

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 1 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DDCFE3558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



PROYECTO DE EXPROIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

JULIO DE 2024



Ayuntamiento del Real Sitio y Villa
Aranjuez

DOCUMENTO .Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 2 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DCFE3558FBD01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Índice

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Normativa de aplicación.
- 3.- Descripción del ámbito territorial al expropiar.
- 4.- Criterios de valoración.
- 5.- Procedimiento.
- 6.- Relación de titulares y bienes a expropiar.
- 7.- Declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación.
- 8.- Anexos

- Anexo I
Informe justificativo de la delimitación del ámbito espacial homogéneo
- Anexo II
Informe de valoración de terrenos
- Anexo III
Hojas de justiprecio individualizadas
- Anexo IV
Planos
- Anexo V
Documentación Registral
- Anexo VI
Documentación Catastral

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 3 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DCFE93558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

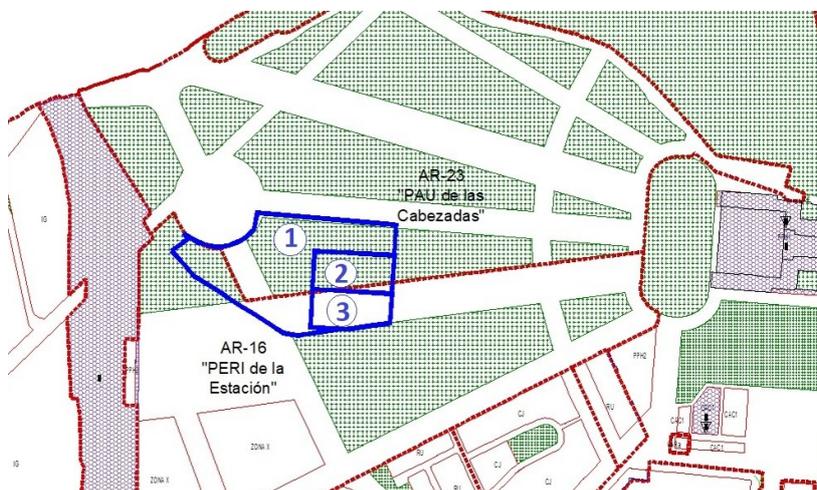
AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

1.- Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez (en adelante, PGOU) fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 5 de septiembre de 1996, excepto en los ámbitos AR-3, AR-16 “PERI de la Estación” y AR-16 bis “Cortijo de San Isidro” respecto de los cuales se acordó el aplazamiento de su aprobación definitiva, la cual tuvo lugar el 19 de diciembre de 1996 tras subsanarse la deficiencia que motivó su aplazamiento.

Conforme al citado plan, que continúa vigente, los terrenos incluidos en el sistema General denominado parque del Raso de la Estrella están clasificados como suelo urbano y calificados tanto como zona Libre de Vías y Aparcamientos como zona Libre de Parques y Jardines.

A efectos de gestión, una parte de los terrenos del citado sistema general quedaron adscritos al PAU de las Cabezas (Área de Reparto AR_23) y otra, al PERI de la Estación (Área de Reparto AR_16) del PGOU. Sin embargo, ninguna de las figuras de planeamiento que habrían de desarrollar las determinaciones del PGOU han alcanzado su aprobación definitiva, lo que ha impedido hasta fecha reciente que pudiera legitimarse conforme al artículo 94 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM 9/01) la expropiación de los terrenos incluidos en los citados ámbitos, cuestión que fue ratificada por los tribunales de justicia¹.



¹ Sentencia del TSJ de Madrid n.º 13/2017 de 12 de enero de 2017 (PO 133/2014 y acumulado 214/14) y Sentencia del TSJ de Madrid n.º 383/2018 de 12 de julio de 2018 (PO 34/2017 y acumulado 36/2017)

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO .Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 4 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DCFE3558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2024, adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras de conexión peatonal entre el palacio y la Estación de Ferrocarril, en el ámbito del Raso de la Estrella (en adelante, Plan Especial)

Conforme señala la normativa del citado Plan, publicada en el BOCM nº 113 de fecha 13 de mayo de 2024:

Las expropiaciones por razones urbanísticas derivadas del presente planeamiento se tramitarán conforme lo dispuesto en los artículos 85 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y 42 y siguientes 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.

