## Áreas homogéneas

*Justificación de su delimitación*

| N.º | Denominación | Uso Global | Ámbito | Criterios de homogeneidad | Coef. Edificabilidad planeamiento ($m^2c/m^2s$) |
|---|---|---|---|---|---|
| AH-1 | Casco Histórico | Residencial | Coincide con el Casco Histórico | Tejido característico de un asentamiento rural. Estructura viaria irregular y tipología edificatoria de manzana cerrada | 1,050 |
| AH-2 | Barrio del Calvario | Residencial | Zona residencial en la margen Este de la antigua carretera N-III | Estructura viaria adaptada a la topografía y con predominio de la vivienda unifamiliar aislada y agrupada | 0,538 |
| AH-3 | El Coso | Residencial | Zona de renovación urbana con fuerte carácter dotacional | Es una zona residual con una gran parte de suelo vacío que se renueva para dotarla de equipamientos generales al servicio del municipio. | 0,617 |
| AH-4 | La Vega del Tajuña | Residencial | Borde Sur del núcleo junto al río Tajuña | Borde urbano de tipología edificatoria diversa definido por la carretera y el río Tajuña | 0,658 |
| AH-5 | Transición | Residencial | Bordes del Casco urbano. | Barrios del núcleo urbano consolidado por tipología de vivienda unifamiliar. | 0,861 |
| AH-6 | Jardín | Residencial | Centro y Norte del Casco sin ordenar | Estrategia de planeamiento en suelos vacantes | 0,546 |
| AH-7 | Centro | Residencial | Centro del Casco Histórico sin ordenar | Estrategia de planeamiento en suelos vacantes | 0,730 |
| AH-8 | Valdeperales | Residencial | Coincide con la urbanización Perales de Abajo | Urbanización de vivienda unifamiliar aislada con parcela de gran tamaño destinada a residencia de temporada | 0,371 |
| AH-9 | Fuente Hundida | Residencial | Centro y Oeste del Casco sin ordenar | Estrategia de planeamiento en suelos vacantes | 0,556 |

A continuación se definen las características más importantes y las determinaciones estructurantes establecidas para su delimitación.

AH-1. "Casco Histórico":

Justificación de la delimitación y de su idoneidad:

Su delimitación incluye las áreas urbanas y edificaciones del casco histórico de Perales de Tajuña que se han ido consolidando a lo largo del tiempo con unas tipologías edificatorias propias de zonas rurales. Esto ha dado lugar a una volumetría muy diversa, viarios ajustados a modos de transporte obsoletos y otros muchos sucesos urbanos que configuran la imagen global y particular del barrio.

En muchos casos las parcelas no han colmatado la edificabilidad prevista por el último planeamiento, vigente en la actualidad, existe un 11 por 100 de parcelas vacías, habiéndose producido una escasa renovación o sustitución de las viviendas originales.

En el análisis de diagnóstico derivado del estudio pormenorizado del área concluimos que:

1. El cómputo de la superficie edificada real arroja un coeficiente de edificabilidad real muy bajo producido por no agotar la edificabilidad sobre parcela neta.
2. Debido a su naturaleza rural y su localización próxima a la vega del río, el desarrollo del casco de Perales no ha necesitado establecer unas redes públicas tal como vienen definidas en la legislación vigente, por lo tanto, la aplicación estricta de los estándares de la Ley arroja unas cifras muy deficitarias.

A la luz de los resultados anteriores se determinan como estrategias de planeamiento:

1. Establecer un coeficiente de planeamiento derivado de la hipótesis de agotamiento de las previsiones establecidas por el planeamiento anterior. De esta forma se evita crear desviaciones fuertes entre lo ya edificado y el potencial de los solares vacantes que se encuentran en el mismo ámbito, de otro modo, se producirían situaciones de desigualdad entre colindantes, lo existente y lo permitido, de difícil justificación.
2. Definir unos ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado que nos permitan dotar de redes públicas locales al área. Los citados ámbitos están localizados en las zonas periféricas o vacantes del área homogénea que, aun estando consolidadas, requieren obras complementarias para llevar a cabo la edificación de los solares.

Condiciones de la Ordenación Estructurante:

1. Clasificación y categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado.
2. Uso global: Residencial.
3. Tipología de edificación: Edificación entre medianeras.
4. Justificación del coeficiente de edificabilidad propuesto por el planeamiento: El coeficiente de planeamiento lo establecemos siguiendo las determinaciones del artículo 39 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. A tal efecto, previamente se ha calculado el coeficiente de edificabilidad real resultante de aplicar la edificabilidad neta que establece la ordenanza de zona de las Normas Subsidiarias vigentes sobre las superficies de suelo finalista y dividirlo por la superficie del área homogénea. Una vez obtenido este coeficiente comprobamos el nivel de equipamiento existente en cuanto a las redes públicas locales. Para el área homogénea "Casco Histórico", resulta un balance negativo de las redes publicas locales lo que impide establecer una estrategia de planeamiento que suponga un incremento de edificabilidad y por lo tanto se adopta como coeficiente propuesto por el planeamiento el coeficiente de edificabilidad real.