

**ANEJO Nº 10. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y EXPROPIACIONES**

---





**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>	<b>1</b>
2.1. Término municipal de Plasencia.....	1
2.2. Término municipal de Malpartida de Plasencia.....	3
2.3. Conclusiones.....	4
<b>3. EXPROPIACIONES.....</b>	<b>4</b>
3.1. Fuentes consultadas.....	4
3.2. Metodología empleada. ....	4
3.3. Superficies de expropiación y aprovechamientos. ....	5
3.4. Valoración económica de los bienes y derechos afectados.....	6

**APÉNDICE 1. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**APÉNDICE 2. PLANOS DE EXPROPIACIONES**

## 1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este anejo es describir, por una parte, la situación actual urbanística vigente en los municipios por los que discurren las alternativas objeto del estudio y detectar las afecciones urbanísticas que puedan producirse por la ejecución de las mismas.

Por otra parte, analizar las expropiaciones que se producirán consecuencia de las trazas de las alternativas, con clasificación de los bienes y derechos a expropiar y una valoración preliminar de las afecciones.

## 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico es el instrumento básico para la ordenación y gestión de todas las actividades relacionadas con el uso del suelo en cada término municipal, conforme a la legislación vigente, tanto de carácter estatal como autonómico.

Se describe a continuación el planeamiento vigente en los municipios de Plasencia y Malpartida de Plasencia donde se desarrolla la actuación y las afecciones urbanísticas.

### 2.1. Término municipal de Plasencia

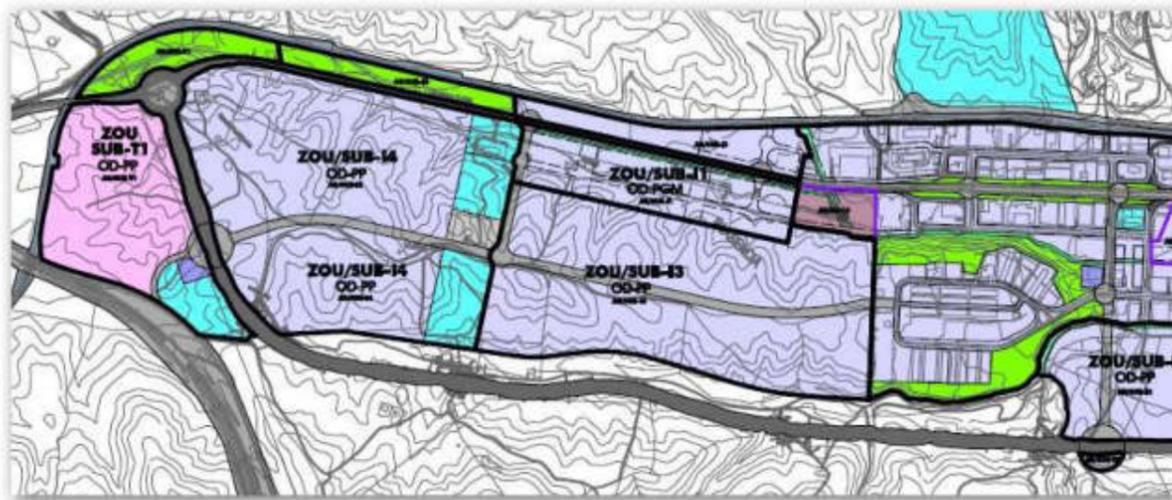
En el Diario Oficial de Extremadura D.O.E. nº 146 de 30 de julio de 2015 se aprueba definitivamente el nuevo Plan General Municipal de Plasencia (en lo sucesivo P.G.M.), en sustitución del anterior P.G.O.U de 1997. Posteriormente, 6 resoluciones de aprobación definitiva, publicadas en el D.O.E. plantean modificaciones al P.G.M. de Plasencia. Son las siguientes:

- Modificación Puntual nº 1: D.O.E. nº 235, de 11 de diciembre de 2017.
- Modificación Puntual nº 2: D.O.E. nº 241, de 19 de diciembre de 2017.
- Modificación Puntual nº 3: D.O.E. nº 85, de 3 de mayo de 2018.
- Modificación Puntual nº 4: D.O.E. nº 241, de 19 de diciembre de 2017.
- Modificación Puntual nº 5: D.O.E. nº 241, de 19 de diciembre de 2017.
- Modificación Puntual nº 9: D.O.E. nº 180, de 14 de septiembre de 2018.

Las macrounidades utilizadas por el Planeamiento Municipal de Plasencia como herramienta urbanística en las proximidades del trazado de las alternativas estudiadas son: Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), subclasificadas a su vez como ZOU en **Suelo Urbano** y ZOU/SUB en **Suelo Urbanizable**.

En cuanto al resto del ámbito, comprendido al sur de la autovía autonómica EX – A1 y el límite del término municipal de Plasencia, la Clasificación es **Suelo No Urbanizable** con Protección Natural, Ecológica y Paisajística.

