

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ROZAS DE PUERTO REAL**

(Comunidad de Madrid)

MEMORIA

APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2025

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Sumario

1.- ANTECEDENTES

1.1 Datos sobre el municipio

1.2 Planeamiento vigente

2.- OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

4.- MARCO NORMATIVO

5.- DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1.- Ordenación

5.2.- Determinaciones urbanísticas

5.3.- Gestión

5.4.- Cuadros de características de la Modificación

5.4.1.- Suelo

5.4.2.- Edificabilidad

6.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN: DOCUMENTACIÓN A MODIFICAR

7.- INCIDENCIA AMBIENTAL

8.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEY DEL SUELO 9/2001

ANEXO DE INFORMACIÓN

- Plano I-0.- Información Clasificación del Suelo NNSS D.1 (P I.0)

PLANOS

- Plano I-1.- Ámbito de la modificación puntual**
- Plano I-2.- Ámbito de la modificación puntual [MAPA IGN]**
- Plano I-3.- Clasificación del Suelo Ley del Suelo CAM (Protecciones)**
- Plano I-4.- Ámbito y Clasificación del Suelo Ley del Suelo CAM**

1.- ANTECEDENTES

1.1 Datos sobre el Municipio

Rozas de Puerto Real es un municipio situado en la esquina suroeste de la Comunidad de Madrid con una altitud de aproximadamente 878msnm, colinda con los municipios de Cenicientos y Cadalso de los vidrios en el sur y este y con Sotillo de la Adrada, Santa María del Tiétar y Navahondilla en la provincia de Ávila por el norte y oeste. Su extensión es de 30,2Km². En el año 2024 su población empadronada fueron 580 habitantes, la renta estadística disponible bruta per cápita en el año 2022 fueron 15.767€, frente a los 21.775€ de media en la Comunidad de Madrid. Se contabilizan unos 43 parados en el municipio y 183 afiliados a la seguridad social, lo que supone 315 por cada 1.000 frente a los 536 por cada 1.000 de media en la Comunidad de Madrid.

1.2 Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias vigentes realizadas en el año 1982, definen la Clasificación del Suelo en el plano D.1 (P I_0 CLASIFICACIÓN DEL SUELO nº1 de Suelo Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias, ver en **PLANOS DE INFORMACIÓN**). También se define en las normas de aplicación los diferentes tipos de suelo.

Desde la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, en su capítulo II del Título I, se establece la clasificación del suelo en vigor:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo no urbanizable de protección.

En el visor SIT de la CAM se comprueba, la delimitación fruto de la clasificación establecida por la Ley del Suelo en vigor. (ver plano I-3 Clasificación del Suelo Ley del Suelo CAM)

2.- OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tal y como se describe en el apartado 1.1 de esta Modificación puntual, el municipio de Rozas de Puerto Real es un municipio que demanda mejoras en la actividad económica de sus habitantes, ya que los recursos económicos disponibles en el municipio están muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (número de empleados y renta disponible).

Uno de los recursos disponibles en municipio escasamente explotado en la actualidad es la riqueza de su medio natural, estando en un entorno paisajístico, de gran valor.

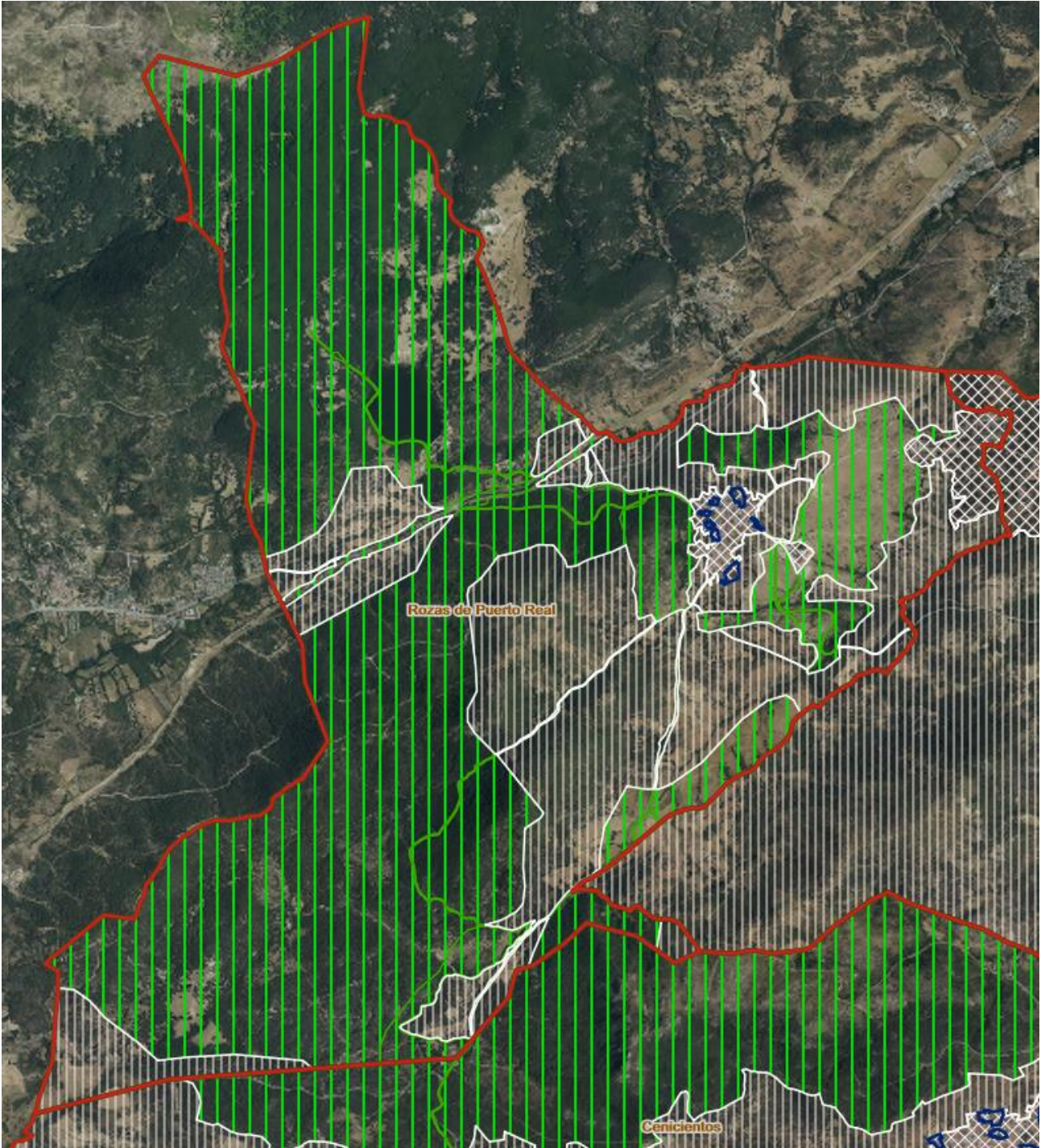
Las Normas Subsidiarias vigentes en Rozas de Puerto Real, datan de 1982 y no se han adaptado a los cambios legislativos en materia de suelo, tanto estatales como autonómicos, habidos en este periodo de tiempo.

