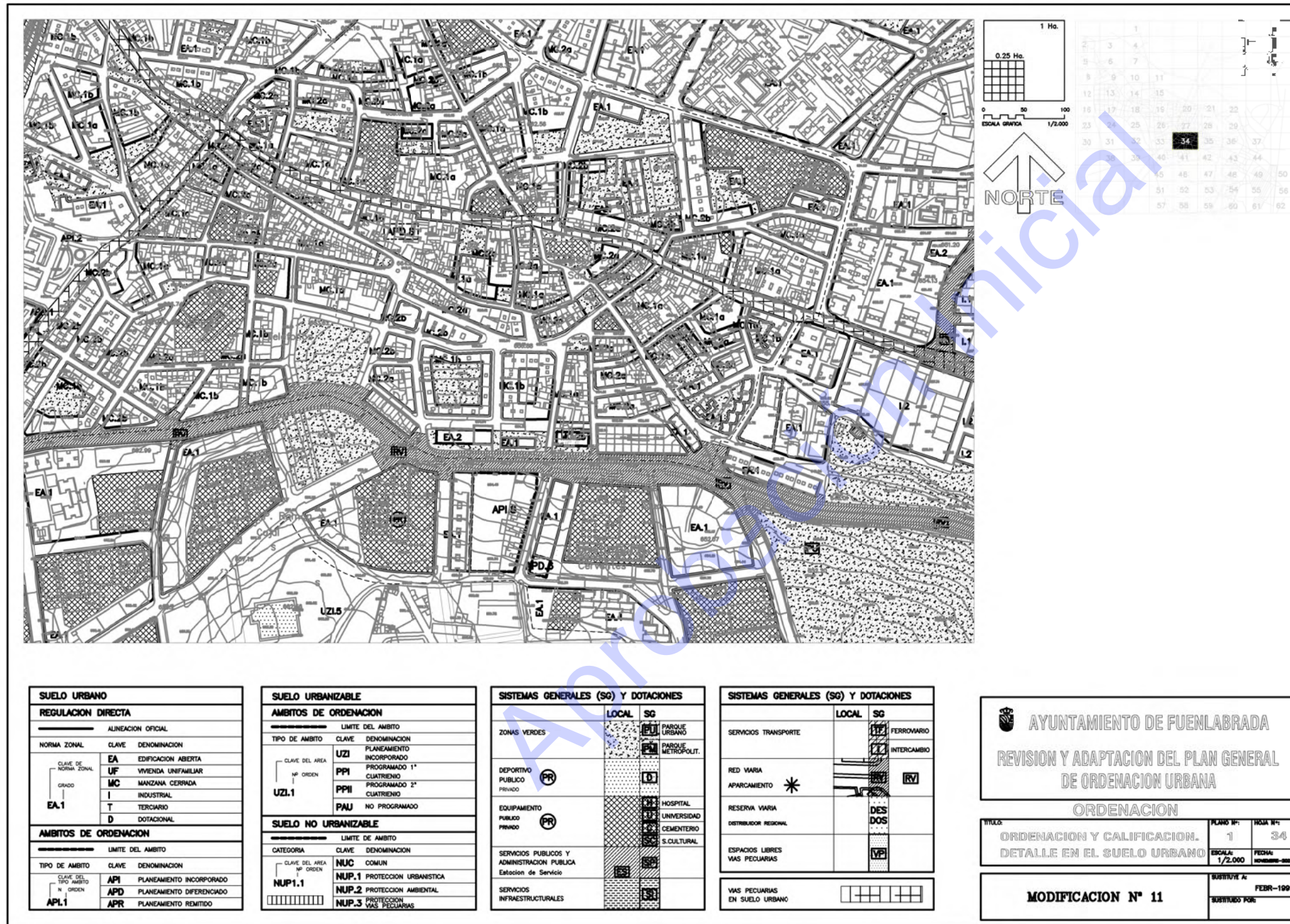
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA		
ORDENACION		
ORDENACION Y CALIFICACION. DETALLE EN EL SUELO URBANO		
TITULO:	PLANO Nº:	HOJA Nº:
	1	34
ESCALA:	1/2.000	FECHA: FEBR-1999
EQUIPO: ARQUITECTOS: JESUS GAGO DAVILA, JOSE Mª GARCIA-PABLOS RIBOLLA, COLABORADORES: TERESA RUIZ, JOSE CARLOS ALBERT, AGUSTIN LORENZO, JESUS MORON PORTO, SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES		
SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR:		

