

localizados en el borde Oeste del casco urbano se excluyeron del crecimiento urbano por ser suelos dotados de cierta fragilidad visual condición que exige para su desarrollo a una propuesta de integración paisajística viable. Ante la dificultad de llegar a una solución adecuada desde el punto de vista medioambiental, en el marco de las Normas Transitorias, se decidió modificar el modelo de crecimiento previsto inicialmente dando origen a una segunda alternativa de planeamiento que es la que contiene el documento aprobado inicialmente. Este modelo aprobado preveía los desarrollos residenciales en el borde Este del núcleo urbano y mantenía los desarrollos industriales en el polígono “Mirabueno”.

La solución final que se justifica en el presente documento procede de la resolución final que sobre el modelo urbano ha definido la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio a la vista de la participación ciudadana y los informes remitidos por las Administraciones competentes durante el período de información pública.

Según esta resolución se ha pospuesto el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial situados en la Vega para su resolución en el marco del Plan General que se encuentra actualmente en tramitación. La principal consideración que ha motivado esta resolución procede de la reflexión realizada sobre la capacidad de gestión del instrumento de planeamiento que se está formulando, decidiéndose de forma consensuada como más adecuado integrar estos nuevos desarrollos en el modelo territorial a través de la figura de un Plan General frente a las Normas Transitorias.

Como consecuencia de ello se modifica el ámbito de suspensión del planeamiento vigente y por lo tanto el de aplicación de las Normas Transitorias ya que son ambos coincidentes. Así, el ámbito definitivo se reduce al suelo urbano en sus dos categorías de Consolidado y No Consolidado incluyendo la urbanización de “Valdeperales de abajo” y al suelo urbanizable sectorizado que incluye el sector SUS-01 “Mirabueno” de uso industrial.

En cuanto a la propuesta de modelo urbano y a las determinaciones estructurantes en los suelos afectados por estas Normas se mantiene lo establecido en el documento aprobado inicialmente. Únicamente cabe mencionar la subsanación del error detectado en la medición de la superficie del área homogénea número 1 que ha supuesto la modificación del coeficiente de planeamiento de aplicación en esta área y los ámbitos de actuación incluidos en ella.

En lo relativo a las normas urbanísticas se han introducido las modificaciones derivadas de las recomendaciones establecidas en los informes sectoriales y las peticiones solicitadas por las alegaciones presentadas en el período de información pública que se refieren fundamentalmente a las condiciones de posición y volumen de la edificación, las medidas de protección del patrimonio catalogado y las vías pecuarias, la ordenanza que regula el casco antiguo y las Normas de Urbanización.

6.3. Clasificación del suelo:

Los terrenos de aplicación de esta Normas están adscritos a dos clases de suelo:

- Urbanizable sectorizado.
- Urbano.

Clases de Suelo	SUPERFICIE (ha)	TOTAL
Suelo Urbano		62,36
SUS 01	11,66	
Suelo Urbanizable		11,66
Total ámbito de las Normas		74,02

Actualmente las Normas Subsidiarias con vigencia en el municipio disponen de un ámbito de suelo urbano de 157 hectáreas, las Normas Transitorias propuestas regulan un ámbito de suelo urbano 62,36 hectáreas que incluye parte de los suelos clasificados como urbanos en el planeamiento vigente, dejando el suelo que resta en una situación de incompatibilidad que pospone su desarrollo a lo que se establezca en el Plan General en revisión.

El suelo urbanizable sectorizado, propuesto por las Normas Transitorias, incluye el polígono de uso industrial “Mirabueno” que se justifica por la existencia de una iniciativa firme de desarrollo urbanístico de suelos que acojan usos productivos.

Esta iniciativa ha llevado a la delimitación de un sector en el suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-01. El sector SUS-01

está localizado al Sur del núcleo urbano sobre la margen Este de la autovía de Levante N-III, aproximadamente a 1,500 kilómetros de distancia del casco urbano. Está delimitado al Oeste por la autovía y en el resto de su perímetro por el suelo de reserva metropolitana de las Normas Subsidiarias de 1978. Alcanza una superficie de 11,66 hectáreas y está destinado a usos industriales.

La iniciativa para su desarrollo surge ya de manera firme tras la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1991, este instrumento de planeamiento ya recoge la delimitación del polígono “Mirabueno” y su clasificación como suelo urbanizable.

Se lleva a cabo el desarrollo de la iniciativa con la tramitación de un Plan Parcial que llega hasta su aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno, el 15 de septiembre de 2000, momento en que se queda suspendido por la anulación de las Normas Subsidiarias de 1991 que lo amparaba.

La justificación de su inclusión en el presente instrumento de planeamiento viene dada por una parte por la existencia de una iniciativa firme de desarrollo que responde a una carencia de suelos productivos en el municipio y, por otra, parte por la necesidad de adecuar las determinaciones de su desarrollo a la legislación vigente. El polígono se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo y sus condiciones de desarrollo quedan establecidas en las fichas incluidas como Anexo a este documento.

6.4. División del suelo:

6.4.1. Áreas homogéneas en el suelo urbano:

La totalidad del suelo urbano afectado por las Normas se divide en áreas homogéneas siendo cada una de ellas pieza de referencia para señalar las condiciones de ordenación estructurante. Las áreas homogéneas se han delimitado atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y del territorio municipal.

La definición de las Áreas Homogéneas (AH), así como la relación de determinaciones que han de incluirse en estas viene recogido en el artículo 37 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El cálculo de los coeficientes de edificabilidad en cada AH viene condicionado por la identificación de zonas de ordenación urbanística pormenorizada, así como de los ámbitos de actuación que engloban los suelos no consolidados, lo que permite definir una relación de usos, donde el mayoritario es el uso global, respecto al cual se ponderaran los demás usos.

Por tanto, el valor del coeficiente de edificabilidad de cada AH se obtiene para el uso global del área, expresado en metros cuadrados construidos/metros cuadrados de suelo del uso global del área, teniendo en cuenta que la superficie total del AH incorpora tanto zonas verdes como dotaciones y equipamientos ya existentes.

En las AH compuestas enteramente por suelo consolidado, la edificabilidad real y la del área homogénea coinciden en todos los casos, pues en general se ha considerado la hipótesis de que todas estas áreas han materializado el 100 por 100 de su edificabilidad.

Las áreas homogéneas se han establecido según su tipología, pueden diferenciarse tres conjuntos de áreas según sus características:

- a) Áreas homogéneas coincidentes con cascos históricos, barrios tradicionales y tipologías consolidadas. Áreas en las que se completa un tejido urbano característico y se mantiene el coeficiente de edificabilidad existente por ser áreas deficitarias en redes públicas.
- b) Áreas de fuerte renovación urbana, que históricamente han desarrollado usos distintos a los residenciales, o vacantes en las que se define su tejido urbano inexistente hasta el momento.
- c) Áreas de borde que conforman elementos urbanos de transición entre lo existente y los nuevos desarrollos previstos por el planeamiento.

Se establecen las siguientes áreas homogéneas que configuran unidades tradicionales del núcleo urbano de Perales de Tajuña.