A la vista de la actual Ley del Suelo 9/2.001, el Municipio cuenta con dos pequeños ámbitos urbanos, uno en el casco histórico y otro en la urbanización Entrepinos (ver siguiente imagen trama mallada diagonal), también cuenta con una gran cantidad de Suelo No Urbanizable de Protección (en la siguiente imagen se corresponde con la trama verde), y tiene valor medioambiental al coincidir con un castañar y otras formaciones vegetales como dehesas, que representan la riqueza del entorno natural del entorno.

Por último, existen amplias zonas de suelo urbanizable no sectorizado (ver siguiente imagen trama líneas verticales).

Es en este tipo de suelo urbanizable no sectorizado donde La Ley del suelo genera la oportunidad de establecer instalaciones y actividades de carácter permanente para el desarrollo rural sostenible, tal y como se autoriza en el art. 26 f) de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, que permitan la conservación de la naturaleza y atraigan actividad económica permanente.

Plano de las clases de suelo establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (fuente visor SITT)



Trama verde corresponde con el suelo no urbanizable de protección, la blanca vertical con el suelo urbanizable no sectorizado, en el conjunto del municipio .

Sabiendo que en la actualidad las NN SS, permiten en el suelo rústico, (asimilable al Suelo Urbanizable No Sectorizado de la Ley del Suelo) la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en una unidad de dos hectáreas, cumpliendo ciertas exigencias con el objetivo del mantenimiento del medio natural, el Ayuntamiento de Rozas de Puerto Real modifica puntualmente las Normas Subsidiarias para que esas viviendas unifamiliares se puedan destinar también a casas rurales en alquiler turístico, permitiendo la atracción de recursos económicos que garanticen la conservación del medio natural, permitiendo un desarrollo rural sostenible, generando nuevos empleos y atrayendo actividad económica al municipio.

Para garantizar la viabilidad económica y el cumplimiento de los objetivos de la nueva actividad, se busca dentro del suelo urbanizable no sectorizado, y se aplicará el nuevo uso en el ámbito de la Modificación puntual por las siguientes motivaciones:

-porque el ámbito de la modificación queda fuera de la Red Natura.

-porque una red troncal de agua del canal de Isabel II cruza el ámbito, bajo el camino de San Martín de Valdeiglesias, este recurso apunala razonadamente la oportunidad de la modificación.

-por las características del ámbito que lo hacen más atractivo turísticamente, por su visión del territorio desde el punto de vista paisajístico, ya que se domina la cornisa de la sierra con vistas desde el Alto del Mirlo hasta San Martín de Valdeiglesias, lo que le aporta valor paisajístico en cuanto a la explotación como casas rurales para alojamiento turístico.

-porque se introduce un uso que garantiza la conservación y mantenimiento del territorio, ya que parte de los ingresos generados se deberán destinar a la conservación de un entorno natural con una vegetación rala en la que predominan zonas de pasto y piornales.

-porque el ámbito definido se distancia 200m del suelo urbano consolidado de la urbanización Entrepinos, dejando un colchón verde entre el suelo urbano y otros usos.

-porque se aleja 100m de la colada del Camino de Navahondilla por el oeste, y no se tendrá que cruzar dicha vía pecuaria con infraestructuras para dar servicio a las construcciones.

-porque la actual Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid en su art. 26 c), permite el uso turístico en suelo rural, dentro del suelo Urbanizable No Sectorizado, en edificaciones rurales tradicionales, siendo una exigencia de las NN SS para la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico, que la construcción tenga un carácter tradicional.

-porque se evita la zona de policía de vaguadas de arroyos estacionales.

Por lo tanto, si desde el año 1982 se permite en las NN SS, la nueva construcción de viviendas unifamiliares en edificaciones aisladas de carácter tradicional y en la Ley también se autoriza que las edificaciones rurales tradicionales se rehabiliten para el establecimiento de turismo rural, se puede deducir que ambos usos son usos permitidos y compatibles.

Por otra parte, dado el progresivo abandono de la actividad primaria y del creciente interés social por la divulgación y conservación del medio rural, la actividad económica propuesta, permite que, gracias a esos proyectos de actividad turística rural, se puedan generar los recursos necesarios para la conservación y mantenimiento del medio natural.

2.1.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Para el análisis y definición de esta modificación puntual se han valorado varias alternativas que se definen a continuación.

-Alternativa 0- Esta alternativa no modifica el planeamiento. En el caso de pretender atraer actividad económica a través de la actividad turística, esta se deberá centrar en las construcciones ya existentes en las zonas urbanas o en la pequeña oferta de solares disponibles en suelo urbano, lo cual restringe en gran medida las opciones de desarrollo. Esta solución supondrá que no se ofrezca conexión directa con el medio natural, que es el valor de interés como

foco de atracción, esto puede provocar que no resulte tan atractiva la nueva oferta y que no resulte de interés frente a otras ya existentes.

En esta alternativa existe opción de desarrollar oferta turística en conexión directa con el medio natural en suelo Urbanizable No Sectorizado, siempre que se desarrolle por la Comunidad de Madrid un Proyecto de Actuación Especial, como los contemplados en la Ley del Suelo. Se entiende que esta opción es una opción que se puede dilatar en el tiempo, y el proceso administrativo necesario desincentiva a los posibles inversores, además los posibles proyectos que se quisieran implantar se deberían estudiar uno por uno con Proyectos de Actuación Especial.

-Alternativa 1- Esta alternativa modificaría el planeamiento permitiendo que, en cualquier parte del suelo Urbanizable No Sectorizado, se permita instalar alojamientos turísticos siguiendo las mismas condiciones que se exigen a las viviendas unifamiliares, esto es una construcción para vivienda unifamiliar por unidad mínima de parcela 2ha. Esta alternativa permitiría atraer actividad económica a través de la actividad turística, en conexión directa con el medio natural, pero dada la basta extensión del suelo Urbanizable No Sectorizado, podría tener el perjuicio de que se extendieran construcciones por gran parte del municipio, alejadas de infraestructuras de servicios esenciales como agua potable, afectando a espacios con reservas o protecciones como las vaguadas de cauces estacionales y otros con como red natura o vías pecuarias. La superficie afectada, superaría el 3% del total del municipio, por lo que no se podría tramitar como modificación no Sustancial, salvo: *“cuando el Ayuntamiento que proponga la modificación lo haya acordado por mayoría absoluta de la Corporación y se aprecien, tanto por el Ayuntamiento como por la Comunidad de Madrid, especiales razones de interés social o utilidad pública, como en el caso de equipamientos, dotaciones, infraestructuras o servicios”*.