El presente Proyecto tiene por objeto definir detalladamente los bienes y derechos objeto de expropiación para permitir la ejecución de las obras legitimadas en el Plan Especial.

2.- Normativa de aplicación

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO .Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 5 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE3556FBD001326611223630690) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

3.- Descripción del ámbito territorial a expropiar

El ámbito en el que se desarrolla la intervención constituye el Acceso Principal al Palacio Real, configurando ambos, entorno inmediato y edificio, una unidad inseparable fruto de la ordenación realizada por Sabatini bajo el reinado de Carlos III.

El Palacio con sus dependencias y Jardines fue declarado B.I.C. por Decreto de 3 de junio de 1931 en la categoría de MONUMENTO.

Todo ello constituye el núcleo regio del CONJUNTO HISTÓRICO de Aranjuez, declarado B.I.C. por Real Decreto 2860/1983, de 14 de septiembre, en la categoría de CONJUNTO HISTÓRICO.

El área también es ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA declarada B.I.C. por Resolución de 20 de febrero de 1989 (BOE 22/4/89)

Además, el vigente Plan General de Ordenación Urbana (5/9/1996) protege a título individual el Palacio Real, inventariado en la primera ficha de su catálogo, así como todos y cada uno de los Paseos Arbolados que configuran el Pentadente de Acceso (Madrid, Guardias Españolas, Coroneles, Guardias Walonas y Toledo), estando así mismo protegida la Estación de Ferrocarril.

Por su parte, el Catálogo Geográfico de Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de Madrid también incluye dichos elementos, de entre los que se relaciona a continuación el código de los siguientes: Palacio Real y espacios anejos, CM/0013/138; Paseo Arbolado de las Guardias Walonas, CM/0013/138; Estación de Ferrocarril y espacios anejos, CM/0013/257.

Se suma a todo ello el reconocimiento de su Valor Universal Excepcional, siendo inscrito por la UNESCO en la LISTA DEL PATRIMONIO MUNDIAL el 16 de diciembre de 2001, en la categoría de PAISAJE CULTURAL, lo que evidencia su máxima protección.

Con el objeto de recuperar la singularidad que el entorno del Raso de La Estrella tuvo en su momento, el PGOU lo consideró Parque Urbano de Sistema General, y lo adscribió a diferentes desarrollos urbanísticos, diferidos en el tiempo, a los efectos de su urbanización. Sin embargo, como se ha indicado en los antecedentes, ninguno de esos desarrollo urbanísticos se han llegado a ejecutar, lo que explica el deterioro en que se encuentra en la actualidad.

Conforme a la visita de inspección realizada, y al análisis de la documentación obrante en los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Aranjuez, se puede comprobar que el entorno del parque urbano denominado Raso de la Estrella en que se ubican las fincas a expropiar se encuentra en un paraje sin urbanizar, donde conviven edificios en ruina, instalaciones ferroviarias en desuso, antiguas naves industriales en avanzado estado de deterioro y terrenos baldíos.

El estado de abandono en que se encuentran estas propiedades es debido, fundamentalmente, a un proceso progresivo de deterioro del entorno que tuvo su origen en la

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 6 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340047456DDCFE9355F8DC01328611223850890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

desaparición de los puentes que, tras cruzar el río Tajo, daban entrada al Real Sitio de Aranjuez por el Oeste, así como al traslado en los años veinte del siglo XX de la antigua Estación de Ferrocarril (construida en la segunda mitad del siglo XIX en las proximidades del Palacio Real) a un lugar más alejado, para permitir su funcionamiento como estación pasante y a la pérdida de la pujanza industrial que llegó a tener Aranjuez en la primera mitad del siglo XX. De todo ello se derivó, para esta parte del territorio, el abandono de los cultivos, el desalojo de los cuarteles y, más adelante el desmantelamiento de la actividad industrial y ferroviaria.

Conforme señala la memoria del Plan Especial, *“La desarticulación de los trazados fundamentales del Raso de la Estrella motiva el que desde 1.851 estos suelos se hayan ido convirtiendo paulatinamente en un gigantesco fondo de saco, agravado además por la pérdida de los puentes de conexión con las Huertas Históricas. Los Cuarteles para la Guardia Real se encuentran en ruina y diversos inmuebles, instalaciones e infraestructuras han surgido ocupando el espacio sin relación entre sí, generando una degradación en la lectura de la escala y majestuosidad original.”*

En la actualidad, estos terrenos degradados no están integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana ni en la red de dotaciones públicas y servicios propios de los núcleos de población. Debe tenerse en cuenta que se trata de terrenos vacantes que, a pesar de estar clasificados como suelo urbano por el PGOU, se encuentran en un gran descampado, sin uso no reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística para ser considerados como suelos en la situación básica de “Suelo Urbanizado”.