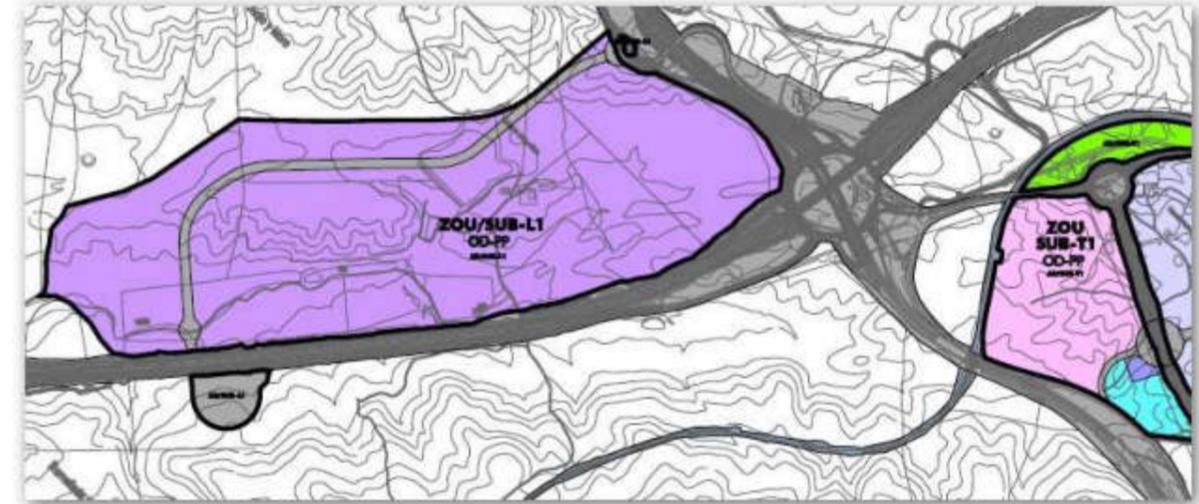
Respecto a las zonas (ZOU/SUB) próximas al área de actuación se localizan dos sectores: El primero al sur de la actual carretera N-630 (utilizada como acceso a Plasencia), en forma de prolongación hacia el Oeste del Polígono Industrial de Plasencia, hasta alcanzar la autovía autonómica EX – A1 y la vía de ff.cc. convencional. La segunda zona clasificada como ZOU/SUB se localiza al norte de la autovía A-66 “Ruta de la Plata”.



*Detalle del primer sector comprendido entre la carretera N-630 y la Ronda Sur de Plasencia. Obsérvese como la línea de ff.cc. Monfragüe-Plasencia se utiliza como límite oeste para la delimitación del Suelo Urbanizable.*

En cuanto a los usos del suelo, en este primer sector se detectan zonas destinadas a Industria en Polígono, y para Terciario y Servicios. Se detectan también áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos, para equipamiento comunitario y zonas de reserva del viario, incluidas las vías de ámbito estatal (Línea 530 de ff.cc. convencional, la autovía A-66 “Ruta de la Plata” y la carretera N-630). A su vez, las vías autonómicas EX – A1 y la Ronda Sur de Plasencia (EX -304) también tienen sus reservas respectivas. Existen áreas reservadas para el viario estructurante. El instrumento que establece la ordenación detallada será el Plan Parcial en la mayoría de los casos.

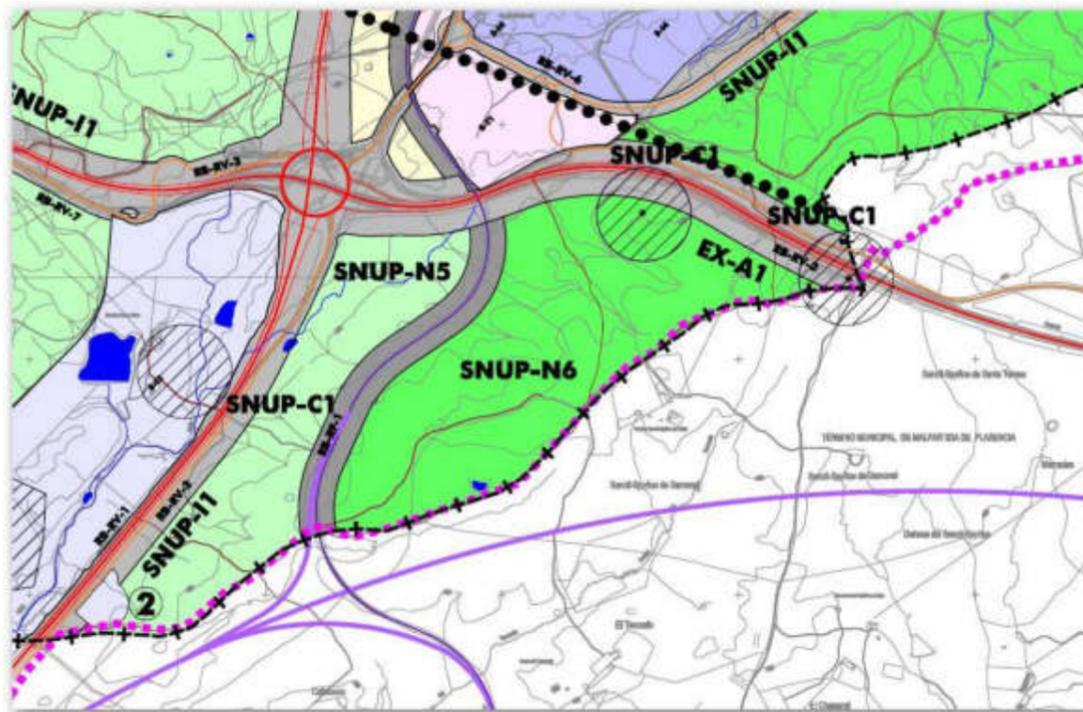
En cuanto al segundo sector ubicado al norte de autovía A-66, su uso se reserva para Industrial Logístico.