-Alternativa 2- Esta alternativa modificaría el planeamiento permitiendo que, en aquellas zonas del suelo Urbanizable No Sectorizado, que no se vean afectadas por los ámbitos de la Red Natura 2000, o los cauces de arroyos estacionales o vías pecuarias, se permita instalar alojamientos turísticos siguiendo las mismas condiciones que se exigen a las viviendas unifamiliares para ese tipo de suelo en las NNSS, esto es una vivienda unifamiliar por unidad

mínima de 2ha. Esta alternativa permitiría atraer actividad económica a través de la actividad turística, en conexión directa con el medio natural, pero limitándose a los suelos que no tengan ya asignado un valor medioambiental y patrimonial. Además, también se limita la implantación de construcciones para ese uso turístico, restringido a los suelos que se encuentren en fincas, que no están alejadas más de 300m de infraestructuras de servicios esenciales como el agua potable, para evitar tener que generar impactos nocivos al llevar infraestructuras por suelos protegidos como los de la Dehesa Boyal. La superficie del ámbito sería aproximadamente del 1,5% del total del municipio, inferior al 3% máximo permitido para la tramitación de Modificaciones Puntuales No Sustanciales.

De la comparación de las tres alternativas, se puede concluir que:

-la alternativa 0, mantiene la situación actual y se entiende que no se generan las oportunidades suficientes para incluir un uso de alojamiento turístico rural en construcciones aisladas en fincas de dos hectáreas, por lo dilatado en tiempo de la tramitación de Proyectos de Actuación Especial, prueba de ello es que no se ha desarrollado ningún proyecto similar en el municipio. Esta alternativa no ha permitido implantar actividades que permitan el desarrollo rural sostenible.

-la alternativa 1, no se podría tramitar como modificación puntual, por superar el 3% del territorio del municipio, además incluiría suelos que se entiende deben quedar al margen de la actividad propuesta, como son los incluidos en la red Natura 2000, vías pecuarias, etc., además algunos de los ámbitos quedarían muy alejados de la red de agua potable del Canal de Isabel II.

-la alternativa 2, permite que las mismas construcciones que se pueden realizar según las normas subsidiarias en parcelas de 2 hectáreas para viviendas unifamiliares, se puedan destinar a alojamiento turístico siempre y cuando no coincidan con espacios protegidos por su valor histórico, medioambiental, y no tengan la infraestructura de abastecimiento de agua a más de 300m.

Para cada alternativa evaluada (A0, A1 y A2), se ha considerado un conjunto de **criterios urbanísticos** (compatibilidad normativa, gestión de cargas, infraestructura básica, incidencia territorial, impulso económico, etc.) y **criterios ambientales** (afectación sobre vegetación, fauna, calidad del aire, paisaje, espacios protegidos, etc.).

Dichos criterios han sido evaluados mediante una escala ordinal de cinco niveles, asignando a cada alternativa una puntuación de acuerdo con su grado de adecuación:

- 1 = Muy desfavorable
- 2 = Desfavorable
- 3 = Neutral / Intermedia
- 4 = Favorable
- 5 = Muy favorable

Los valores asignados fueron consensuados con el equipo encargado de la redacción del documento ambiental estratégico, con base en el contenido técnico del documento, antecedentes normativos, sensibilidad del entorno y viabilidad del uso propuesto.

Las **valoraciones parciales** se han calculado mediante la **media aritmética** de las puntuaciones dentro de cada bloque temático (urbanístico y ambiental).

A su vez, la **valoración total** de cada alternativa se ha obtenido como el promedio de dichas valoraciones parciales.

Tabla 1 Comparativa de las alternativas estudiadas.

OBJETIVOS / CRITERIOS EMPLEADOS EN LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA MP DE LAS NN.SS. DE LAS ROZAS DE PUERTO REAL (MADRID)	A0	A1	A2
Criterios urbanísticos			
Modificación puntual no Sustancial	5	1	5
Simplifica los trámites urbanísticos previos a la implantación de determinadas actividades como alojamientos turísticos en casas rurales.	1	2	4
Acceso INMEDIATO a infraestructuras esenciales (agua potable canal de Isabel II)	5	2	4
Permite la generación de actividad económica en un municipio con bajo desarrollo (ayuda a evitar la despoblación del municipio).	1	5	3
Modifica esquema general de gestión de cargas y beneficios	1	2	4
Genera la posibilidad de implantar actividades que fomenten el desarrollo rural sostenible	1	5	4
Afecta a menos del 3% de la superficie del municipio (inferior a 3.000habitantes)	5	1	5
Valoración parcial (urbanística)	2,71	2,57	4,14
Criterios ambientales			
Espacios Protegidos / Espacios Red Natura 2000	5	2	4
Vegetación	5	3	4
Paisaje (integración con el entorno)	5	2	4
Hábitats de la Directiva 92/43/CEE	5	2	4
Vías pecuarias	5	2	4
Patrimonio cultural	5	3	5
Contaminación acústica	5	3	4
Calidad del aire y cambio climático	5	3	4
Valoración parcial (ambiental)	5	2,5	4,13
Valoración TOTAL	3,86	2,54	4,13

Una vez realizada la evaluación comparativa de las alternativas consideradas, y teniendo en cuenta tanto su viabilidad urbanística como sus efectos potenciales sobre el medio ambiente, se concluye que la opción que presenta **mejor resultado global es la Alternativa 2** (Modificación para fomentar la actividad turística rural en un ámbito de estudio reducido). Esta alternativa obtiene la valoración cuantitativa más alta (4,13), al alcanzar un equilibrio adecuado entre criterios urbanísticos y ambientales, y al ofrecer una solución técnica viable, respetuosa con el entorno, y ajustada a los condicionantes legales exigibles.

Si bien la **Alternativa 0** obtiene mejor puntuación ambiental de forma aislada, no plantea soluciones operativas ni favorece el desarrollo rural sostenible del municipio.

Por su parte, la **Alternativa 1**, aunque permite un mayor despliegue territorial, excede los límites legales establecidos para las Modificaciones Puntuales No Sustanciales, además de comprometer zonas con valores ambientales sensibles.

La **Alternativa 2**, en cambio, se circunscribe a una **zona de reducida extensión, que no supera el 3% de la superficie municipal. Además, evita afecciones significativas a corredores ecológicos, espacios protegidos o valores patrimoniales**, y limita su aplicación exclusivamente a parcelas viables desde el punto de vista técnico y de servicios básicos.