En la imagen que se reproduce a continuación se resalta el ámbito del Plan Especial con el que se pretende urbanizar este espacio para permitir una conexión peatonal entre el Palacio Real y la Estación de Ferrocarril, dando continuidad a los paseos arbolados que parten de aquél, y recuperando el trazado que en el Siglo XVIII definió Francisco de Sabatini para el Raso de la Estrella, dentro del conjunto de huertas y bosques del Real Sitio de Aranjuez.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 7 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DCFE93558FBD011328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

A partir de la aprobación del Plan Especial, la ejecución del planeamiento podrá considerarse legitimada y, tras la expropiación de los terrenos, podrán llevarse a cabo las obras que, una vez ejecutadas, permitan considerar estos suelos como urbanizados.

Dentro del ámbito delimitado por el Plan Especial, se distinguen tanto suelo de titularidad pública como privada. Los primeros se representan en la imagen siguiente en tonos azules. Los segundos, numerados del 1 al 3, en tonos rojos.



El presente Proyecto de Expropiación se centra en los terrenos de titularidad privada que son precisos para la ejecución de las obras legitimadas por el Plan Especial. Estos suelo se representan a continuación, sobre un imagen aérea del entono.



A continuación se describen las parcelas privadas objeto de expropiación.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 8 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07

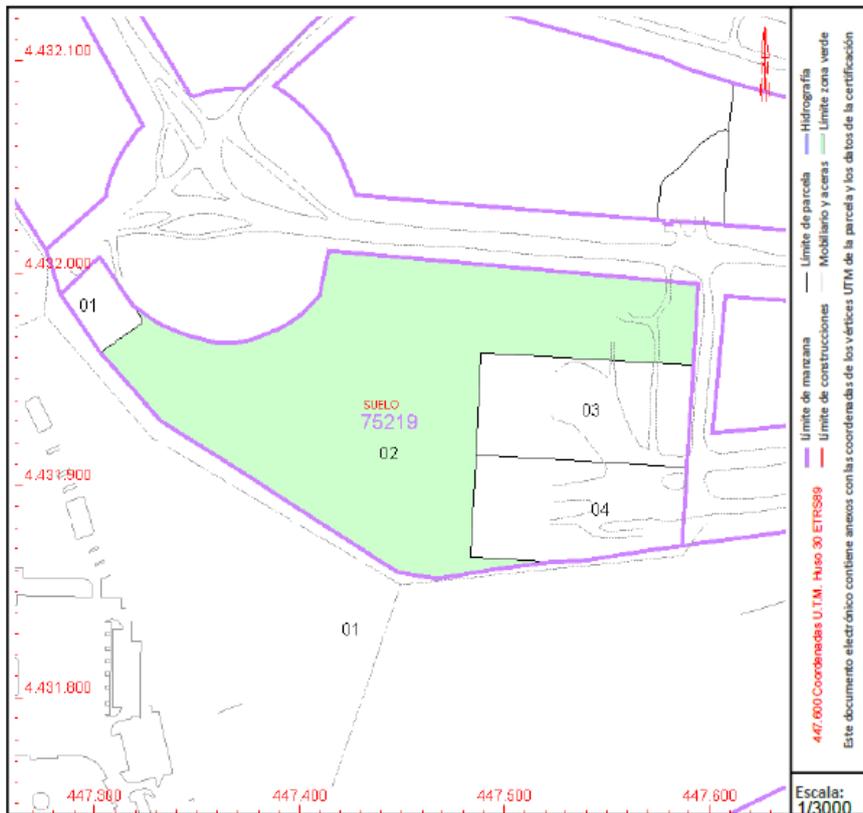


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE93558F8DC01326611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Parcela 1 (referencia catastral 7521902VK4372S0001BA)

A continuación se reproduce la cartografía catastral recogida en Sede Electrónica del Catastro



La descripción registral es la siguiente:

DESCRIPCION

URBANA, antes rústica. Tierra de tercera clase, dedicada en tiempos a depósitos de madera, en término de Aranjuez, al sitio nombrado "Raso de la Estrella", de caber dos hectáreas quince áreas setenta y una centiáreas, hoy calle Coroneles, número uno. Linda: al Norte, con la calle y Plaza de los Coroneles y cacera de riego, que la separa de la parcela que se segregó de doña Concepción López; Mediodía, con el ferrocarril y cercado del mismo, hoy también con parcela segregada y vendida a los señores Martínez Atienza; Levante, con terrenos del Cuartel de Guardia Walonas, hoy calle de la Estrella y los señores Martínez Atienza; y Poniente, con el ferrocarril. Tiene casa del guarda, cobertizo y cuadra, actualmente en estado de ruinas. La totalidad del terreno de esta finca está destinado en el Plan Parcial de Aranjuez como zona verde.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 9 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07

ESTADO
FIRMADO
08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DCFE9355F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

La parcela n.º 1 tiene forma irregular y las edificaciones recogidas en la descripción registral no se conservan. Carece de plantaciones significativas. Actualmente constan ocupantes, se encuentra sin uso, y sin vallar. La superficie a expropiar coincide con la catastral, 21.168 m²

Se acompañan imágenes fotográficas de la parcela a expropiar.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 10 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07

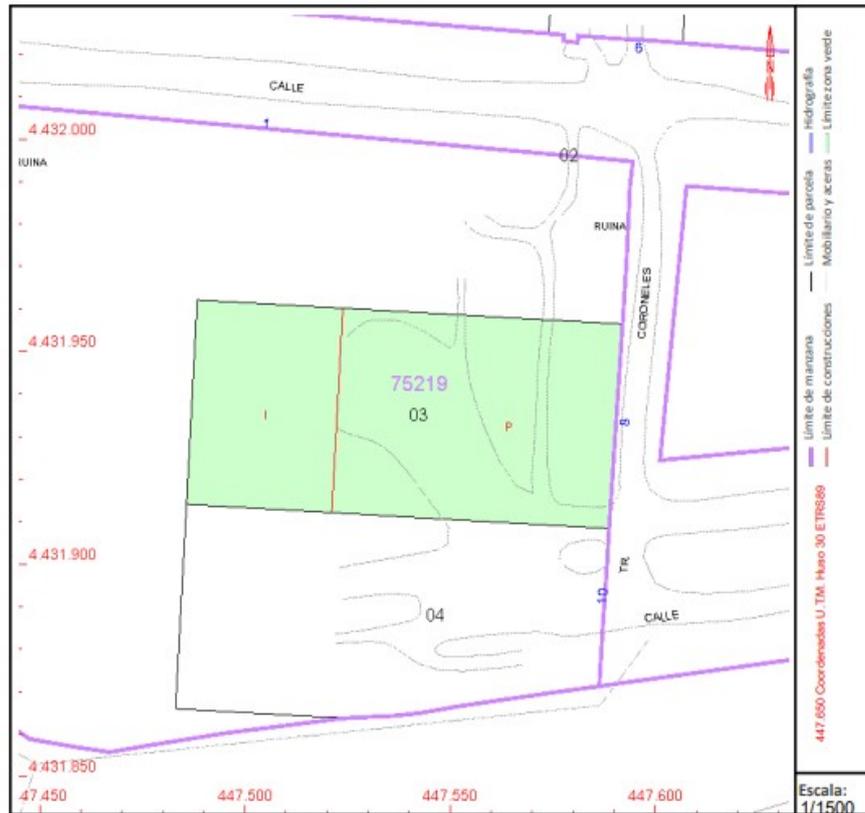


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE3558FBD01326611223830690) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Parcela n.º 2 (referencia catastral 7521903VK4372S0001YA)

A continuación se reproduce la cartografía catastral recogida en Sede Electrónica del Catastro



La descripción registral es la siguiente:

DESCRIPCION

Parcela de terreno en Aranjuez, al sitio denominado "Raso de la Estrella", de caber cincuenta áreas. Linda: por el Este, calle de la Estrella, Sur, Sisenando Martínez-Atienza; Oeste, de Antonio Guardiola Sáez, Alvarez Artichac Casas y José Novares Vallez; y Norte, los mismos. Dentro de su perímetro tiene construida una nave de solo planta baja con techo de uralita que ocupa mil seiscientos ochenta metros cuadrados. Procede de la finca 4.832, al folio 23 del tomo 1.532.