*Detalle del segundo sector, ubicado al norte de la autovía A-66, con uso destinado a Industrial Logístico.*

Ambos sectores de Suelo Urbanizable no se verán afectados por las alternativas propuestas.

Por otra parte, como se ha comentado anteriormente, por lo que respecta al resto del ámbito, entre el sur de la autovía autonómica EX – A1 y el límite del término municipal de Plasencia, la Clasificación es **Suelo No Urbanizable** con Protección Natural.



Extracto del Plano "Clasificación del Suelo" del Plan General Municipal de Plasencia (julio, 2015).

La afección resultará fundamentalmente a la zona SNUP-N6 que corresponde a una zona de "Protección Natural Ecológica y Paisajística".

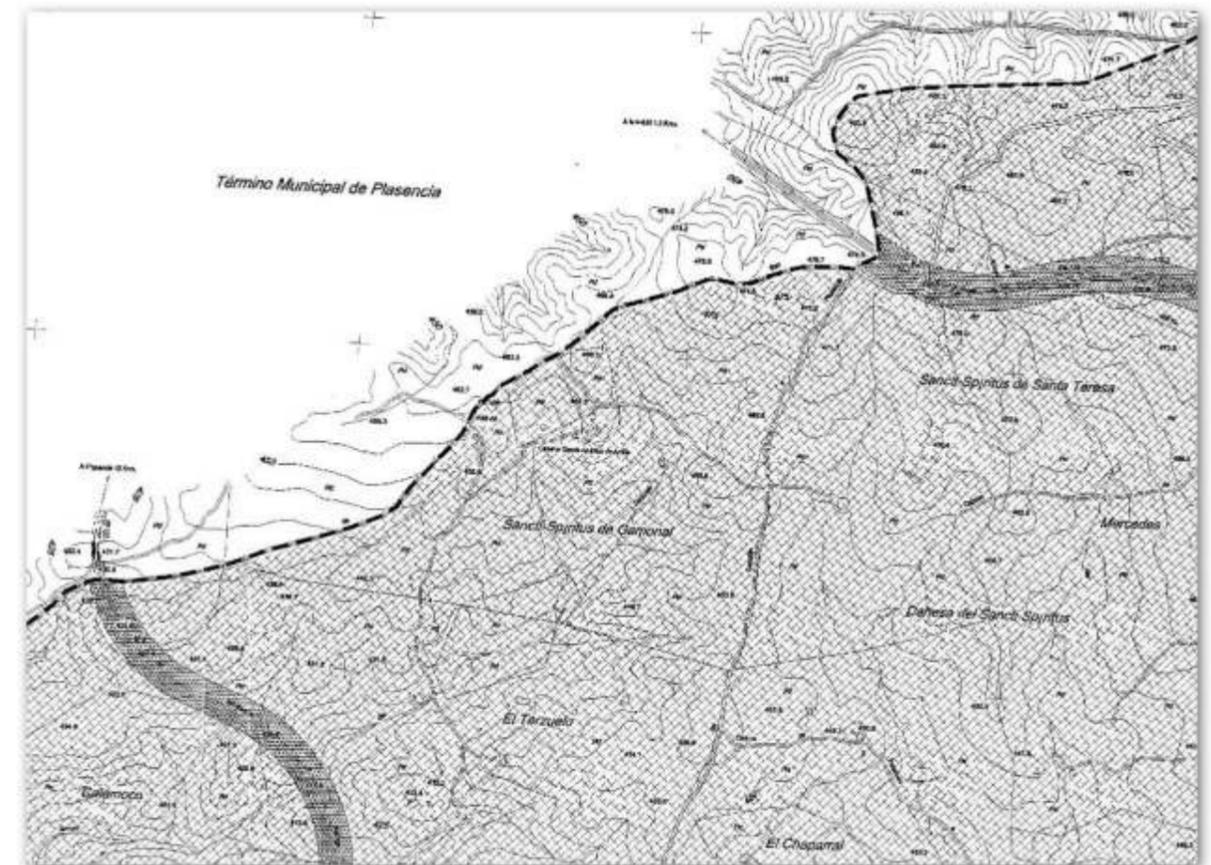
## 2.2. Término municipal de Malpartida de Plasencia

La herramienta de Planeamiento Urbanístico vigente en el Término Municipal de Malpartida de Plasencia son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, revisión 002 publicadas en el Diario Oficial de Extremadura, D.O.E. Suplemento E al nº 31, de 13 de marzo de 2003.

En la actualidad, está en trámite un nuevo Plan General Municipal. Se ha editado el "Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan General Municipal" en febrero de 2018 para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Municipal de Malpartida de Plasencia conforme a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la Ley 16/2015, 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El trazado de las alternativas discurre por el término municipal de Malpartida por la categoría de **Suelo No Urbanizable**, subclasificado como SNU-DA: Suelo No Urbanizable Dehesa Arbolada.