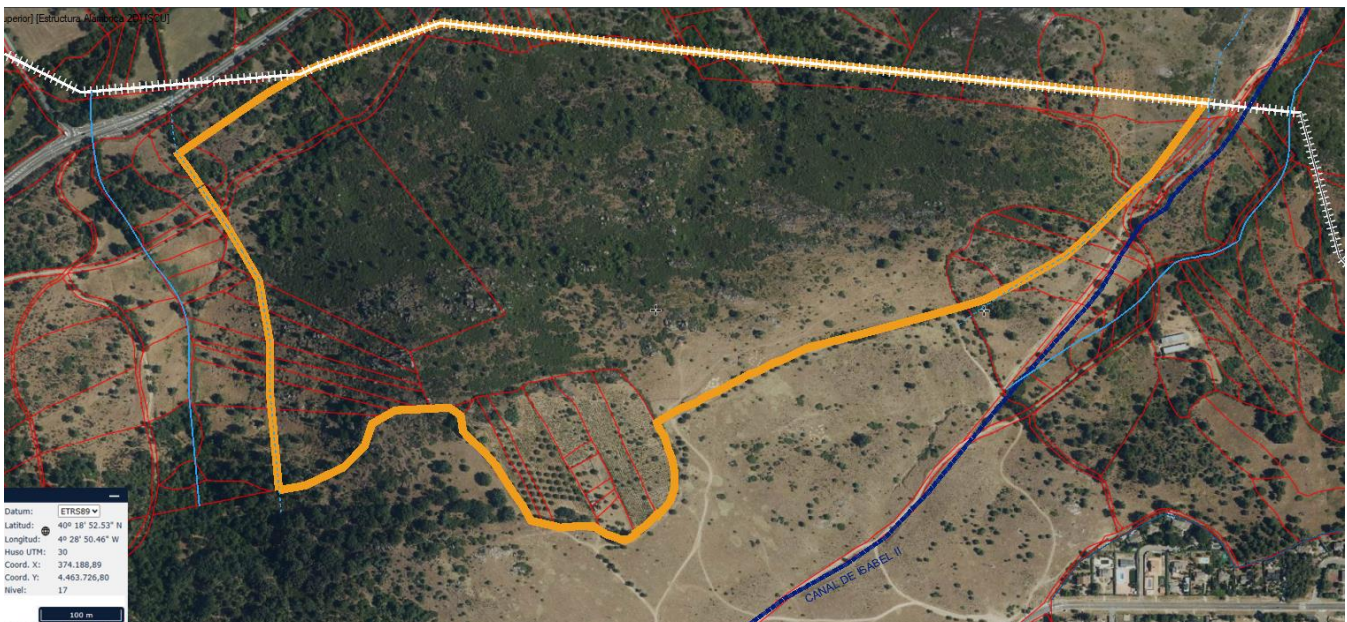
En base a todo lo anterior, **se propone la Alternativa 2 como la opción más idónea para llevar a cabo la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias**, garantizando la compatibilidad del uso turístico rural con los valores ambientales del ámbito y contribuyendo de manera efectiva al desarrollo económico y territorial sostenible del municipio de Rozas de Puerto Real.

Tabla 2 Resumen Comparativo de las alternativas estudiadas sin valoración numérica.

OBJETIVOS / CRITERIOS EMPLEADOS EN LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA MP DE LAS NN.SS. DE LAS ROZAS DE PUERTO REAL (MADRID)	A0	A1	A2
Criterios urbanísticos			
Modificación puntual no Sustancial	NO	NO	SÍ
Simplifica los trámites urbanísticos previos a la implantación de determinadas actividades como alojamientos turísticos en casas rurales.	NO	SÍ	SÍ
Acceso INMEDIATO a infraestructuras esenciales (agua potable canal de Isabel II)	NO	NO	SÍ
Permite la generación de actividad económica en un municipio con bajo desarrollo (ayuda a evitar la despoblación del municipio).	NO	SÍ	SÍ
Modifica esquema general de gestión de cargas y beneficios	NO	NO	NO
Genera la posibilidad de implantar actividades que fomenten el desarrollo rural sostenible	NO	SÍ	SÍ
Afecta a menos del 3% de la superficie del municipio (inferior a 3.000habitantes)	SÍ	NO	SÍ
Valoración parcial (urbanística)	NO MODIFICA	No FAVORABLE	FAVORABLE
Criterios ambientales			
Espacios Protegidos / Espacios Red Natura 2000	NO modifica	SÍ afecta	NO afecta
Vegetación y arbolado urbano	NO	NO	NO
Paisaje (integración con el entorno)	NO	NO	SÍ
Hábitats de la Directiva 92/43/CEE	NO modifica	SÍ afecta	NO afecta
Vías pecuarias	NO modifica	SÍ afectado	NO afectado
Patrimonio cultural	NO	SÍ (vías pecuarias)	NO
Contaminación acústica	NO	NO	NO
Calidad del aire y cambio climático	No modifica	afecta	Apenas afecta
Valoración parcial (ambiental)	NO MODIFICA	DEFAVORABLE	FAVORABLE
Valoración TOTAL	NO MODIFICA	DEFAVORABLE	FAVORABLE

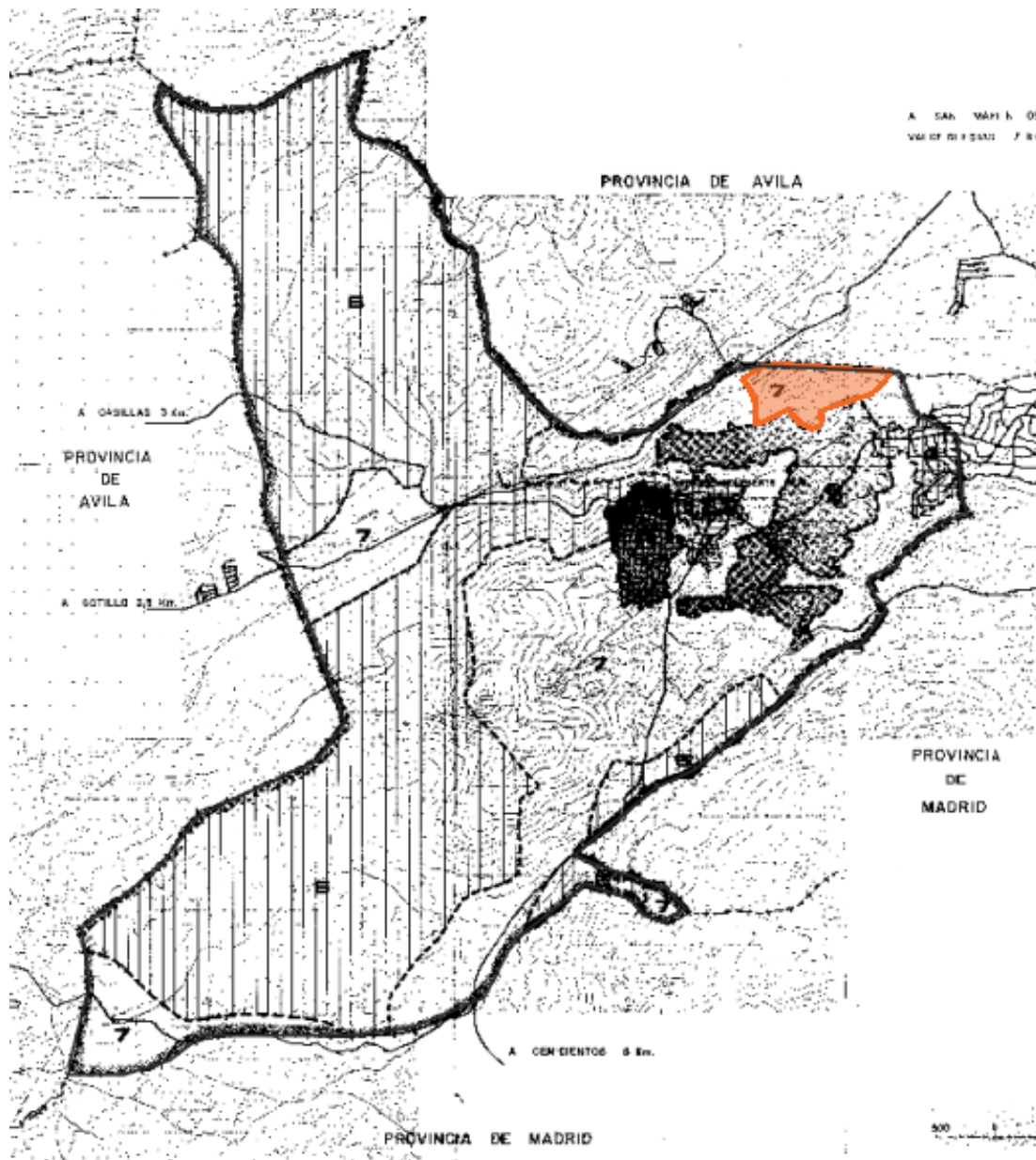
3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