La parcela n.º 2 tiene forma rectangular y en su parte trasera se ubica un nave industrial en mal estado que ha sido objeto de un expediente por el que ordenaban medidas de seguridad, salubridad y ornato (3931/2019-1160). A la derecha de la puerta de acceso se ubica un muelle de carga. El resto de la parcela está libre de edificaciones y sin vallar. Carece de plantaciones significativas. El edificio está

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 11 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07

ESTADO
FIRMADO
08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340047456DCFE3558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

cerrado y existen indicios de ocupación irregular. La superficie a expropiar coincide con la superficie catastral, 4.971 m². La nave ocupa una superficie de 1.718 m².

Se acompañan imágenes fotográficas de la parcela a expropiar.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 12 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07

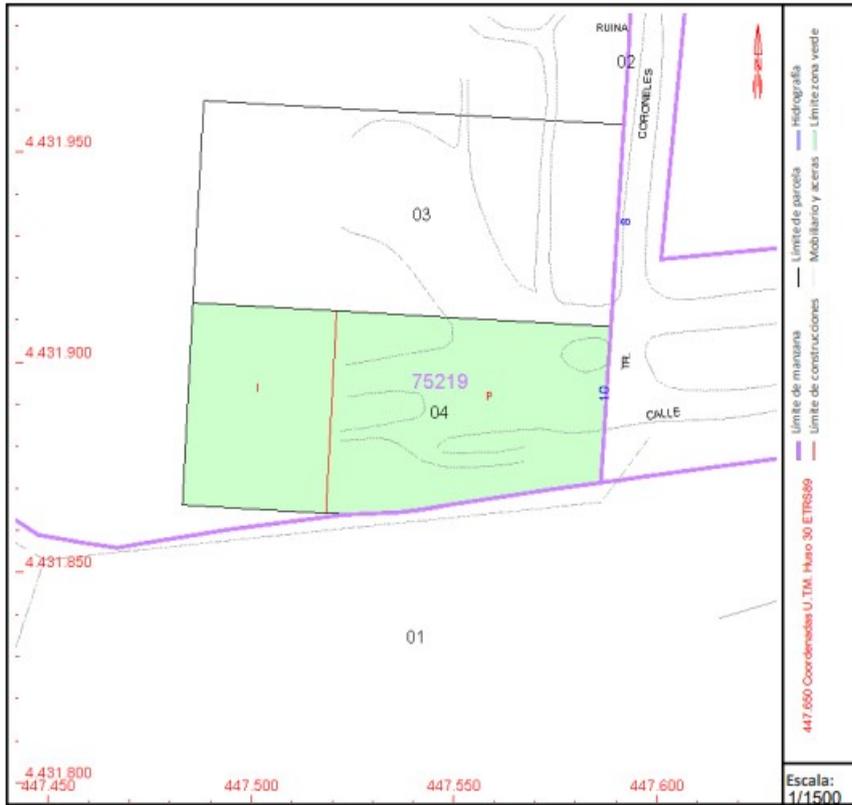


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DDCFE93559FBD011328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Parcela n.º 3 (referencia catastral 7521904VK4372S0001GA)

A continuación se reproduce la cartografía catastral recogida en Sede Electrónica del Catastro



La descripción registral es la siguiente:

DESCRIPCION

Parcela de terreno en Aranjuez, al sitio nombrado "raso de la estrella", y su calle Guardias Walona, número diez. Tiene una superficie de cinco mil metros cuadrados. Linda: al Este, con calle de la Estrella, que antes eran terrenos del Cuartel de Guardias Walonas; al Sur, con el Ferrocarril y cercado del mismo; al Oeste, finca de la cual se segregó la total de la que ésta es parte, de don Antonio Guardiola Sáez, don Álvaro Artiarch Casas y don José Novales Vallés; y al Norte, con parcela de la misma procedencia propia de don Edmundo Martínez Atienza. Dentro de su perímetro existe construida una nave de solo planta baja, con techo de uralita, que ocupa mil seiscientos ochenta metros cuadrados, y un muelle de carga y descarga de camiones. Procede de la finca 4832, al folio 23 del tomo 1532.