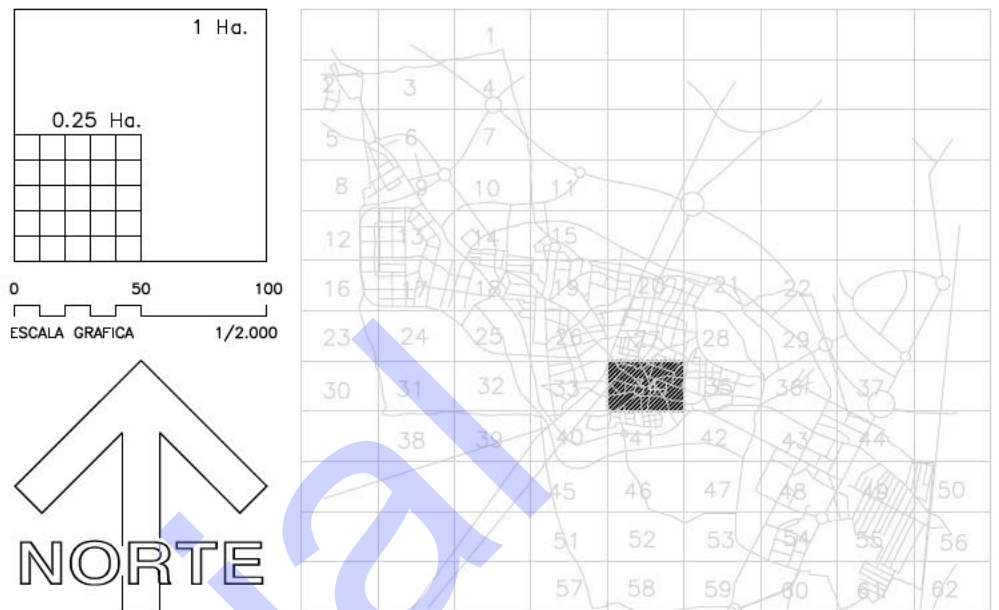
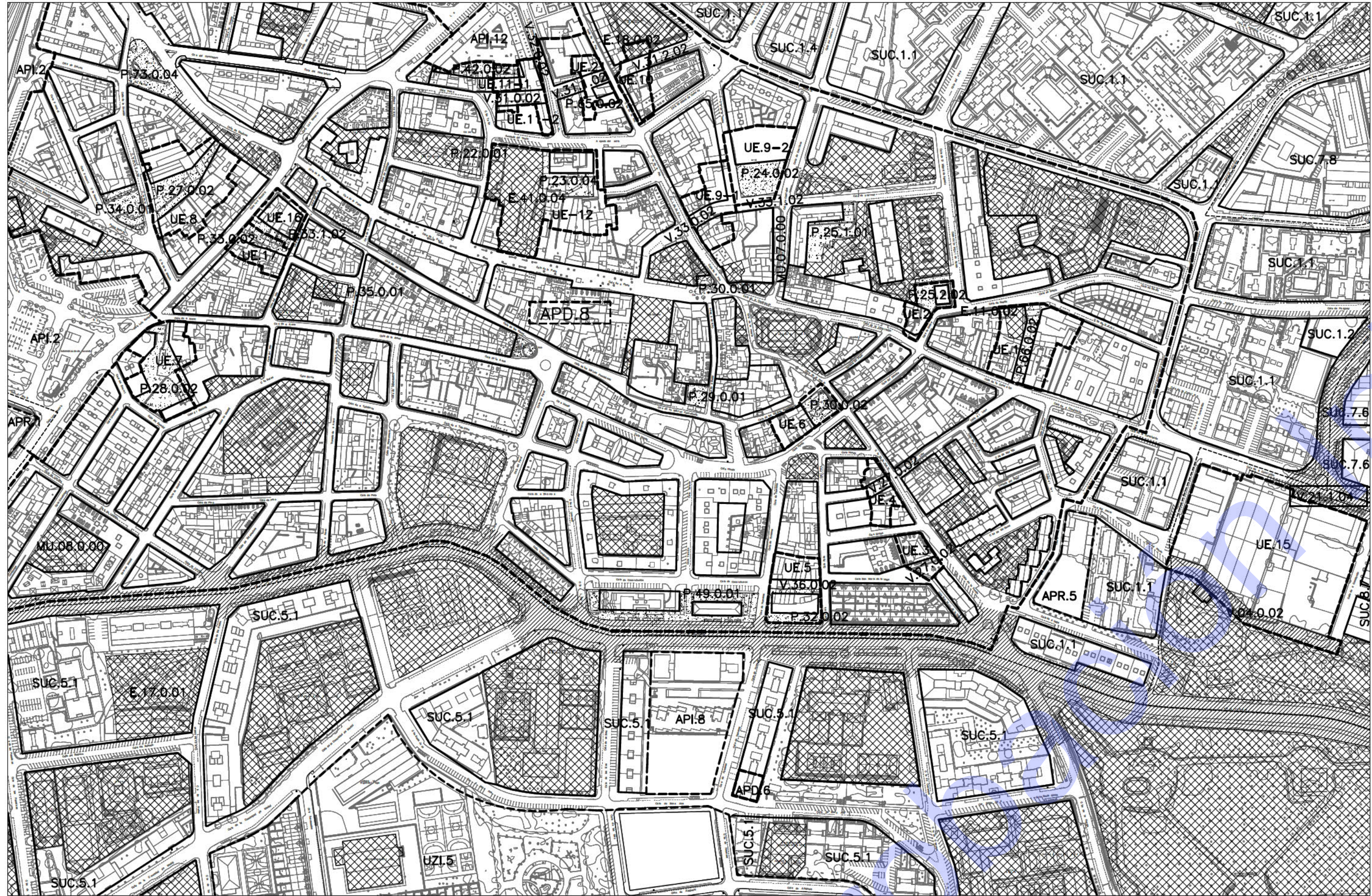


AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Titulo:	Plano Nº:
D. Alberto Lopez	PLANO Nº 1 DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1999, HOJA 34	2.1
Dibujado:		Fecha: SEPTIEMBRE 2025
D. Dario Mateos		Escala: 1:2000





ÁREAS DE REPARTO		
SUELO URBANO		
-----	ALINEACION OFICIAL	
-----	LIMITE DE DISTRITO	
-----	LIMITE DE AREA	
ACTUACIONES ASISTEMATICAS		
TIPO DE AREA	CLAVE	DENOMINACION
-----	-----	-----
SUC.1.4	SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO (REGULACION DIRECTA)
APD	APD	AMBITO PLANTEAMIENTO DIFERENCIADO
ACTUACIONES SISTEMATICAS		
TIPO DE AREA	CLAVE	DENOMINACION
-----	-----	-----
APR.1	APR	AMBITO PLANTEAMIENTO REMITIDO
API	API	AMBITO PLANTEAMIENTO INCORPORADO
UE	UE	UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACION (REGULACION DIRECTA)

ÁREAS DE REPARTO		
SUELO URBANIZABLE		
TIPO DE AREA	CLAVE	DENOMINACION
-----	-----	-----
UZI.1	UZI	SECTOR EN SUELO URBANIZABLE INCORPORADO
PPI	PPI	URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO
PPII	PPII	2º CUATRIENIO
PAU	PAU	SECTOR EN URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE		
TIPO DE AREA	CLAVE	DENOMINACION
-----	-----	-----
R.1	R	SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION URBANISTICA / RESERVA PUBLICA

ACCIONES SOBRE DOTACIONES	
TIPO DE DOTACION	MODOS DE OBTENCION DEL SUELO
DOTACION EXISTENTE	00 SUELO OBTENIDO
ZONAS VERDES	DOTACION LOCAL
DEPORTIVO	01 TRANSFERENCIA DE APROV. EN ACT. ASISTEMATICAS (SUC,APD)
EQUIPAMIENTO	02 OBTENCION GRATUITA EN UNIDAD DE EJECUCION (UE,APR)
SERVICIO PUBLICO	03 OBTENCION GRATUITA EN AMBITOS DE ORDENACION (API)
SERVICIOS	04 ACTUACION AISLADA (EXPROPIACION) EN SUELO URBANO
INFRAESTRUCTURALES	SISTEMA GENERAL ADSCRIPCION
SERVICIOS DE TRANSPORTE	05 A SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC, UE, APD)
RED VIARIA	06 A SUELO URBANO EN AMBITOS DE ORDENACION (API, APR)
DISTRIBUIDOR REGIONAL	07 A SUELO URBANIZABLE INCORPORADO
OPERACIONES REMODELACION	08 A SUELO URBANIZABLE.PRIMER CUATRIENIO
MEJORAS MEDIO URBANO	09 A SUELO URBANIZABLE.SEGUNDO CUATRIENIO
MEJORAS MEDIO FISICO	10 A SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SG	11 EXPROPIACION EN SUELO NO URBANIZABLE
D.57.1.02	
TIPO DE DOTACION	MODOS DE GESTION
-----	-----
-----	-----