El ámbito de la modificación puntual, se ha generado en aplicación de la alternativa 2 y es el que se corresponde con el suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado, que se encuentra al noreste del ámbito municipal de Rozas de Puerto Real, y queda delimitado por el este a 100m del arroyo estacional que circula al noroeste de la urbanización Entrepinos (Suelo Urbano Consolidado), al sur por el límite con el Suelo No Urbanizable de Protección (Dehesa protegida), por el oeste a 100m de la colada del Camino de Navahondilla (Vía pecuaria) o arroyo estacional paralelo a vía pecuaria, por el Noroeste a 50 m de la cuneta de la carretera M-501 para evitar la servidumbre de afección de la carretera, y al norte con el límite del municipio en contacto con la provincia de Ávila. Estos suelos quedan al margen de protecciones medioambientales de red natura al margen de la zona de policía de cauces de arroyos estacionales y alejados más de 100m de coladas de vías pecuarias, además cumplen con la condición de que el ámbito no se aleja más de 300m de una arteria del canal de Isabel II, para garantizar el suministro de agua potable.

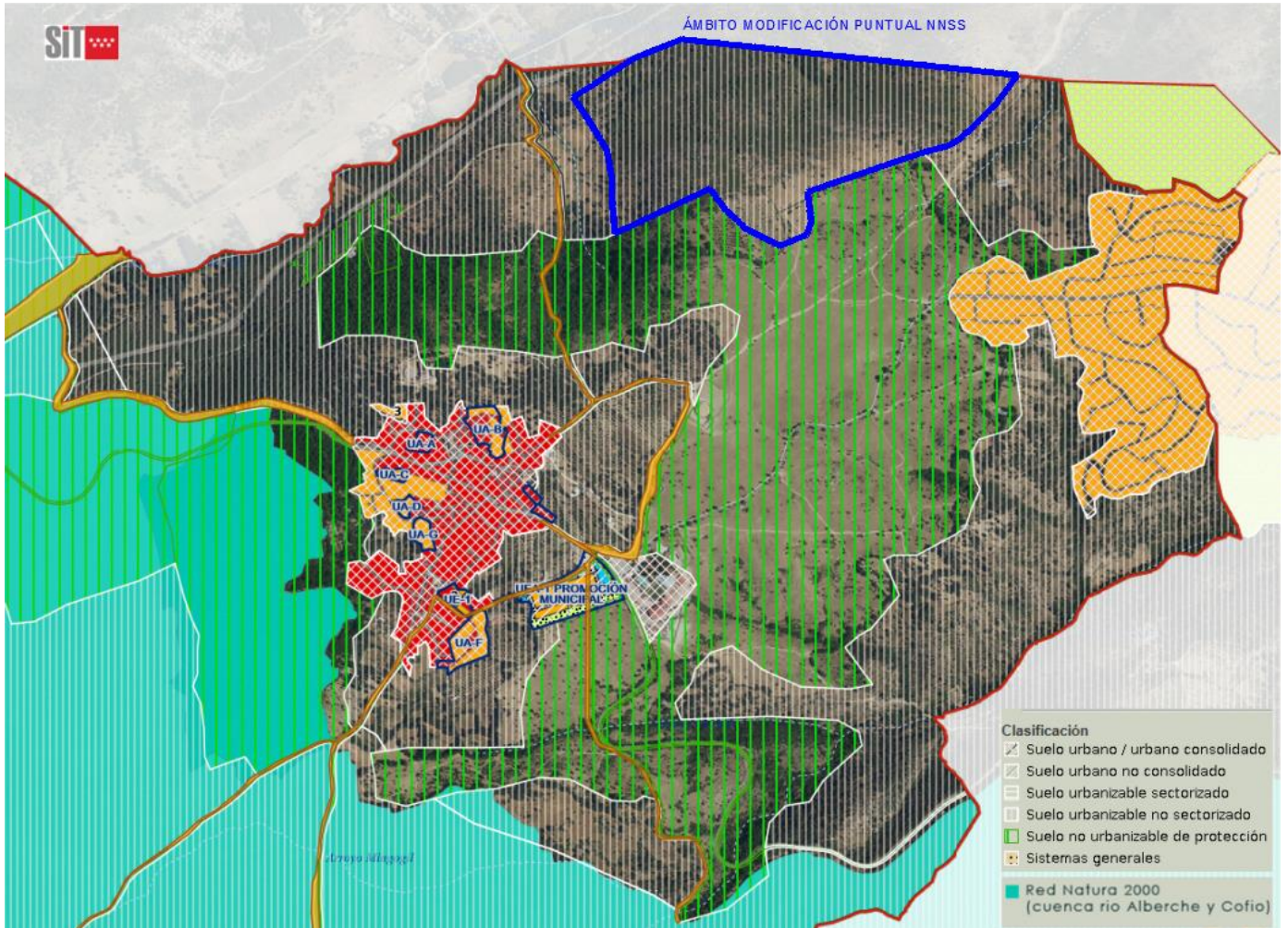


En naranja límite del ámbito sobre base cartográfica Topográfico IGN.

El territorio se encuentra libre de construcción, excepto una caseta agrícola de 50m², (ver plano I-2.- **Ámbito de la modificación**). Son terrenos con vegetación autóctona de pequeño porte y grandes praderas, destinadas en la actualidad a pastos para ganado bovino. El nuevo uso permitido en el ámbito, a través de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, garantiza que las intervenciones previstas no afectarán al esquema general de reparto de cargas y beneficios establecido en las Normas, ni a la estrategia general para la consecución de un sistema equilibrado de dotaciones públicas. La superficie del ámbito de la modificación es de 46,2636ha, lo que es inferior al 1,5% del total del ámbito del municipio.

