

PUBLICACIÓN

Por la presente se hace público que **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** del **Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada**, en sesión ordinaria celebrada el día **24-10-2025** adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

“24.- APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES, Nº1.

Vista la propuesta presentada por la Concejala Delegada de Urbanismo, Movilidad y en materia de mayores que transcrita literalmente dice:

“Visto el Informe emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitido el día 7 de octubre de 2025, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Por los Servicios Técnicos del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada se ha redactado el Proyecto de Delimitación y Expropiación citado, en desarrollo de la Modificación puntual nº 11 del Plan General de Fuenlabrada “Regeneración Urbana”, la cual estableció el sistema de ejecución por expropiación para la gestión y desarrollo del cambio de calificación de la parcela de la estación de Servicio, para ser destinada a zona verde en el proceso de reurbanización de la calle Móstoles, ampliando las zonas estanciales y peatonalizando el tramo donde aquella se ubica.

Dado que ni la superficie catastral (321 m²), que se limita a recoger la proyección en planta de la marquesina y edificio existentes, ni la superficie registral (1.189 m²), que incorpora parte de las calles limítrofes, obedecen a la delimitación real de la finca; el Proyecto ha optado por establecer como superficie afectada (870 m²), la encerrada en la polilínea definida en el expediente de Alineación Oficial tramitado en 2014 por el Ayuntamiento a solicitud de Cepsa, S.A., ya que refleja gráficamente la superficie más ajustada a la realidad de la ocupación del suelo e instalaciones de la estación de servicio. Las ligeras desviaciones que se observan sobre la cartografía más actualizada (plano nº 3 de Proyecto) se deben a las obras de reurbanización finalizadas recientemente sobre la zona.

Para la valoración, se han aplicado las normas contenidas en el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y las del Reglamento de Valoraciones que las desarrolla, el Real Decreto 1492/2011.

Al tratarse de suelo urbano consolidado, se ha valorado como suelo en situación de urbanizado edificado. Sin embargo, tratándose de un producto inmobiliario cuya

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	1/15



singularidad no permite la utilización del método de comparación indicado en el artículo 24 del Reglamento por su escasa o nula fiabilidad, se ha optado por calcular el valor del conjunto del inmueble como sumatorio del valor del suelo (503.556.- €) y el de las construcciones e instalaciones existentes, depreciándolas por su antigüedad y estado de conservación (464.575,15.- €). Así, resulta un valor del justiprecio expropiatorio de 968.131,15 euros, al que hay que añadirle un 5% del premio de afección (48.406,56.- €).

Por otra parte, en la determinación del precio total de la expropiación, al tratarse del cese de la actividad desarrollada en la estación de servicio, se ha incluido el efecto real de los daños y perjuicios que aquella supone, pues el suelo y la edificación están vinculados a un negocio cuya desaparición resulta indemnizable, debiendo evaluarse tanto el importe de los costes laborales por cierre definitivo de la empresa no cubiertos por los sistemas de protección social (159.580,47.- €), así como el importe del lucro cesante (pérdida de beneficios), al extinguirse la actividad (666.081,48.- €). Para la determinación del valor de estos conceptos se ha utilizado la información facilitada por la empresa titular de la Estación de Servicio.

Así, la valoración total de la expropiación reflejada en el Proyecto es de 1.842.199,56 euros, importe que resulta de la suma de los parciales indicados anteriormente.

En definitiva, el contenido del Proyecto de Delimitación y Expropiación se informa favorablemente para su aprobación inicial, sin perjuicio de las correcciones o adaptaciones que del proceso de información pública y notificación a los afectados deban realizarse para la posterior tramitación del expediente.”

Visto el informe emitido por los Servicios Jurídicos Municipales de fecha 9 de octubre de 2025, cuyo texto literal es el siguiente:

“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).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	2/15



- 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, 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 de aplicación.

2).- Antecedentes y Legitimación

En el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 15 de abril de 1999 y publicado en el BOCM el día 20 de abril de 1999, se incluyen los terrenos correspondientes al Proyecto objeto del presente informe, calificados erróneamente como suelo dotacional con el uso de Servicios Infraestructurales en lugar de Servicio Públicos y Administración Pública, al ser ésta la oportuna en el contexto del Plan General; de acuerdo con el artículo 9.5.22 del documento Normas.

Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada fue redactada la Modificación nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana, habiendo sido aprobada definitivamente por acuerdo adoptado el día 15 de enero de 2015 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM de 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,

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	3/15



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.

El cambio de uso planteado en el instrumento de planeamiento, 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.

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,

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	4/15



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.

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:

- d) 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.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	5/15



- e) Mediante ocupación directa.
- f) 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.

En igual sentido, el artículo 94 LSCM dispone que “Cuando proceda, la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución”.