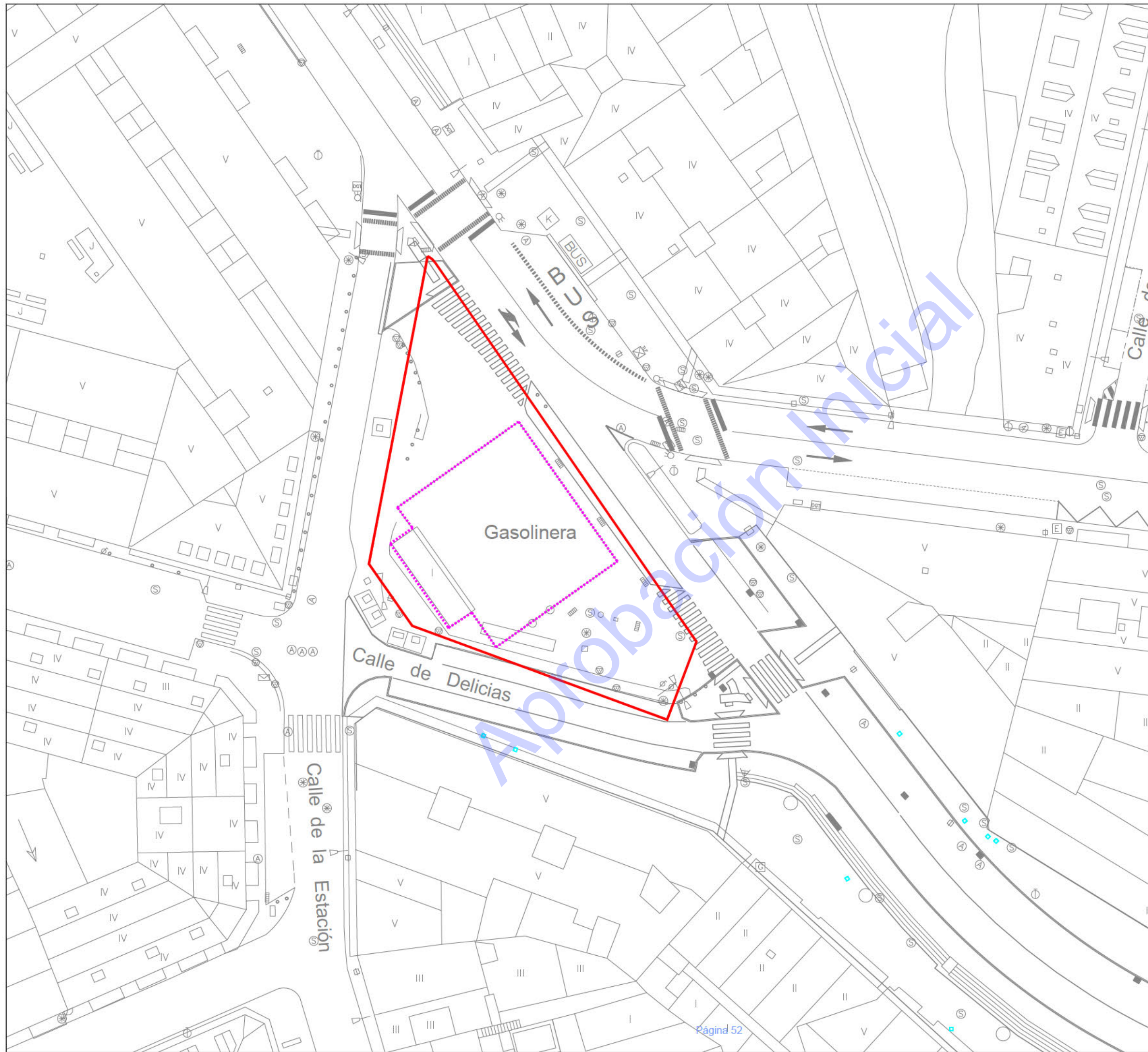
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA		
GESTION		
TITULO:	PLANO Nº:	HOJA Nº:
GESTION Y PROGRAMACION	2	34
	ESCALA:	FECHA:
	1/2.000	NOVI-2008
MODIFICACION Nº 11	SUSTITUYE A:	FEBR-1999
	SUSTITUIDO POR:	



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Título:	Plano Nº
D. Alberto Lopez	PLANO Nº 2 DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL. HOJA 34	2.3
Dibujado:	Fecha:	SEPTIEMBRE 2025
D. Dario Mateos	Escala:	1:2000