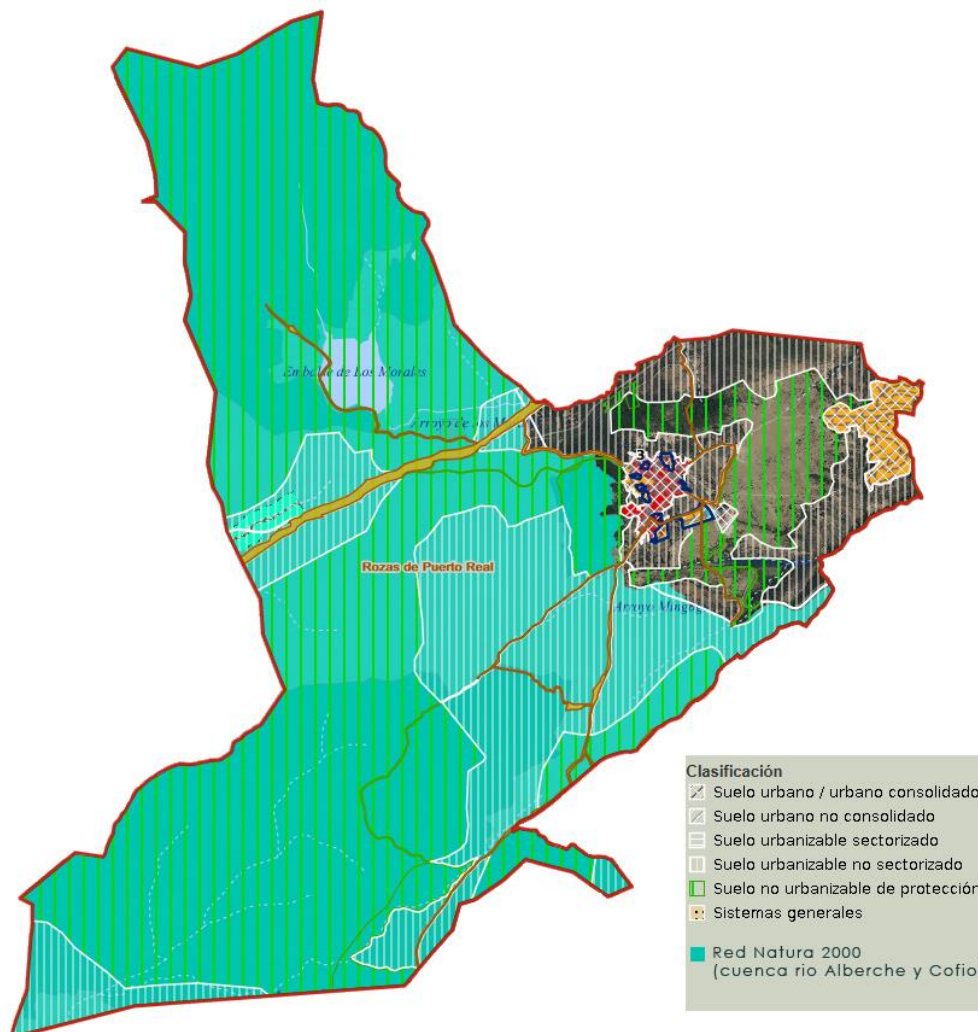


Ámbito de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias y clases de suelo



4.- MARCO NORMATIVO

- Normas Subsidiarias de Rozas de Puerto Real de 1982.
- Ley del Suelo 9/2.001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid
- Ley 14/2.001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, y Administrativas de la Comunidad de Madrid, publicada en el B.O.C.M. nº 308 del viernes 28 de diciembre de 2.001, (capítulo IX).
- Ley 2/2.002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental



5.- DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Por aplicación del art.69 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realiza Modificación Puntual de las NN SS, que consiste en permitir dentro del ámbito descrito de 46,26ha (ver área en **I-2.- Ámbito de la modificación**), el uso turístico rural dentro de suelo Urbanizable No Sectorizado (así definido en la actual Ley 9/2001 del Suelo de la CAM), suelo que se corresponde con el Suelo No Urbanizable de Protección General o Común (S.N.U.C.) descrito en las NNSS de Rozas de Puerto Real, aprobadas en 1982. **Este uso turístico rural, dentro del área de la modificación puntual, tendrá las mismas determinaciones, que las NN SS en vigor aplican para la construcción de viviendas unifamiliares, en el S.N.U.C.** Condiciones similares a las exigencias establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para las viviendas unifamiliares aisladas en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Esta modificación, por lo tanto, permite y condiciona las construcciones destinadas a uso turístico rural (casa rural), igualándolas a las “*Condiciones generales de la edificación*” descritas en la página 33 de las NN SS de Rozas de Puerto Real, en concreto en su apartado 2 “*podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento:*”

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación de las condiciones previstas en estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”

Así pues, tras la modificación el contenido del apartado c) será:

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar y turismo rural, en lugares donde, por aplicación de las condiciones previstas en estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”

Por lo tanto, serán de aplicación en las construcciones destinadas al uso de turismo rural en Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Ley 9 / 2.001 del suelo de la CAM) o su correspondiente clasificación como S.N.U.C. en las NN SS, los apartados 3, 4 y 5 de las “Condiciones generales de la edificación” de las NN SS, actualizándose las condiciones por la aparición de exigencias medioambientales en cuanto a la integración de energías renovables.

Definiéndose estas condiciones de la siguiente manera tras la modificación:

3.- *Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.*

4.- *A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. (En general queda prohibido la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas y fachadas, salvo instalaciones industriales y elementos con soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el medioambiente en que se hallaren en virtud del art 73 L.S. y 98 R.P.)*

5.- *Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las zonas serán:*

a) *Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 6m.*

b) *Edificación aislada por los cuatro costados y pendiente de cubierta igual o menor a 50% (aproximadamente 30grados) sobre la horizontal, con teja plana o curva preferentemente, permitiéndose la integración en las cubiertas de sistemas de obtención de energía (solar térmica, solar fotovoltaica, ...).*

c) *Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, turístico, etc.) serán como las tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,6m de alto en cada punto del terreno con pilares postes o machones, en su caso, de hasta 1,70m de alto medidos de igual forma y entre estos se colocará celosía, reja metálica o madera hasta dicha altura completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, por virtud del art. 73b. L.S. (98.2b R.P.), se prohíben los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,2m.”*

Además, cuando en la página 112 de las NN SS se dice que:

“la parcela mínima para usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico, será de 20.000m².” se debe entender que esa unidad mínima

también es la que aplica a las construcciones destinadas a alojamientos turísticos rurales.

Serán también de aplicación para las construcciones destinadas a alojamiento turístico rural, las condiciones recogidas en la página 115 de las NN SS quedando definidas:

7. Zona.- Rústico común. Este sector o zona incluye el resto del suelo del término municipal y se caracteriza por su carácter rústico dedicado a explotaciones agrícolas” y alojamiento turístico rural para los terrenos incluidos en esta Modificación Puntual).

