



# Plan Especial

De los ámbitos territoriales  
A, B Y C del suelo no  
urbanizable de las  
NNS de Villa del Prado

*Documento  
urbanístico*



## 1. CUESTIONES GENERALES

- Objeto del Plan
- Alcance
- Contenido del Plan Especial

## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

- Ordenación propuesta
- Definición de zonas
- Usos pormenorizados del Plan Especial

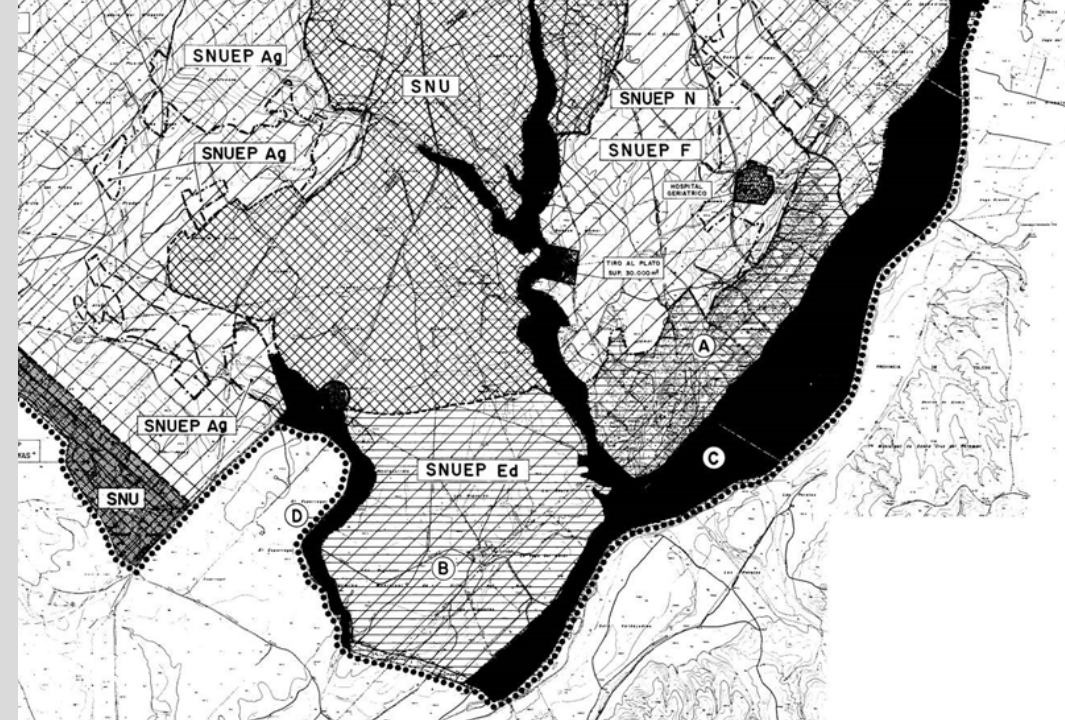
## 3. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

- Tramitación
- Contenido orientativo

# 1. CUESTIONES GENERALES

## Objeto del Plan

- **Cumplir la condición establecida en las NNSS** de Villa del Prado respecto a la necesidad de redactar un Plan Especial para las zonas A, B y D, delimitadas
- **Garantizar la permanencia y desarrollo** de la actividad económica del municipio vinculada a la **agricultura**.
- Fomentar la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural



## Alcance

- El **Plan Especial** establece la **ordenación pormenorizada** de los suelos que ordena.
- Es por tanto, **complementario a las Normas Urbanísticas de las NNSS de Villa del Prado** establecidas para esta clase de suelo.
- Todo ello bajo las condiciones y limitaciones establecidas en el **Plan de Gestión de las cuencas de los ríos Alberche y Cofio**.