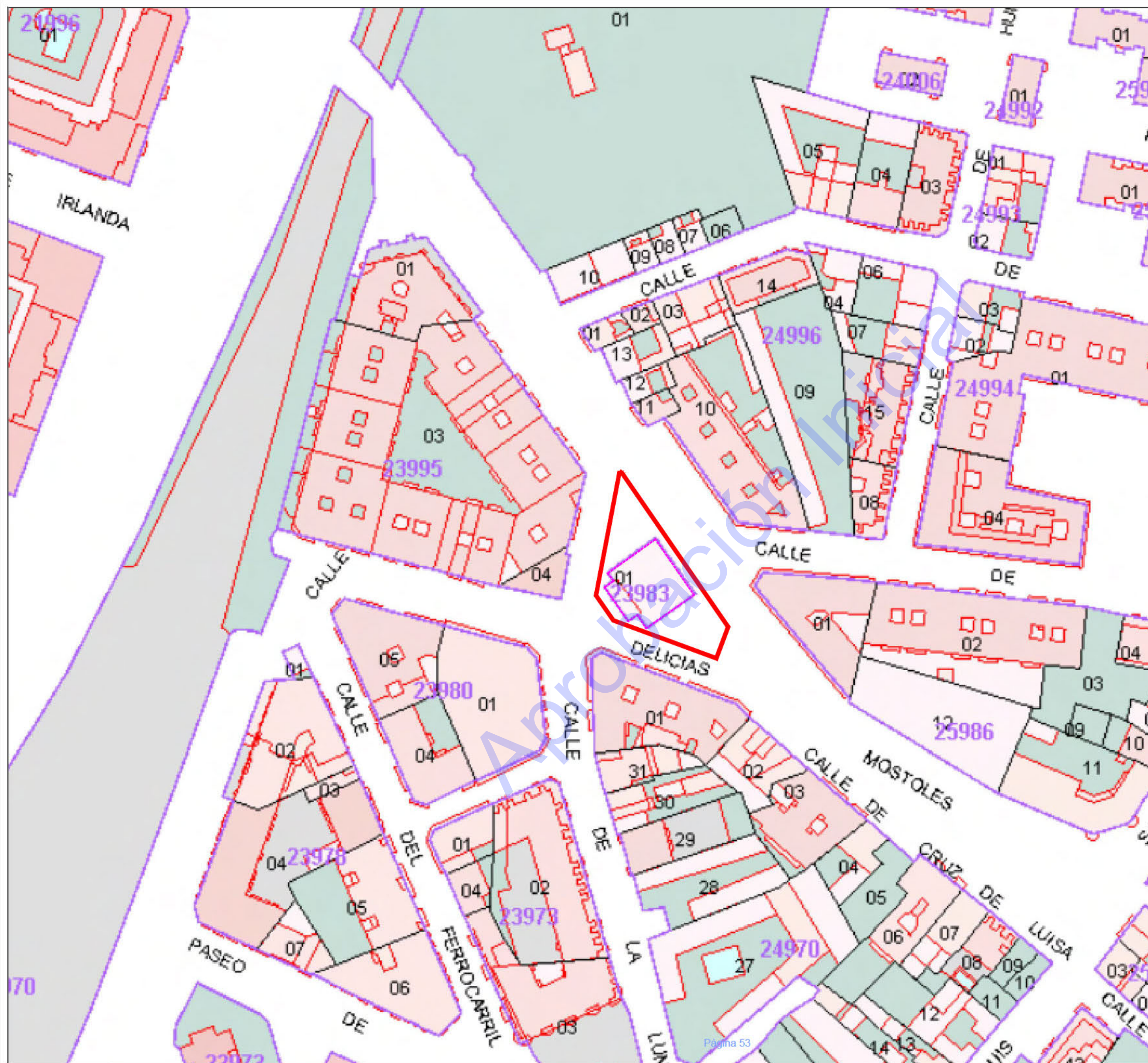
- PARCELA CATASTRAL
- DELIMITACIÓN DE LA PARCELA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN
DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA
CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Título:	Plano Nº
D. Alberto Lopez	PLANO DE ESTADO ACTUAL, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA	3.
Dibujado:		Fecha: SEPTIEMBRE 2025
D. Dario Mateos		Escala: 1:100



— LIMITE DE EXPROPIACIÓN



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN
DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA
CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Título:	Plano Nº
D. Alberto Lopez	PLANO CATASTRAL	4.
Dibujado:		Fecha:
D. Dario Mateos		SEPTIEMBRE 2025
		Escala:
		1:500



----- PARCELA CATASTRAL
——— DELIMITACIÓN DE LA PARCELA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN
DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA
CALLE MÓSTOLES Nº1 DE FUENLABRADA.

Equipo Redactor:	Título:	Plano Nº
D. Alberto Lopez	PLANO DE IDENTIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA.	5.
Dibujado:		Fecha:
		SEPTIEMBRE 2025
		Escala:
D. Dario Mateos		1:500