Usos del suelo: Los propios de explotaciones agrícolas o ganaderas y actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, y en este caso ateniéndose a lo dispuesto sobre distancias entre explotaciones y zonas habitadas. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y alojamiento turístico rural cumpliendo las siguientes condiciones mínimas que garanticen la no formación de núcleos de población:

- a) Parcela mínima edificable 20.000m² unificada y forma tal que permita inscribir en la parte más estrecha un círculo de diámetro igual a 75m (+- 5m)***
- b) Retranqueo de las lindes: 3m mínimo.***
- c) Ocupación máxima de la vivienda e instalaciones anexas: 10% y el 90% restante destinado a cultivos o/y arbolado como condición de la licencia.***

Por otra parte, la Modificación Puntual planteada no implica la reconsideración global del modelo territorial actual de Rozas de Puerto Real, lo que supondría la necesidad de revisar el planeamiento general. Muy al contrario, consiste exclusivamente en permitir el uso turístico rural, en el ámbito de la modificación puntual, ya que se considera que de la misma forma que las NN SS en vigor desde el año 1982, permiten en suelo rústico la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a un entorno de 20.000m², lo que supone fijar población que se encarga de la conservación y mantenimiento del medio rural, la actividad de turismo rural permitida en la modificación puntual, con las mismas condiciones que ya se aplican para las construcciones de viviendas unifamiliares, permitirá la generación de unos recursos económicos que supondrá de igual forma la conservación y mantenimiento del territorio, con los mismos costes en cuanto a superficie de las construcciones y ocupación del territorio.

Es decir, la modificación puntual consiste en que con los mismos condicionantes ya exigidos en las NN SS de Rozas de Puerto Real para las construcciones en suelo “rústico” (superficie mínima 20.000m², retranqueos 3m, cubiertas inclinadas, altura de cornisa 6m, ocupación máxima 10%) además del uso para vivienda unifamiliar se suma el uso de alojamiento rural (casa rural), lo que no modifica las cargas anteriormente previstas por el planeamiento, ya que el número de ocupantes será similar, pero flexibiliza el recurso económico actualizándose a las formas de vida actuales, cada vez más desligadas de la actividad primaria pero cada vez más interesadas en el conocimiento, contemplación y conservación del medio natural.

Por la sencillez de la Modificación Puntual no se modifican las determinaciones relativas a redes generales y supramunicipales y a los aprovechamientos urbanísticos globales establecidos. No se modifica la obtención de las redes públicas exigibles, con esta Modificación Puntual, respecto a la situación anterior, ya que, ya se permitía la construcción de vivienda unifamiliar, por unidad de 2 hectáreas.

5.1.- Ordenación

La Modificación Puntual no modifica la ordenación general prevista en las NN SS en vigor.

5.2.- Determinaciones urbanísticas

Se incluye un nuevo uso permitido, el alojamiento turístico rural en los suelos definidos por el ámbito de esta modificación puntual que se correspondan con Suelo Urbanizable No Sectorizado.

5.3.- Gestión

No existen nuevos aprovechamientos que supongan nuevas cargas.

5.4.- Cuadro de características de la Modificación

No se modifican los aprovechamientos, ya que solo se incluye nuevo uso permitido de alojamiento turístico rural, con las mismas condiciones con la que ya se permite la vivienda unifamiliar, en S.N.U.C. dentro de las NN SS.

5.4.1.- Suelo

No se modifica las superficies ni categoría de suelo descrita en las NN SS en vigor, en todo caso se entiende que el S.N.U.C. de las normas se actualiza con uno de los usos permitidos en la actual Ley del Suelo 9/2.001, en el S.U.N.S.

5.4.2.- Edificabilidad

Se mantiene la edificabilidad descrita en las NN SS para el suelo rústico (*Ocupación máxima de la vivienda e instalaciones anexas: 10%, Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 6m. Edificación aislada por los cuatro costados y pendiente de cubierta igual o menor a 50% (aproximadamente 30 grados).*).

6.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN: DOCUMENTACIÓN A MODIFICAR

La presente Propuesta de Modificación afecta a la siguiente documentación de las Normas Subsidiarias y con el siguiente alcance:

-página 33 de las NN SS de Rozas de Puerto Real, en concreto en su apartado 2 *“podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento:*

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación de las condiciones previstas en estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”

Así pues, tras la modificación el contenido del apartado c) será:

*c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar **y turismo rural**, en lugares donde, por aplicación de las condiciones previstas en estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”*

- página 112 de las NN SS se dice que:

“la parcela mínima para usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico, será de 20.000m².”

Así pues, tras la modificación el contenido de las NN SS será:

“la parcela mínima para usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico *incluidos los alojamientos de turismo rural*, será de 20.000m².”

-página 115 de las NN SS dicen:

7. Zona.- Rústico común. Este sector o zona incluye el resto del suelo del término municipal y se caracteriza por su carácter rústico dedicado a explotaciones agrícolas”.

Usos del suelo: Los propios de explotaciones agrícolas o ganaderas, y en este caso ateniéndose a lo dispuesto sobre distancias entre explotaciones y zonas habitadas. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares cumpliendo las siguientes condiciones mínimas que garanticen la no formación de núcleos de población:

- a) Parcela mínima edificable 20.000m² unificada y forma tal que permita inscribir en la parte más estrecha un círculo de diámetro igual a 75m (+- 5m)***
- b) Retranqueo de las lindes: 3m mínimo.***

Ocupación máxima de la vivienda e instalaciones anexas: 10% y el 90% restante destinado a cultivos o/y arbolado como condición de la licencia

Tras la modificación puntual el contenido de las NN SS dirá:

7. Zona.- Rústico común. Este sector o zona incluye el resto del suelo del término municipal y se caracteriza por su carácter rústico dedicado a explotaciones agrícolas y alojamiento turístico rural para los terrenos incluidos en esta Modificación Puntual.

Usos del suelo: Los propios de explotaciones agrícolas o ganaderas y alojamiento turístico rural, y en este caso ateniéndose a lo dispuesto sobre distancias entre explotaciones y zonas habitadas. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares o alojamiento turístico rural cumpliendo las siguientes condiciones mínimas que garanticen la no formación de núcleos de población:

- a) *Parcela mínima edificable 20.000m² unificada y forma tal que permita inscribir en la parte más estrecha un círculo de diámetro igual a 75m (+- 5m)*
- b) *Retranqueo de las lindes: 3m mínimo.*

Ocupación máxima de la vivienda e instalaciones anexas: 10% y el 90% restante destinado a cultivos o/y arbolado como condición de la licencia

El total de la superficie ocupada por construcciones, destinadas a alojamiento turístico rural en el ámbito de esta Modificación Puntual, no superará los 10.000m², para dar cumplimiento del artículo 1a) del: “Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico”.

7.- INCIDENCIA AMBIENTAL

Se presenta adjunto **Documento ambiental estratégico**, para dar inicio a evaluación ambiental estratégica simplificada requerida en el artículo 26 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por otra parte, dado que la Modificación puntual de las NN SS de Rozas de Puerto Real, consiste exclusivamente en permitir en el ámbito de la Modificación puntual (comprende Suelo Urbanizable No Sectorizado), el uso turístico rural con las mismas exigencias que tienen las NN SS, para las viviendas unifamiliares, se entiende que a la Modificación solo le afectaría la Evaluación Ambiental de Actividades, por tratarse de la inclusión de un nuevo uso no contemplado anteriormente, pero aplicándose las mismas condiciones que a las construcciones anteriormente permitidas para uso de vivienda unifamiliar aislada.