*Qué aplica:*

Plan de Gestión

Condiciones del  
Plan Especial

+

Capítulo 10 de las  
NNUU de las NNSS

# 1. CUESTIONES GENERALES. Contenido del Plan Especial

El contenido del Plan Especial se ajusta a las indicaciones realizadas por la Comunidad de Madrid

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-tramitacion-planeamiento>

- Documentación Informativa
- Documentación Ambiental
- **Documentación Normativa**

## Memoria de Ordenación

- Objeto, descripción y justificación de la propuesta

## Normas Urbanísticas

- Normas Generales
- Usos y actividades permitidos en las Zonas Definidas
- Normas particulares de los usos permitidos
- Normas de Protección del Medio Ambiente
- Determinaciones derivadas de los Informes Sectoriales

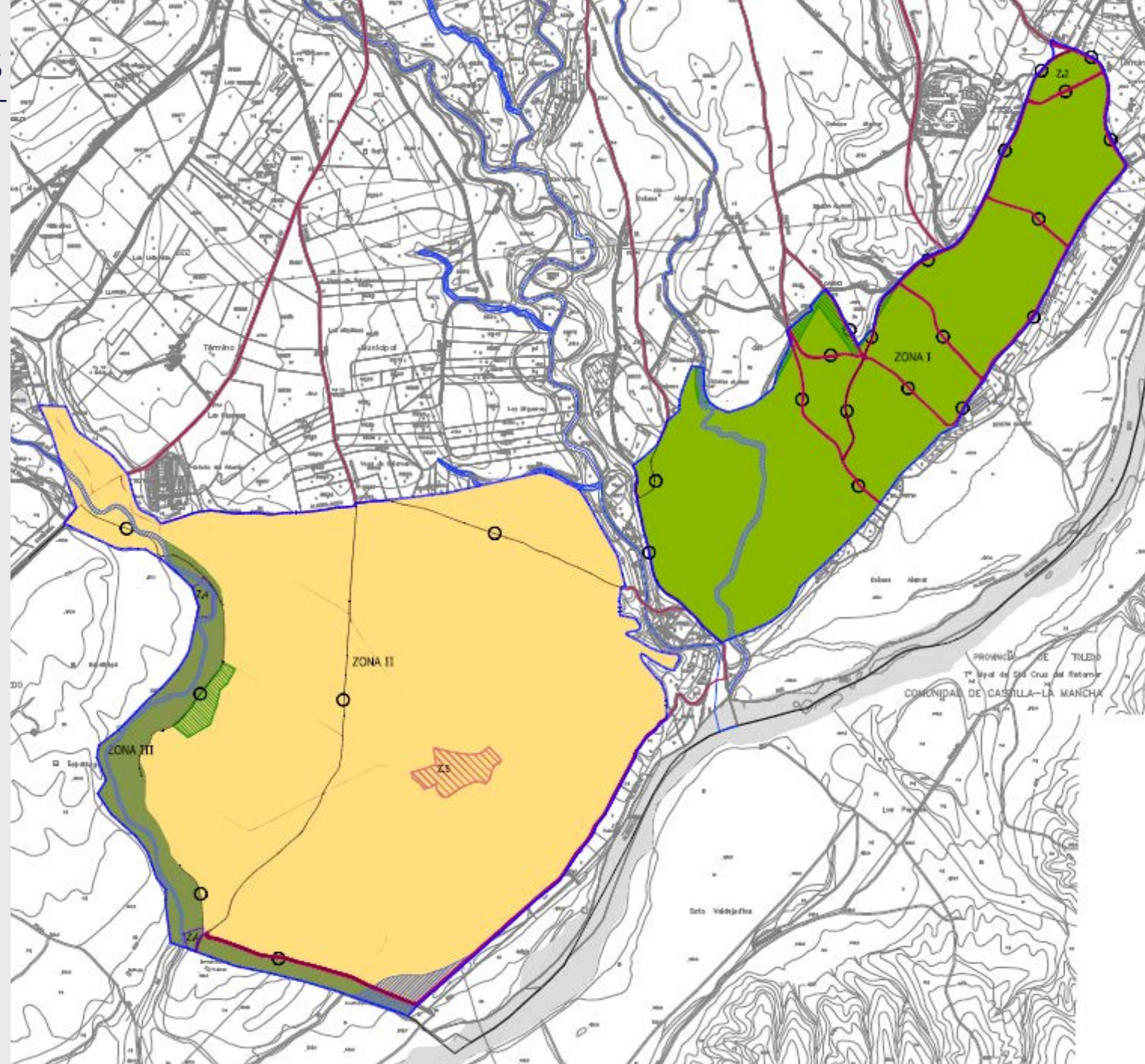
## Planos de Ordenación

- Zonificación propuesta

## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

### Ordenación propuesta

- **Definición de tres zonas** diferenciadas donde se permiten diferentes usos
  - ZONA I
  - ZONA II
  - ZONA III
- **Localización concreta** de determinados usos
  - Gestión de residuos / Pto limpio
  - Agrupación almacenes vinculado a producción agraria
  - Turismo Rural
- Adecuación de caminos y afecciones sectoriales de protección



## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Definición de zonas

### ZONA I

#### Zona de la Vega

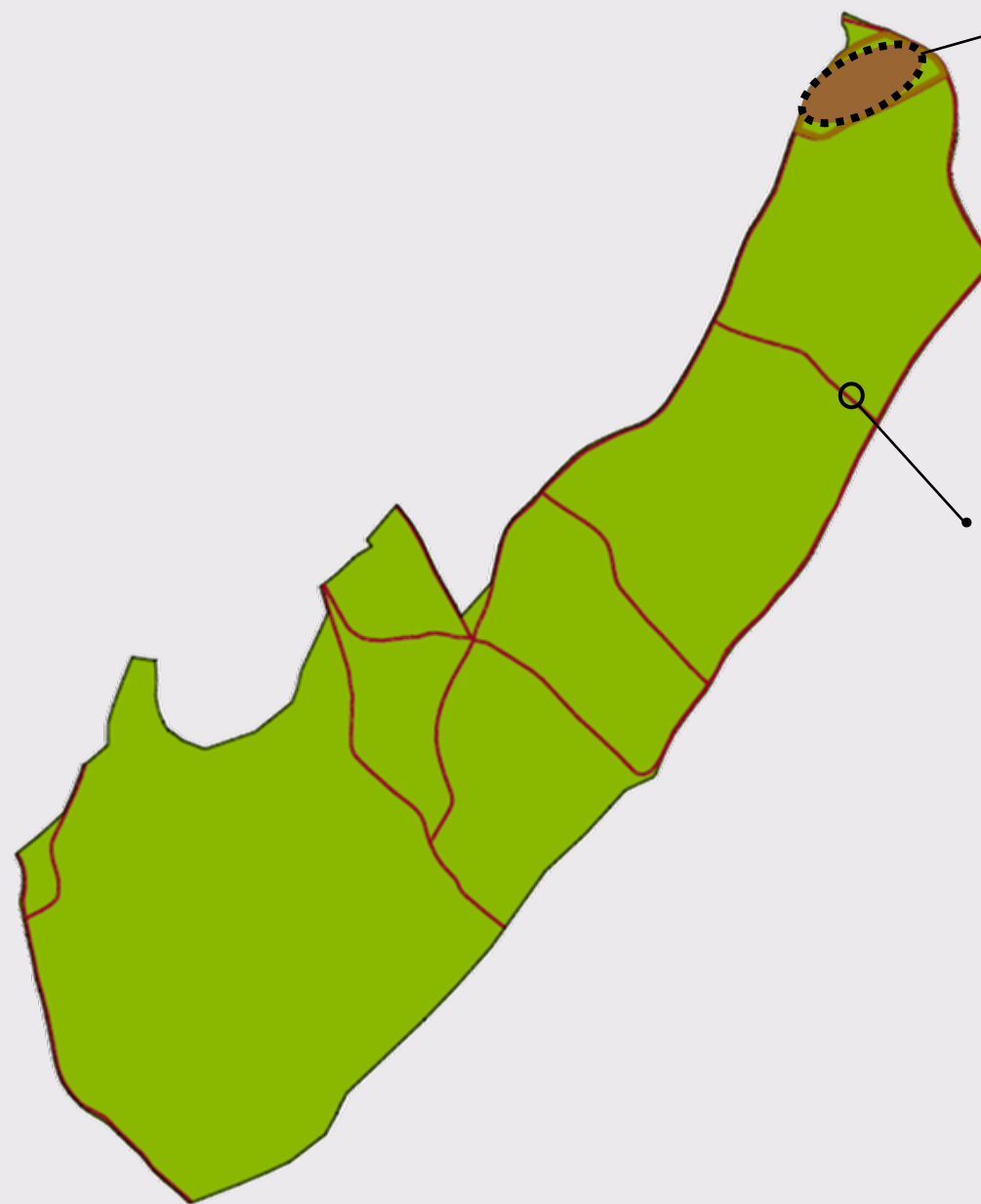
Uso propio: Usos Agrícolas

Usos permitidos:

- Usos de **Producción agraria en todos sus tipos** (Z.1)
- Usos de servicios a la producción agraria (Z.2)
- Red de caminos (Z.3)

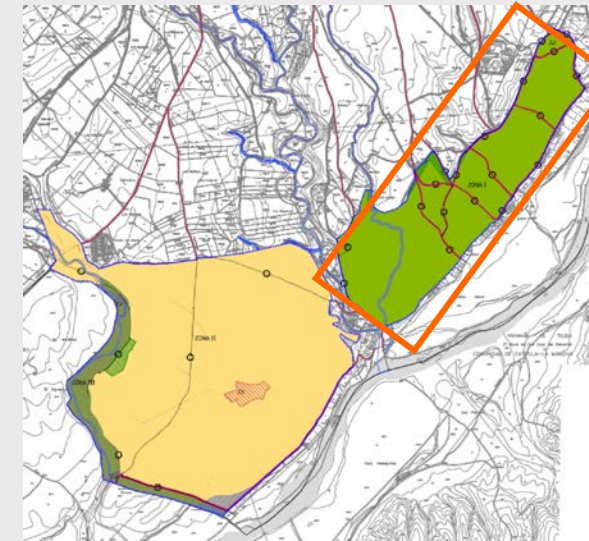
Cuestiones particulares:

- En **regadío y cultivo bajo plástico**: definición de "**unidad funcional**" limitada a **10.000 m<sup>2</sup>**
- Almacenes agrícolas vinculados a estas unidades y limitados a 200m<sup>2</sup> por unidad
- Regulación recogida de pluviales en las zonas ocupadas para su reutilización



Zona reservada para la implantación de planta de gestión de residuos

Adecuación únicamente de los caminos necesarios para dar acceso a las actividades previstas. Intervenciones mínimas, ajustadas a su funcionalidad



## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Definición de zonas

### ZONA II

#### Zona "Las Migueras"

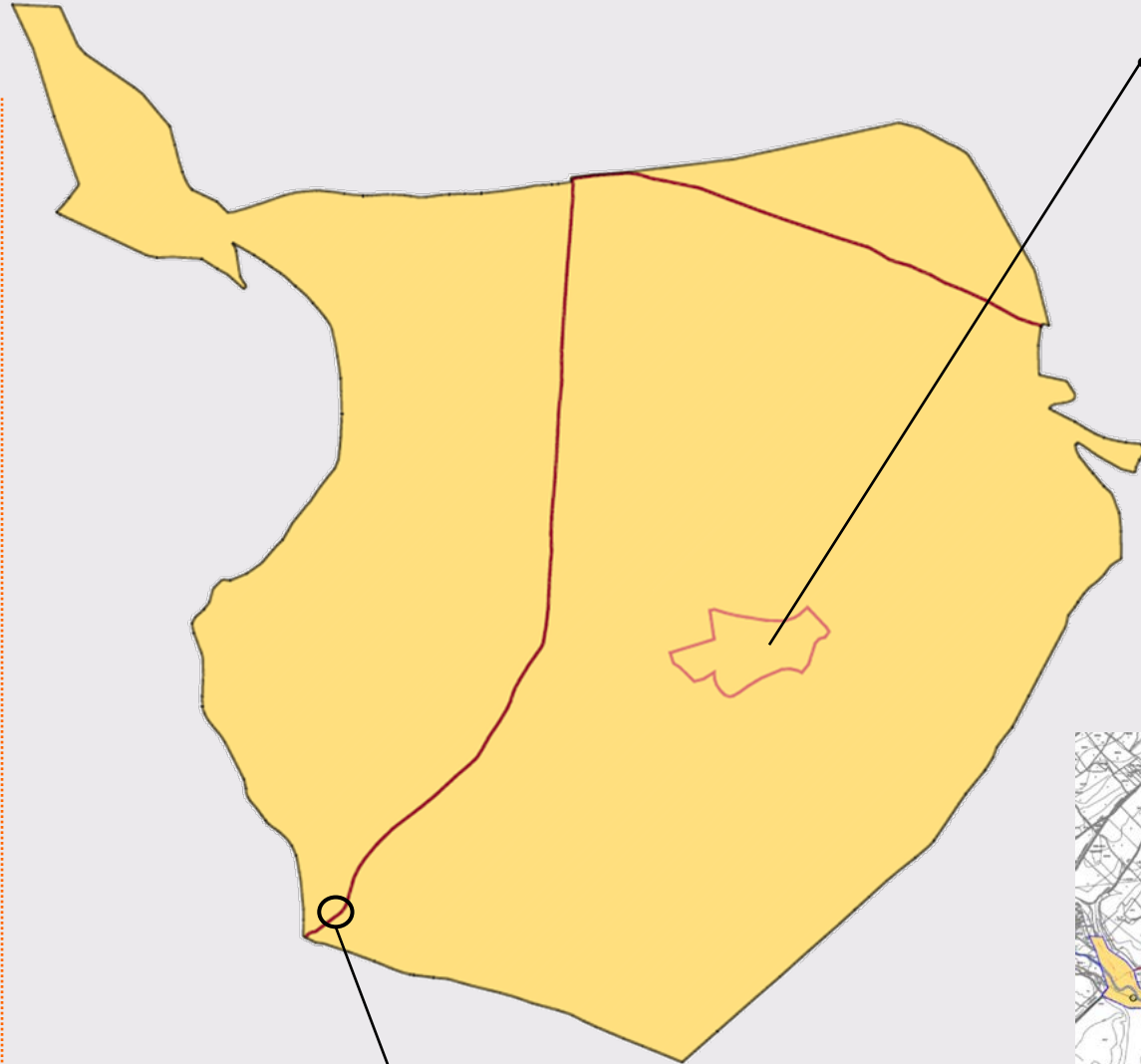
Uso propio: Usos Agrícolas

Usos permitidos:

- Usos de **Producción agraria** en su tipo **Z.1.1**. Compatibles el resto de tipos definidos en la norma zonal Z.1, valorables por el órgano ambiental
- **Agricultura ecológica y huertas autoconsumo**.
- Usos de servicios a la producción agraria (Z.2), excepto "plantas de gestión de residuos"
- Red de caminos (Z.3)
- **Turismo rural** (Z.5): en edificaciones existentes