Según las Normas Subsidiarias se trata de un suelo clasificado como Suelo No Urbanizable con un grado de protección que los preserva de usos urbanos. Son áreas de arbolado autóctono, bastante aclarado con zonas de matorral ralo que, por formar parte del bosque climático, deben ser objeto de preservación.



Extracto del Plano "Clasificación del Suelo del Término Municipal", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Malpartida de Plasencia (marzo, 2003).

### 2.3. Conclusiones

El trazado de las alternativas se desarrolla en zonas clasificadas como **Suelo No Urbanizable con Protección Natural, Ecológica y Paisajística** (SNUP-N) en el sur del Término municipal de Plasencia, y al **Suelo No Urbanizable Dehesa Arbolada** (SNU-DA) en el término de Malpartida de Plasencia.

En el **Apéndice 1 “Planos de Ordenación Urbanística”** se recogen los planos con la clasificación y calificación del suelo incluidos en las Figuras de Planeamiento de cada municipio.

Esta clasificación de los suelos no urbanizables responde a distintos grados de protección incluyendo suelos protegidos por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los Planes de Ordenación Territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitación o servidumbres para la protección del dominio público.

El régimen del suelo no es el mismo para los tipos de protección ya que excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación que no concurren las circunstancias previstas indicadas en el párrafo anterior.

### 3. EXPROPIACIONES

En este apartado se realiza una identificación previa de las parcelas afectadas por las distintas alternativas planteadas, y de la clasificación de los bienes o derechos a expropiar según cada una, con una valoración preliminar de las afecciones.

El área de estudio de las alternativas abarca los términos municipales de Plasencia y Malpartida de Plasencia.

#### 3.1. Fuentes consultadas

Las fuentes consultadas para la obtención de la relación de bienes afectados, así como su clasificación según su naturaleza son:

- De carácter externo:
  - Sede electrónica del Catastro, del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España.
- De carácter interno:
  - Cartografía.
  - Alternativas de trazado.

#### 3.2. Metodología empleada.

De acuerdo con la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987 y el correspondiente Reglamento de 28 de septiembre de 1990, así como la vigente Ley de Expropiación Forzosa y el reglamento que la desarrolla, se considera que la zona de dominio público comprenderá los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación con relación a la arista exterior de la explanación se establece en función de la calificación fiscal de los terrenos y las características tipográficas de los mismos. En general, se ha considerado una franja de ocho metros de anchura a cada lado del borde de la explanación, en aquellos terrenos que ostentan la calificación de Suelo Rural.

En los terrenos catalogados fiscalmente como urbanizados o en las inmediaciones de edificaciones rurales, dicha franja se ha reduciría hasta 5 metros. No obstante, y en función de las circunstancias y características particulares de cada enclave, dicha franja podrá reducirse hasta 2 metros.

En las zonas donde se ha definido camino de servicio, se ha considerado una franja de 1m desde el borde del talud del camino (terraplén o desmonte).

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

Se realiza un estudio de los distintos tipos de terrenos afectados por las alternativas estudiadas atendiendo al uso actual del suelo y al aprovechamiento urbanístico del mismo, dividido por término municipal.

Una vez definidos los tipos de usos y aprovechamientos que aparecen en los terrenos incluidos en el área de estudio, se procederá a confeccionar los cuadros explicativos correspondientes, que se desglosarán que se desglosarán de acuerdo con el siguiente esquema para cada alternativa:

- Término municipal afectado.
- Uso y aprovechamiento del suelo.

### 3.3. Superficies de expropiación y aprovechamientos.

Con los criterios indicados en el apartado anterior, se han obtenido las superficies ocupadas por las distintas alternativas, atendiendo los cultivos y aprovechamientos existentes, las cuales se resumen en las siguientes tablas:

ALTERNATIVA NORTE		
CC	DENOMINACION CULTIVO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
T.M. MALPARTIDA DE PLASENCIA		
-	Sin calificación	492
E-	Pastos	1
FE	Encinar	49.647
I-	Improductivo	1.443
VT	Vía de comunicación de dominio público	1.039
<i>Total T.M. Malpartida de Plasencia (m<sup>2</sup>):</i>		<b>52.622</b>
T.M. DE PLASENCIA		
E-	Pastos	503,00
FE	Encinar	49.020,00
I-	Improductivo	457,00
<i>Total T.M. de Plasencia (m<sup>2</sup>):</i>		<b>49.980</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>		<b>102.602</b>

ALTERNATIVA SUR		
CC	DENOMINACION CULTIVO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
T.M. MALPARTIDA DE PLASENCIA		
E-	Pastos	19.300
FE	Encinar	59.872
I-	Improductivo	3.576
<i>Total T.M. Malpartida de Plasencia (m<sup>2</sup>):</i>		<b>82.748</b>
T.M. DE PLASENCIA		
<i>Total T.M. de Plasencia (m<sup>2</sup>):</i>		<b>0</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>		<b>82.748</b>

### 3.4. Valoración económica de los bienes y derechos afectados

Para estimar la valoración económica de los bienes y derechos afectados por las distintas alternativas, se han adoptado los precios para cada tipo de aprovechamiento teniendo en cuenta los precios medios del entorno de la actuación, aplicados a las superficies indicadas en el apartado anterior.

En la siguiente tabla se muestra el resultado de la valoración correspondiente a la expropiación según cada alternativa de trazado:

VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES POR ALTERNATIVA	
ALTERNATIVA	TOTAL (€)
Alternativa NORTE	99.858,00
Alternativa SUR	70.594,80

A nivel de Estudio Informativo, debido al alcance del mismo, no se han proyectado de forma particularizada las ocupaciones temporales y servidumbres derivadas de las reposiciones de servicios afectados, zonas de instalaciones auxiliares de obra, etc., por lo que su incorporación a la presente valoración se ha realizado mediante estimación.

En particular, se ha estimado mediante porcentajes respecto de las valoraciones de las expropiaciones obtenidas. Así, para las ocupaciones temporales se estima el 2,50% y para las servidumbres del 0,30% respecto de la valoración de expropiación obtenida previamente.

Al importe total resultante se le añade un 30% en concepto de imprevistos, obteniendo las siguientes valoraciones para cada una de las alternativas:

VALORACIÓN ALTERNATIVA NORTE	
Expropiación	99.858,00
Ocupación temporal	2.496,45
Servidumbre	299,57
	<b>102.654,02</b>
30% Imprevistos	30.796,21
<b>TOTAL (€)</b>	<b>133.450,23</b>

Valoración Alternativa SUR	
Expropiación	70.594,80
Ocupación temporal	1.764,87
Servidumbre	211,78
	<b>72.571,45</b>
30% Imprevistos	21.771,44
<b>TOTAL (€)</b>	<b>94.342,89</b>

Resultando finalmente la siguiente valoración total por alternativa estudiada:

VALORACIÓN TOTAL ESTIMADA POR ALTERNATIVA	
ALTERNATIVA	TOTAL (€)
Alternativa NORTE	133.450,23
Alternativa SUR	94.342,89

POR ÚLTIMO Y MUY ESPECIALMENTE HA DE SIGNIFICARSE DE MODO EXPRESO, QUE LAS CANTIDADES DETERMINADAS ANTERIORMENTE SON EXCLUSIVAMENTE PARA USO Y CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, Y QUE NECESARIA E INELUDIBLEMENTE HABRÁN DE AJUSTARSE Y CONCRETARSE, DE CONFORMIDAD CON EL MANDATO Y JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL, EN CADA CASO Y PARA CADA FINCA AFECTADA, EN EL PRECEPTIVO EXPEDIENTE EXPROPIATORIO QUE FORZOSA Y NECESARIAMENTE HABRÁ DE INCOARSE.

En el **Apéndice 2 “Planos de Expropiaciones”** se recoge de forma gráfica la planta de expropiaciones resultante para cada una de las alternativas objeto de estudio, de modo que permite visualizarlos aprovechamientos que se ven afectados por los trazados.

## **APÉNDICE 1. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

---

**LEYENDA**

- SUELO URBANIZABLE LOGÍSTICO
- SUELO URBANIZABLE TERCIARIO Y DOTACIONAL
- PROTECCIÓN NATURAL ECOLÓGICA
- PROTECCIÓN NATURAL ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

TRAMO:  
RAMALES DE CONEXIÓN  
EN PLASENCIA  
RAMAL DE CONEXIÓN  
CÁCERES - MONFRAGÜE  
EN CONSTRUCCIÓN

TÚNEL  
"DEHESA DEL TERZUELO"  
L = 1438,00 m

PASO SUPERIOR FAUNA  
PSF - 7.25  
FALSO TÚNEL - BÓVEDA 66,60 m

O.D.E. - 7.05  
1 CANAL 2,90 x 1,30

RAMAL CONEXIÓN  
MADRID - PLASENCIA  
SUR

ENCAUZAMIENTO  
ARROYO DEL CALAMOCO

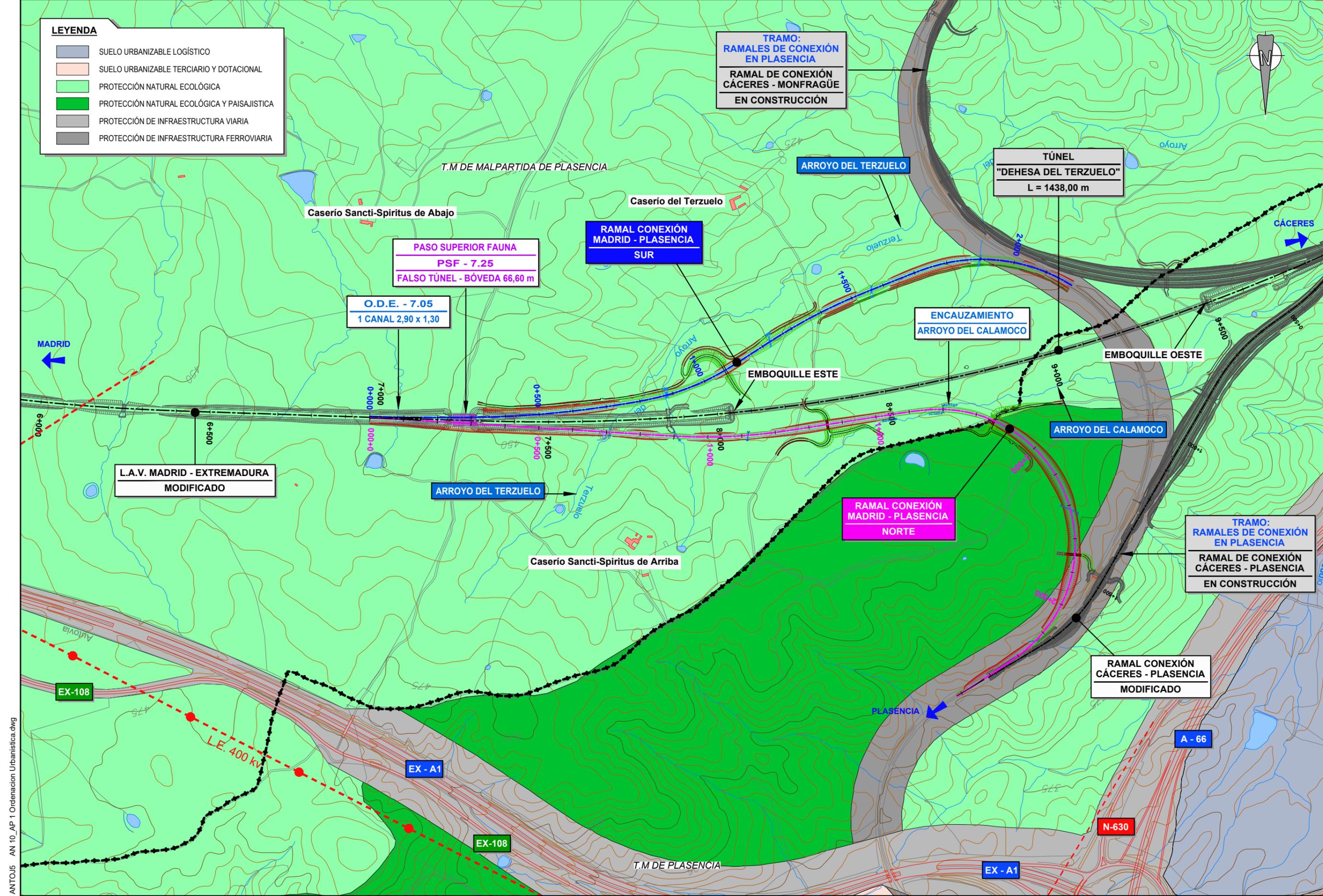
L.A.V. MADRID - EXTREMADURA  
MODIFICADO

ARROYO DEL TERZUELO

RAMAL CONEXIÓN  
MADRID - PLASENCIA  
NORTE

TRAMO:  
RAMALES DE CONEXIÓN  
EN PLASENCIA  
RAMAL DE CONEXIÓN  
CÁCERES - PLASENCIA  
EN CONSTRUCCIÓN

RAMAL CONEXIÓN  
CÁCERES - PLASENCIA  
MODIFICADO



2020-07-16 ANTO.15 AN 10\_AP 1 Ordenación Urbanística.dwg



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

TÍTULO:  
ESTUDIO INFORMATIVO DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID - EXTREMADURA. TALAYUELA - CÁCERES.  
TRAMO: RAMAL DE CONEXIÓN MADRID - PLASENCIA

AUTOR:  
Eduardo Cruces de Abía  
intecsa inarsa

ESCALA:  
1:5000  
Numérica Gráfica Original A1

FECHA:  
JULIO 2020

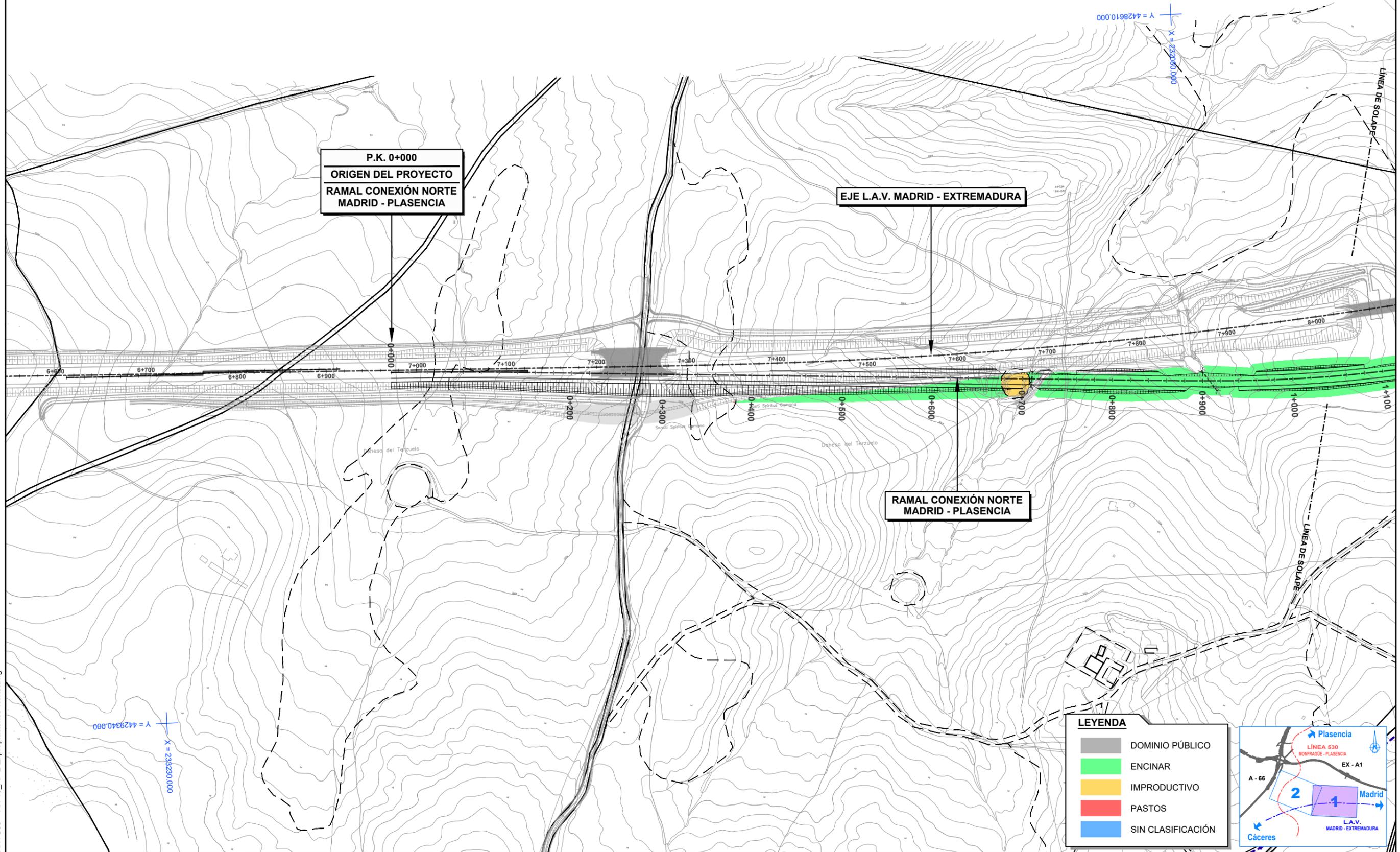
TÍTULO DEL PLANO:  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Nº DE PLANO:  
AN 10 - AP 1  
Hoja 1 de 1

## **APÉNDICE 2. PLANOS DE EXPROPIACIONES**

---

# T.M. DE MALPARTIDA DE PLASENCIA



**LEYENDA**

	DOMINIO PÚBLICO
	ENCINAR
	IMPRODUCTIVO
	PASTOS
	SIN CLASIFICACIÓN



2020-07-21 AN\_10\_AP 2 Expropiaciones-Norte.dwg

T.M. DE MALPARTIDA DE PLASENCIA

EJE L.A.V. MADRID - EXTREMADURA

LÍNEA 530 FF.CC. CONVENCIONAL  
MONFRAGÜE - PLASENCIA

RAMAL CONEXIÓN NORTE  
MADRID - PLASENCIA

T.M. DE PLASENCIA

P.K. 2+915.454  
FINAL DEL PROYECTO  
RAMAL CONEXIÓN NORTE  
MADRID - PLASENCIA

**LEYENDA**

- DOMINIO PÚBLICO
- ENCINAR
- IMPRODUCTIVO
- PASTOS
- SIN CLASIFICACIÓN



2020-07-21 ANTOJUS AN\_10\_AP\_2 Expropiaciones-Norte.dwg



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

TÍTULO: ESTUDIO INFORMATIVO DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID - EXTREMADURA. TALAYUELA - CÁCERES. TRAMO: RAMAL DE CONEXIÓN MADRID - PLASENCIA

AUTOR: Eduardo Cruces de Abía  
intecsa inarsa

ESCALA: 1:2000  
0 20 40 60 80m  
Numérica Gráfica Original A1

FECHA: JULIO 2020

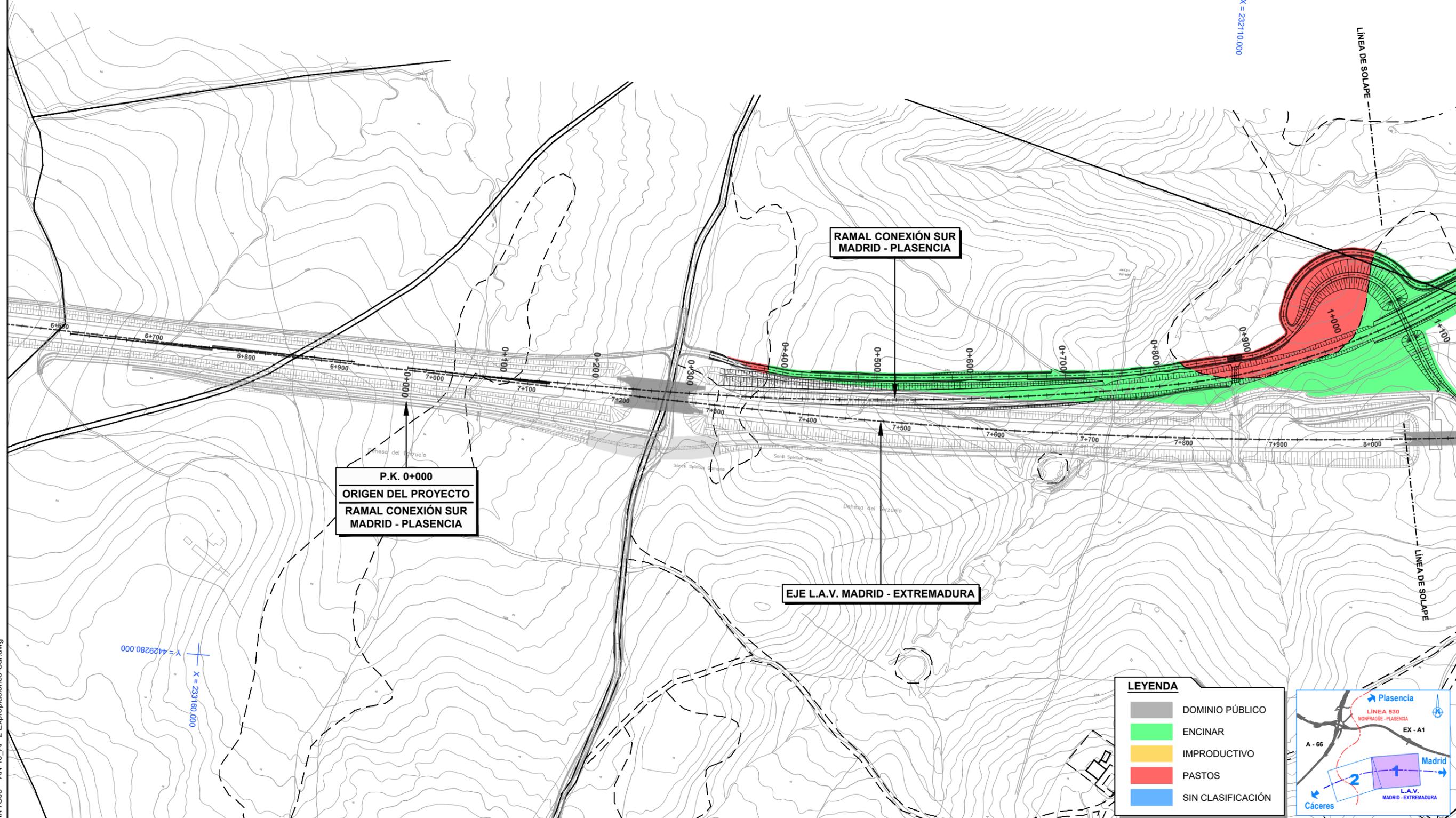
TÍTULO DEL PLANO: ALTERNATIVA NORTE PLANTA DE EXPROPIACIONES

Nº DE PLANO: AN 10 - AP 2  
Hoja 2 de 2

# T.M. DE MALPARTIDA DE PLASENCIA



Y = 4428480.000  
X = 232110.000



**P.K. 0+000**  
**ORIGEN DEL PROYECTO**  
**RAMAL CONEXIÓN SUR**  
**MADRID - PLASENCIA**

**RAMAL CONEXIÓN SUR**  
**MADRID - PLASENCIA**

**EJE L.A.V. MADRID - EXTREMADURA**

**LEYENDA**

- DOMINIO PÚBLICO
- ENCINAR
- IMPRODUCTIVO
- PASTOS
- SIN CLASIFICACIÓN



2020-07-21 ANTOJ5 AN\_10\_AP 2 Expropiaciones-Sur.dwg

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

**TÍTULO:** ESTUDIO INFORMATIVO DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID - EXTREMADURA. TALAYUELA - CÁCERES.  
**TRAMO:** RAMAL DE CONEXIÓN MADRID - PLASENCIA

**AUTOR:** Eduardo Cruces de Abía

**ESCALA:** 1:2000  
 Numérica Gráfica Original A1

**FECHA:** JULIO 2020

**TÍTULO DEL PLANO:** ALTERNATIVA SUR PLANTA DE EXPROPIACIONES

**Nº DE PLANO:** AN 10 - AP 2  
 Hoja 1 de 2

# T.M. DE MALPARTIDA DE PLASENCIA

LÍNEA 530 FF.CC. CONVENCIONAL  
MONFRAGÜE - PLASENCIA

RAMAL CONEXIÓN SUR  
MADRID - PLASENCIA

TRAMO:  
RAMALES DE CONEXIÓN  
EN PLASENCIA  
RAMAL DE CONEXIÓN  
CÁCERES - MONFRAGÜE  
EN CONSTRUCCIÓN

P.K. 2+183.474  
FINAL DEL PROYECTO  
RAMAL CONEXIÓN SUR  
MADRID - PLASENCIA

EJE L.A.V. MADRID - EXTREMADURA

# T.M. DE PLASENCIA

**LEYENDA**

- DOMINIO PÚBLICO
- ENCINAR
- IMPRODUCTIVO
- PASTOS
- SIN CLASIFICACIÓN



2020-07-21 ANTOJ5 AN\_10\_AP 2 Expropiaciones-Sur.dwg



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA  
SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA FERROVIARIA

TÍTULO: ESTUDIO INFORMATIVO DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID - EXTREMADURA. TALAYUELA - CÁCERES. TRAMO: RAMAL DE CONEXIÓN MADRID - PLASENCIA

AUTOR: Eduardo Cruces de Abía



ESCALA: 1:2000  
Numérica Gráfica Original A1

FECHA: JULIO 2020

TÍTULO DEL PLANO: ALTERNATIVA SUR PLANTA DE EXPROPIACIONES

Nº DE PLANO: AN 10 - AP 2  
Hoja 2 de 2