En el art.41 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, en su última revisión en diciembre de 2024, relativo al ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental de Actividades, se dice que deberán someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, las relacionadas en el Anexo quinto de la Ley. Al no estar recogida la actividad de alojamiento turístico rural dentro de las que requieren esa Evaluación en el título quinto, se entiende que no es necesario la iniciación del procedimiento.

Cabe señalar que las actuales NN SS de Rozas de Puerto Real permiten la construcción de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 20.000m², estas mismas exigencias aplicadas a la unifamiliar las deberá cumplir el uso de alojamiento turístico rural, por lo que las afecciones por los volúmenes construidos serán los mismos. Además, se entiende que el número de ocupantes será similar, independientemente del uso a que se destine las construcciones ya sea vivienda unifamiliar o alojamiento turístico rural, siendo las mismas afecciones.

Las conclusiones del Documento Ambiental estratégico, aclaran que la Modificación Puntual propuesta, tiene como objetivo principal aprovechar de forma sostenible la riqueza del medio natural y el alto valor paisajístico del municipio de Rozas de Puerto Real, mediante el impulso de actividades turísticas rurales. Esta iniciativa busca diversificar los usos permitidos del suelo de manera coherente con los principios de sostenibilidad, la conservación de los recursos naturales y la valorización del medio rural.

Se resumen los principales aspectos socioeconómicos y ambientales asociados a la Modificación Puntual propuesta:

- **DESDE UNA PERSPECTIVA SOCIOECONÓMICA**, la propuesta representa una oportunidad para dinamizar la economía local, generando empleo directo e indirecto y fomentando el consumo de productos y servicios del entorno. Además, refuerza la identidad cultural del municipio, promueve la conservación del patrimonio natural y cultural y contribuye a fijar población, aspectos clave para combatir el despoblamiento rural. La iniciativa se alinea con los objetivos de desarrollo sostenible y con las estrategias de diversificación económica impulsadas por la Unión Europea y las administraciones estatal y autonómica.
- **EN RELACIÓN CON LOS POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES** derivados de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Rozas de Puerto Real, cabe señalar que dicha modificación, por sí sola, no implica un impacto directo sobre el entorno. No obstante, podrían manifestarse ciertos efectos en fases posteriores, esto es, durante la ejecución del

planeamiento. A este respecto, durante la ejecución de las actuaciones permitidas por la modificación puntual, una vez aprobada ésta, no se prevé un impacto ambiental significativo ya que los posibles efectos tendrían un carácter localizado y puntual, sin extenderse de forma generalizada sobre el territorio. Asimismo, en su mayoría, estos efectos se consideran reversibles, siempre que se apliquen de manera adecuada las correspondientes medidas de prevención, mitigación y corrección. Cabe destacar que **la actuación proyectada no afecta a espacios naturales protegidos**, lo cual reduce notablemente el riesgo de afecciones ecológicas relevantes. **Tampoco se prevé una alteración significativa de los recursos naturales, como el suelo, el agua o la atmósfera, ni de los elementos del patrimonio cultural o paisajístico del municipio.** Asimismo, según la cartografía de Hábitats de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de estudio se encuentra el HIC 8220 “Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica”. Su presencia en el área afectada aún debe ser confirmada. En caso de verificarse, de forma previa a la ejecución del planeamiento, se deberá adoptar las medidas preventivas adecuadas, como la delimitación precisa del hábitat, evitar cualquier intervención en su zona de ocupación, y el establecimiento de un sistema de monitoreo continuo. En estas condiciones, y siempre que dichas medidas de prevención, mitigación y corrección se apliquen de forma efectiva, se concluye que el impacto potencial sobre este hábitat será no significativo. En este contexto, se considera que, con una gestión ambiental adecuada y el cumplimiento de la normativa vigente, la modificación propuesta es compatible con la preservación del medio ambiente y el desarrollo sostenible de su ámbito territorial.

En consecuencia, se considera que la Modificación Puntual es compatible con el modelo territorial, ambiental y socioeconómico del municipio, y que su desarrollo contribuirá positivamente al equilibrio entre conservación y desarrollo en el medio rural.

8.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LA LEY DEL SUELO 9/2001 de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Como ya se ha descrito en el punto **3.- MARCO NORMATIVO** de la presente Memoria, es de aplicación en este expediente la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La propuesta presentada, dado que no tiene el alcance de una Revisión de planeamiento, subsumible según lo tipificado en el art 68 de la Ley, constituye una Modificación puntual del Plan General, que encaja en los supuestos contemplados en los art 67 y 69 de la Ley. En este sentido, los contenidos desarrollados se inscriben en lo establecido en los artículos citados y la documentación presentada se ajusta a lo determinado en el art 67.3 de la Ley.

Finalmente, se entiende que queda suficientemente justificada la mínima Modificación Puntual de las NNSS, que exclusivamente incluye como uso permitido el turístico rural en las zonas del ámbito de la modificación puntual, en las que ya se permitían construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en suelo Rustico ó S.N.U.C. según las NN SS (Suelo Urbanizable No Sectorizado según la Ley del Suelo 9/2.001), ya que la propia Ley para el Suelo Urbanizable No sectorizado en su artículo 25 b) recoge las actuaciones que no requieren cambio en la categoría del suelo (*“las que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial”*), sabiendo también que el art.27c) permite en suelo urbanizable no sectorizado el **“uso turístico, compresivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para *satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.*”**

Además, se señala que el uso de vivienda unifamiliar ya está permitido en las NN SS para el S.N.U.C., también es compatible con la definición de la Ley 9/2.001, en su art.26 que permite en suelo urbanizable no sectorizado las construcciones:

d)“carácter residencial. *Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte”.*

f) “las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible”

g) “establecimientos de turismo rural”

Se entiende que, en la ley se autoriza la construcción de viviendas unifamiliares bajo unos requisitos (art. 26 d).), dado que esas viviendas unifamiliares en construcciones tradicionales, también se pueden convertir en casas rurales (art. 26 g).), de facto la ley autoriza los alojamientos de turismo rural siempre que cumpla con las exigencias para vivienda aislada en el interior una superficie mínima que establece la legislación forestal (2ha), en una construcción tradicional.

Cabe resaltar que se acompaña a la Memoria un Estudio de Viabilidad, en el que se justifica, que el nuevo uso autorizado (alojamiento turístico rural), permite la sostenibilidad económica en cuanto a la conservación y mantenimiento del medio natural en el que se implantará cada alojamiento rural. Cumpliendo también, con la documentación exigida en el art. 43 de la Ley 9/2001.

Se presenta adjunto Documento ambiental estratégico, se señala como se ha razonado en el capítulo 7 “Incidencia Ambiental” de esta Memoria, que no sería necesaria la Evaluación Ambiental de Actividades, ya que la actividad de alojamiento turístico rural, no está dentro de las señaladas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, tal y como se exige en el art.41 de la misma Ley.

Madrid, 3 de julio de 2.025

El Arquitecto



Luis Climent Rosillo
Col COAM 17.108

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUMANES
DE ROZAS DE PUERTO REAL**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Julio 2.025