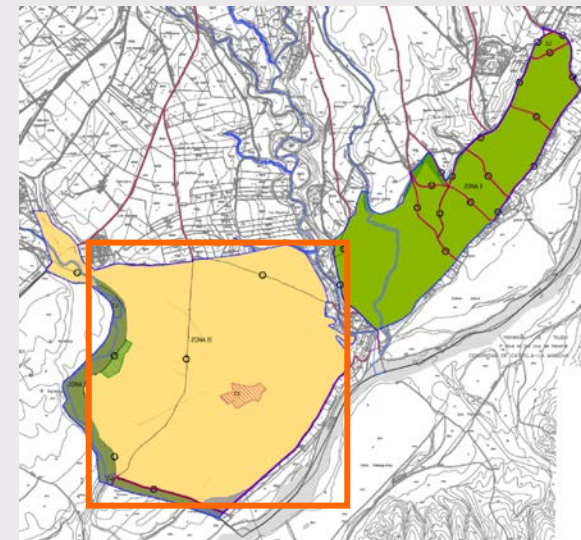
Cuestiones particulares:

- Se **respetan los usos actuales**, vinculados principalmente a la producción **agraria de secano**.
- **Usos valorables** por el órgano ambiental competente el desarrollo de **huertos con fines comerciales y cultivos bajo plástico** de nueva instalación.



Uso turismo rural:  
Asociado a las edificaciones existentes  
Con las limitaciones dispuestas en el Plan de Gestión de las Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y por la Protección de Patrimonio

Adecuación únicamente de los caminos necesarios para dar acceso a las actividades previstas. Intervenciones mínimas, ajustadas a su funcionalidad



## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Definición de zonas

### ZONA III

#### Zona "Coladas de Navacarrala"

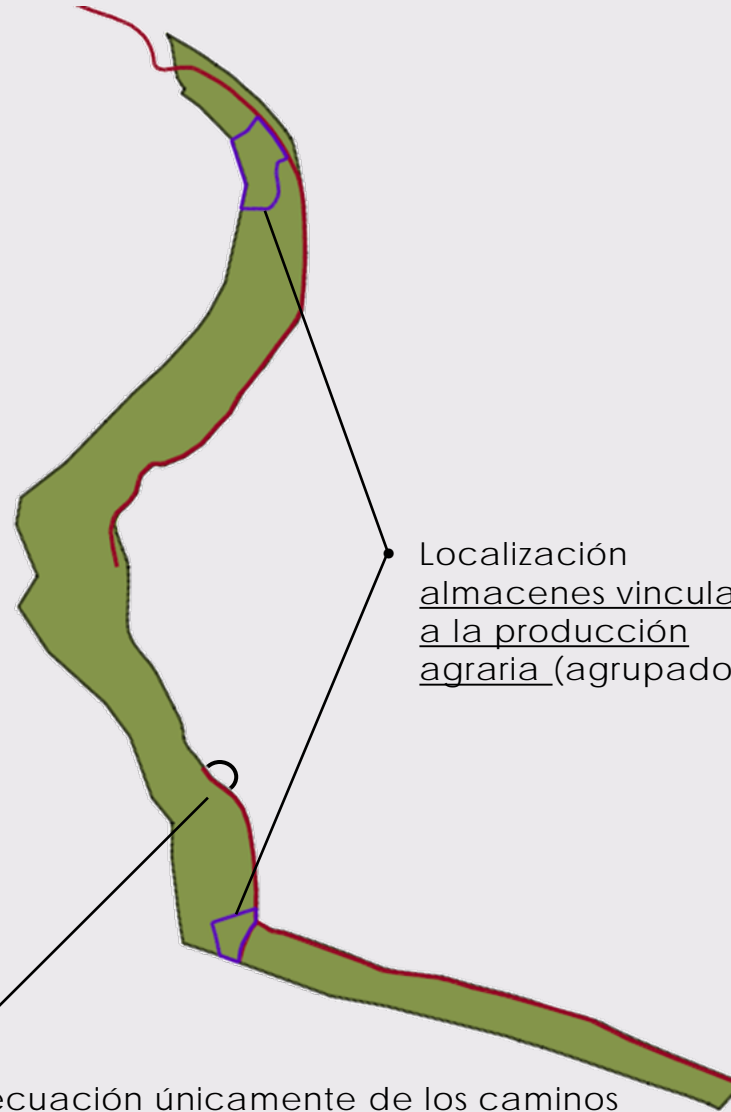
Uso propio: Usos Agrícolas

Usos permitidos:

- Usos de **Producción agraria** en todos sus tipos (Z.1). Los tipos 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 solo se permitirán cuando se trate de **usos existentes o recuperación** de antiguas huertas. Se permite huertas para **autoconsumo** de nueva instalación. Se permite la **agricultura ecológica**.
- Usos de servicios a la producción agraria (Z.2) a excepción de "plantas de gestión de residuos"
- Red de caminos (Z.3)
- **Uso almacén** vinculado a producción agraria (Z.4), (**agrupados**)

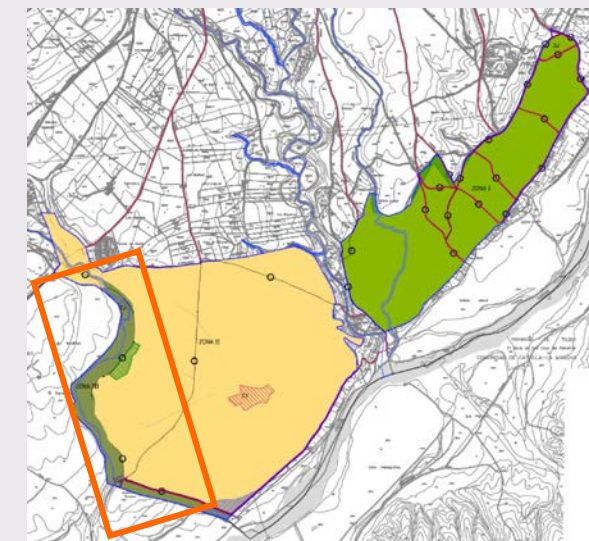
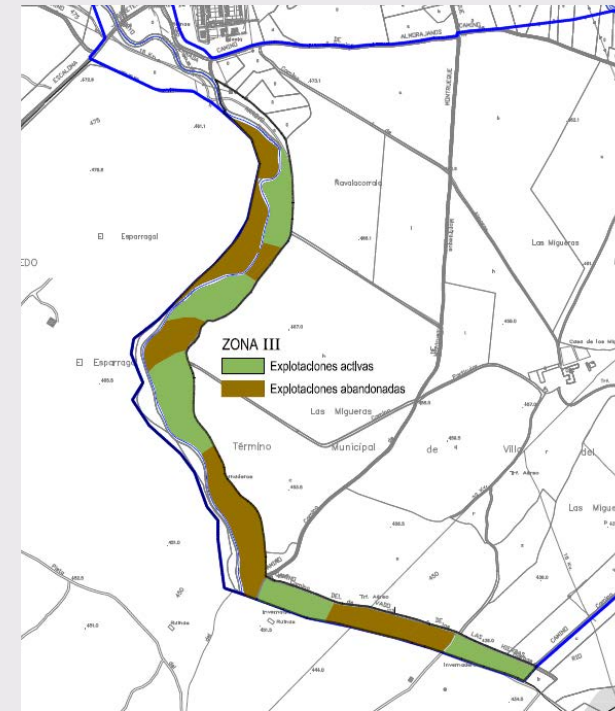
Cuestiones particulares:

- Se autorizan únicamente los cultivos bajo plástico e invernaderos existentes, así como la recuperación de antiguas huertas.
- Se contempla como **usos valorables** por el órgano ambiental competente el desarrollo de huertos con fines comerciales y cultivos bajo plástico de nueva instalación.