La parcela 3 tienen forma de pentágono irregular y en su parte trasera se ubica un nave industrial en estado de abandono que ha sido objeto de un expediente por el que ordenaban medidas de seguridad, salubridad y ornato (3931/2019-1161). En la parte izquierda de la parcela se ubica un muelle de carga. El

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

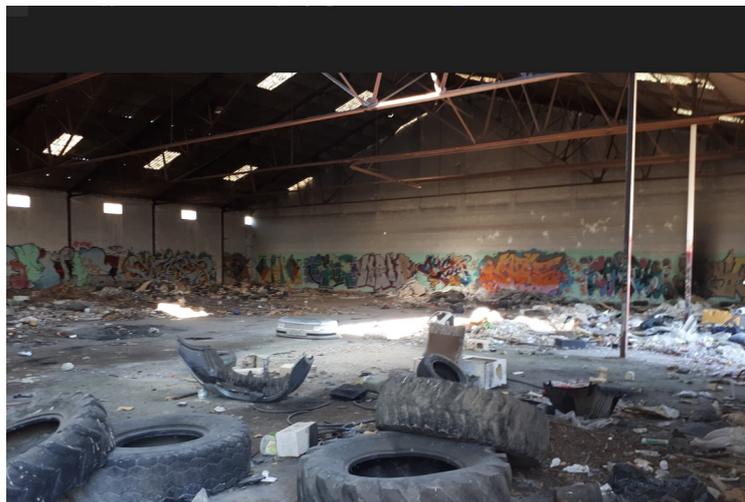
DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 13 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 33A0D47456DDCFE93558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

resto de la parcela está libre de edificaciones y sin vallar. Se han localizado pies de diferente porte y escaso valor ornamental. No constan ocupantes La superficie a expropiar coincide con la superficie catastral, 4.971 m². La nave ocupa una superficie de 1.701 m². Se acompañan imágenes fotográficas de la parcela a expropiar.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 14 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE93558F8DC01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

4.- Criterios de valoración

Se parte de la clasificación de suelo urbano no consolidado en aplicación de la disposición transitoria primera de la LSCM 9/01, y de la situación básica de suelo rural en que se encuentran los terrenos objeto de expropiación conforme a lo establecido en el artículo 21.2.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15). Los suelos a expropiar están incluidos dentro del denominado "Sistema General de Parque Urbano del Raso de la Estrella".

Se trata de suelos en los que los instrumentos de ordenación urbanística permiten su paso a la situación de suelo urbanizado pero que, en la actualidad, no están integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana ni en la red de dotaciones públicas y servicios propios del núcleo de población y es necesario realizar obras de Urbanización en todo el ámbito del Plan Especial.

Debe tenerse en cuenta que, aunque se trata de terrenos edificados, la edificación existente es incompatible con el planeamiento urbanístico y tiene agotada su "vida útil" (más de 35 años de antigüedad), por lo que deben valorarse como suelos vacantes, que se encuentran en un vacío urbano, sin uso y no incorporados a la trama urbana de forma efectiva. En todo caso, no reúnen los requisitos establecidos en el artículo 21.3 del TRLSRU/15 para ser considerados en la situación básica de "Suelo Urbanizado".

No obstante, para el cálculo del valor del suelo en esta situación básica es preciso conocer el valor de los terrenos en situación de urbanizado, conforme se detalla en el Anexo II.

Según establece el PGOU, la calificación de los terrenos privados afectados por la expropiación es Libre de Vías y Aparcamientos y Libre de Parques y Jardines, y por tanto no tienen asignada edificabilidad por la ordenación urbanística ni pueden destinarse al uso privado, por lo que habrá que tener en cuenta para su valoración lo dispuesto en el artículo 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS), que dice textualmente:

"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo."

En el Anexo I se justifica la delimitación del ámbito espacial homogéneo que sirve de referencia al cálculo del la edificabilidad media.