Por otra parte, respecto de la delimitación del ámbito objeto de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 117 de la LSCM, se recoge en el Proyecto la relación detallada de propietarios y parcelas incluidas en el ámbito de la actuación, abarcando el suelo y vuelo existente en la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada y correspondiente con la finca registral nº 7313, con Referencia catastral 2398301VK3529N0001A1.

Asimismo, el artículo 199 RGU expresa que, 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 la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	6/15



superficie indicada 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. Tal y como se ha puesto de manifiesto en el Proyecto, para el cálculo del justiprecio de la finca a expropiar y, ante las discordancias existentes entre la superficie catastral y la registral, se ha tomado en consideración la superficie recogida en el expediente de Alineación Oficial instado por Cepsa en 2014; al ser la que más se ajusta a la realidad.

3).- Objeto del Proyecto de Expropiación y Procedimiento a seguir.

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 CEPSA ESTACIONES DE SERVICIO SA, posteriormente denominada CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U y en la actualidad 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 a 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 y a las razones medioambientales. Esta situación y sus consecuencias se explican con detalle en 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, deban reiterarse.

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, razón por la cual se incorpora a la Memoria el epígrafe relativo a la motivación de la urgencia, primándose la obtención de los bienes y derechos afectados

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	7/15



mediante convenios expropiatorios que contemplen el pago de justiprecio de común acuerdo. En consecuencia, habiéndose optado por el procedimiento de tasación individual, la tramitación del expediente, 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. Para el supuesto de desacuerdo en la fijación del justiprecio 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 y notificación 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 ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid. 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; dato que se recoge en el punto relativo a la propuesta de acuerdo.

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.

También 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,

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	8/15



para los terrenos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, la expropiación forzosa; en sintonía con la legislación urbanística aplicable.

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 regirá por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa, de acuerdo con el 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.

4) Motivación de la urgencia de la obtención y ocupación de los bienes afectados por el expediente de expropiación forzosa.

La urgencia en la obtención y ocupación de la estación de servicio se asienta principalmente en el cumplimiento de los propios objetivos del planeamiento urbanístico desarrollados pormenorizadamente en el documento de Modificación Puntual 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y explicados en la Memoria del Proyecto de expropiación objeto de este informe.

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, que incide en el 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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	9/15



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.

5).- Circunstancias concurrentes acerca del estado posesorio de los Bienes

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 al Proyecto objeto del presente informe, al cual se adjunta también el Decreto dictado en el procedimiento judicial de ejecución forzosa del laudo arbitral 223/2025 como anexo independiente.

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, 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 indicado.

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) hoy calle Móstoles nº 1, se dictó con fecha 19 de junio de 2025 el Decreto que recoge las medidas concretas para hacerlo efectivo, requiriendo a la parte ejecutada, ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL, 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. 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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	10/15



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”.

Por otro lado, la sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL. 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, analizado su contenido a la vista 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, y teniendo en cuenta 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.

6).- Competencia para su aprobación

De acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y, en concreto, con lo establecido en su artículo 4.1.d), corresponden en todo caso a los Municipios: “Las potestades expropiatorias y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes”, en concordancia con el artículo 2.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, que explícitamente dispone: “La expropiación forzosa solo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el municipio”.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, “las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que, en cualquier caso, realicen las Entidades Locales, se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables y, en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente (...), y en los artículos 101 y 102 del Reglamento de Expropiación Forzosa.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	11/15



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).

7).- PROPUESTA DE ACUERDO A ADOPTAR POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:

Con fecha 07/10/2025 por el arquitecto municipal Alberto López Torrellas se ha emitido informe favorable al contenido del Proyecto de Delimitación y Expropiación para su aprobación inicial, sin perjuicio de las correcciones o adaptaciones que fuere necesario realizar tras la información pública y notificación a los interesados, justificando que la valoración se ajusta a las normas contenidas en el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al Reglamento de Valoraciones que las desarrolla, el Real Decreto 1492/2011; concluyendo que la valoración total de la expropiación asciende a 1.842.199,56 euros, en la forma desglosada en los conceptos explicados pormenorizadamente en el Proyecto.

Considerando lo establecido en el artículo 42 y siguientes del TRLS 2015 y los artículos 138 y siguientes LSCM, así como el resto de las normas jurídicas citadas en el presente informe, se propone la adopción del acuerdo que se detalla a continuación, salvo mejor criterio fundado en Derecho:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Delimitación y Expropiación del suelo, construcciones e instalaciones correspondientes a la estación de servicio sita en la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada, siendo titularidad de CEPSA ESTACIONES DE SERVICIO SA, posteriormente denominada CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U y en la actualidad MOEVE COMMERCIAL, S.A.U cuya finca registral se corresponde con la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	12/15



inscrita en el Registro de la Propiedad 4 de Fuenlabrada al tomo 1107, libro 46, folio 155, finca núm. 7313 y C.R.U.: 28081000080991.

SEGUNDO.- Aprobar la relación de propietarios/titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito delimitado por el Proyecto de Delimitación y Expropiación y la descripción de bienes y derechos que figuran en el mismo.

TERCERO.- Abrir un plazo de información pública de un mes, publicando el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor circulación de la Comunidad, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página web municipal.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo individualizadamente a los propietarios de los bienes y derechos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Expropiación de la estación de servicio de la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada para que, con la aportación de los títulos correspondientes, formulen las alegaciones y pongan de manifiesto los errores que estimen convenientes para hacer valer sus derechos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a la Sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL, a los efectos de hacer posible la materialización de la ocupación de los bienes y derechos afectados por el expediente expropiatorio, en cumplimiento de las resoluciones judiciales dictadas por el Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid, procedimiento de ejecución forzosa del Laudo Arbitral 223/2025; debiendo comunicar a este Ayuntamiento la fecha concreta en que procederá a dar cumplimiento al contenido íntegro de dichas resoluciones.

SEXTO.- Considerar, y así se declara implícita, la utilidad pública de los bienes y derechos afectados por la expropiación, a los efectos de su ocupación, con la aprobación de este Proyecto de Delimitación y Expropiación de la estación de servicio sita en la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada, debiendo seguirse los trámites preceptivos para la urgente ocupación con la remisión del expediente completo al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

SÉPTIMO.- Aprobar la autorización y disposición del gasto por importe de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.842.199,66 euros) en concepto de justiprecio, incluido el premio de afección, con cargo a la aplicación presupuestaria 2000-151-60000.”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	13/15



A la vista de los informes Técnico y Jurídico emitidos por los Servicios Municipales, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Delimitación y Expropiación del suelo, construcciones e instalaciones correspondientes a la estación de servicio sita en la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada, siendo titularidad de CEPSA ESTACIONES DE SERVICIO SA, posteriormente denominada CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U y en la actualidad MOEVE COMMERCIAL, S.A.U cuya finca registral se corresponde con la inscrita en el Registro de la Propiedad 4 de Fuenlabrada al tomo 1107, libro 46, folio 155, finca núm. 7313 y C.R.U.: 28081000080991.

SEGUNDO.- Aprobar la relación de propietarios/titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito delimitado por el Proyecto de Delimitación y Expropiación y la descripción de bienes y derechos que figuran en el mismo.

TERCERO.- Abrir un plazo de información pública de un mes, publicando el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor circulación de la Comunidad, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página web municipal.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo individualizadamente a los propietarios de los bienes y derechos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Expropiación de la estación de servicio de la calle Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada para que, con la aportación de los títulos correspondientes, formulen las alegaciones y pongan de manifiesto los errores que estimen convenientes para hacer valer sus derechos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a la Sociedad ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, SL, a los efectos de hacer posible la materialización de la ocupación de los bienes y derechos afectados por el expediente expropiatorio, en cumplimiento de las resoluciones judiciales dictadas por el Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid, procedimiento de ejecución forzosa del Laudo Arbitral 223/2025; debiendo comunicar a este Ayuntamiento la fecha concreta en que procederá a dar cumplimiento al contenido íntegro de dichas resoluciones.

SEXTO.- Considerar, y así se declara implícita, la utilidad pública de los bienes y derechos afectados por la expropiación, a los efectos de su ocupación, con la aprobación de este Proyecto de Delimitación y Expropiación de la estación de servicio sita en la calle

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	14/15



Móstoles núm. 1 de Fuenlabrada, debiendo seguirse los trámites preceptivos para la urgente ocupación con la remisión del expediente completo al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

SÉPTIMO.- Aprobar la autorización y disposición del gasto por importe de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.842.199,66 euros) en concepto de justiprecio, incluido el premio de afección, con cargo a la aplicación presupuestaria 2000-151-60000.

OCTAVO.- Dar cuenta del presente al Pleno Municipal.”

Visto el informe técnico y el informe jurídico conjunto de la Coordinadora del Servicio Jurídico de Urbanismo y el Titular de la Asesoría Jurídica, así como el informe de fiscalización limitada previa de requisitos básicos de conformidad de la Intervención,

*Teniendo en cuenta el dictamen de la Comisión Informativa, la Junta de Gobierno Local **ACUERDA**, por unanimidad de los concejales asistentes, aprobar la propuesta en todos sus términos.”*

Lo que se hace público para su conocimiento y demás efectos, haciéndole saber que este acuerdo es un acto de trámite y contra el mismo no cabe recurso administrativo conforme a lo dispuesto en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que pueda alegarse por el interesado la oposición al mismo para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Todo ello sin perjuicio de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pueda interponer cualquier reclamación o recurso que estime procedente.

TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Fdo.: D. Eulalio Ávila Cano

(Firmado electrónicamente con
Código Seguro Verificación)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Fecha	28/10/2025 12:22:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QWLLLL5HIWS5YCMNCD4B6OQ	Página	15/15