Localización almacenes vinculados a la producción agraria (agrupados)

Adecuación únicamente de los caminos necesarios para dar acceso a las actividades previstas. Intervenciones mínimas, ajustadas a su funcionalidad





## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

### Usos Pormenorizados PE

- Z.1 Uso de producción agraria**

Z.1.1 Cultivos de secano



Z.1.2 Cultivos en regadío de hortalizas al aire libre



Extensiva ecológica y Huertos autoconsumo

Existentes, Recuperación, ecológica y autoconsumo

Z.1.3 Cultivos intensivos en regadío de hortalizas bajo plástico o invernaderos



Valorable por Órgano ambiental

Existentes. Nueva creación: valorables

Z.1.4 Cultivos de regadío de frutales al aire libre



Extensiva ecológica y Huertos autoconsumo

Existentes, Recuperación, ecológica y autoconsumo

Z.1.5 Cultivos intensivos en regadío de frutales bajo plástico o invernaderos



Valorable por Órgano ambiental

Existentes. Nueva creación: valorables

Z.1.6 Producción de semillas germinadas y/o plántulas



Valorable por Órgano ambiental



- Z.2 Uso de servicios a la producción agraria**

Z.2.1 Plantas de gestión de residuos



Z.2.2 Embalses y depósitos de agua para riego. Red de riego



Z.1.3 Centros de Transformación y redes de energía eléctrica



Z.1.4 Red de saneamiento



- Z.3 Red de caminos**



- Z.3 Uso almacén vinculado a producción agraria**



- Z.3 Uso turismo rural**



En las Zonas I y II, los almacenes están vinculados a los usos de producción agraria (Z.1.) no cuentan con uso pormenorizado específico

### 3. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### Calificaciones Urbanísticas

- Las **actuaciones permitidas en el Plan Especial deberán autorizarse mediante la correspondiente calificación urbanística**, tanto para los usos como para las instalaciones y edificaciones permitidas
- Las calificaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo **sobre una o varias parcelas, unidades mínimas o “unidades funcionales”** definidas.
- El procedimiento se llevará a cabo según lo establecido en el artículo 148 de la LSCM

#### Tramitación

- Se inicia a **instancia del interesado**
- La solicitud se presenta en el Ayuntamiento
- El **Ayuntamiento elabora su informe y eleva el expediente a la Consejería** competente: **plazo de 1 mes**
- Una vez transcurrido este plazo, **se puede reproducir la solicitud en la Consejería, entendiéndose evacuado el informe municipal en sentido positivo**
- **La consejería solicita los informes a Organismos** y somete a exposición pública (en su caso) **durante 1 mes**
- La **resolución definitiva** debe comunicarse en el plazo máximo de **6 meses** (si hay exposición al público) o **3 meses** en el resto de los supuestos
- Si el **proyecto está sometido a declaración o impacto ambiental**: no se resolverá hasta se haya **pronunciado el Órgano ambiental**.
- La calificación legitima las obras y usos sin perjuicio de la necesidad de licencia urbanística
- Las calificaciones urbanísticas caducan en determinados supuestos.

#### Contenido (orientativo)

- **Datos** del solicitante y de contacto
- Certificación del **Registro de la Propiedad**: En caso de no ser propietario: copia de **contrato de arrendamiento y documento acreditativo** de la conformidad del propietario
- **Referencia catastral** de la parcela/a afectada/s
- Plano de situación
- **Anteproyecto** con memoria justificativa y descripción de la finca
- **Descripción de la edificación** o instalación especificando: usos previstos, superficies edificadas, planos (plantas, alzados, secciones), tratamientos superficiales y materiales, infraestructuras y servicios necesarios para su funcionamiento
- **Plano de emplazamiento** de las construcciones previstas y de las existentes con señalamiento de distancias a linderos
- **Evaluación económica** de la actuación y avance del presupuesto de las instalaciones