En el Anexo II se procede al cálculo del justiprecio de las fincas objeto de expropiación, considerando la edificabilidad del ámbito espacial homogéneo minorada un 10% (el porcentaje de cesión al municipio) de forma que el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90%.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 15 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE93558FBD011328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

5.- Procedimiento

Las obras de urbanización derivadas del Plan Especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión de 27 de marzo de 2024 y publicado en el BOCM n.º 113 el día 13 de mayo de 2024, descritas en el *Proyecto de urbanización Recuperación del trazado de Sabatini en el Raso de la Estrella. Conexión peatonal entre Palacio Real y la Estación de Ferrocarril*, implican en su totalidad la ejecución de gastos con cargo a los fondos europeos Next Generation, dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a través de Planes de Sostenibilidad Turística en Destino. Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

Artículo 48. *Tramitación de urgencia de los procedimientos administrativos de ejecución de gastos con cargo a fondos europeos para el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

1. Se declara la aplicación de la tramitación de urgencia y el despacho prioritario, en los términos previstos en los artículos 33 y 71 respectivamente de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de los procedimientos administrativos que impliquen la ejecución de gastos con cargo a los fondos europeos, dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, sin necesidad de que el órgano administrativo motive dicha urgencia en el correspondiente acuerdo de inicio.

En consecuencia, la pertenencia de la actuación al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, motiva la tramitación de urgencia y el despacho prioritario, en los términos previstos en los artículos 33 y 71 respectivamente de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en aplicación del citado artículo 48 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación en materia de expropiación forzosa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, resulta de aplicación al presente expediente expropiatorio el procedimiento de tasación conjunta previsto en los artículos 202 y siguientes del mismo.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 16 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340047456DCFE3558FBD011328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

6.- Relación de bienes y derechos a expropiar

Se acompaña la relación de bienes y derechos de titularidad privada afectados de la expropiación de los terrenos , en la que se concretan las siguientes características materiales y jurídicas de las fincas a expropiar:

Nº DE ORDEN	1	2	3
DIRECCIÓN	Coroneles, 1 28300 Aranjuez	Trav. Coroneles, 8 28300 Aranjuez	Guardias Walonas, 10 28300 Aranjuez
TITULARES	LUISA RUZ MARTÍNEZ, ÁLVARO ARTIACH NOVALES, ANTONIO GUARDIOLA GÓMEZ- CASTRILLÓN, ELENA GUARDIOLA GÓMEZ- CASTRILLÓN, JOSÉ LUIS ARTIACH NOVALES	CELIA IZQUIERDO SELLES, CARLOS JAVIER MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO, CELIA MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO, ÓSCAR MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO	MARTÍNEZ ATIENZA GONZÁLEZ JUAN CARLOS, JORGE MARTÍNEZ ATIENZA CASTELLÓ, SONIA MARTÍNEZ ATIENZA CASTELLÓ
OTROS DERECHOS	No constan	No constan	Embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social en expediente de apremio n.º 28190500195554
REFERENCIA CATASTRAL	7521902VK4372S0001BA	7521903VK4372S0001YA	7521904VK4372S0001GA
Nº INSCRIPCIÓN REGISTRAL	458	7.780	7.781
SUPERFICIE TOTAL	21.168 m ²	4.971 m ²	4.633 m ²
SUPERFICIE A EXPROPIAR	21.168 m ²	4.971 m ²	4.633 m ²

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO .Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 17 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174.G8YIY-2FE9D-YY08Y.3340D47456DDCFE3558FBD011328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

7.- Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación

Tal y como establece en el artículo 42.1 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:

“la expropiación por razón de la 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

(...)

la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevara la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y esta deba producirse por expropiación.

Por su parte, conforme con aquello dispuesto en el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la entrada en vigor del presente planeamiento llevará implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los suelos de titularidad privada.

No se requiere por tanto un trámite específico para proceder a la declaración de utilidad pública y a la necesidad de ocupación, toda vez que éstas se encuentran implícitas en la aprobación y entrada en vigor del Plan Especial tramitado al efecto.

En Aranjuez, a fecha de la firma electrónica

DOCUMENTO .Proyecto: 240708-memoria-PROYECTO DE EXPROPIACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: G8YIY-2FE9D-YY08Y Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:24:02 Página 18 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO FIRMADO 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497174 G8YIY-2FE9D-YY08Y 3340D47456DCFE3558FBD01328611223830890) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

ANEXOS

Anexo I

Informe justificativo de la delimitación del ámbito espacial homogéneo

Anexo II

Informe de valoración de terrenos

Anexo III

Hojas de justiprecio individualizadas

Anexo IV

Planos

Anexo V

Documentación Registral

Anexo VI

Documentación Catastral

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL