



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
 Ref: AN/cm.  
 15 de Septiembre de 1992  
 El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
 Ref: AN/cm.  
 20 de Septiembre de 1992  
 El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.M. QUE AFECTA A LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA ACTUAL PLAZA DE TOROS.

-U.E. Nº25-

20 ABR. 1995

MEMORIA JUSTIFICATIVA

-5 JUN. 1995

En desarrollo de las Normas Subsidiarias entonces vigentes se redactó y aprobó un Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 2 C en cuyo ámbito se encuentra la actual Plaza de Toros en la confluencia de la Avda. Guadalajara y la calle de Alonso Martínez.

Estando previsto el traslado de la plaza, el P.E.R.I. delimita su actual ocupación y entorno como Unidad de Actuación nº 5 para su reordenación, liberando parte del suelo para zona libre de uso público y concentrando su edificabilidad en dos edificios, en continuidad con el tejido urbano existente, creando fachada a la nueva plaza en cuyo subsuelo se podrá construir un aparcamiento.

La definición geométrica (ocupación y alturas) queda reflejada en los planos del P.E.R.I., que fija para los mismos el uso de EQUIPAMIENTO ESPECIAL DOTACIONAL con una edificabilidad máxima de 0,7 m2/m2.

Posteriormente con el fin de dar un adecuado tratamiento tanto a la construcción del nuevo recinto taurino como a la efectiva reordenación del actual emplazamiento en cumplimiento de las determinaciones del citado P.E.R.I., el Ayuntamiento y la propiedad de la Plaza de Toros suscriben un Convenio Urbanístico, aprobado en el Pleno Municipal celebrado el 16 de julio de 1991 cuyas estipulaciones se resumen de la forma siguiente:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE  
 21 JUN. 1995  
 EL TECNICO ENCARGADO 1



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares ( Madrid )

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO

- Reconocimiento de un aprovechamiento urbanístico de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta aplicable actual o preexistente según situación física y documento registral.

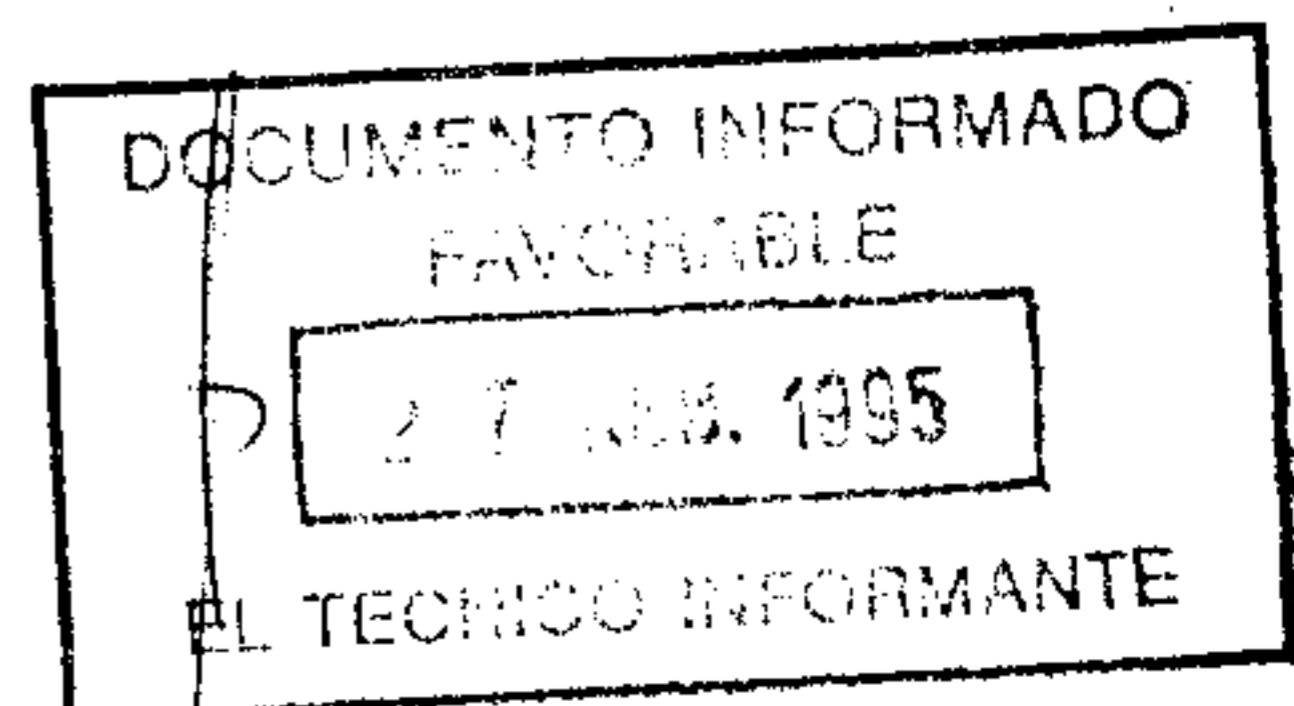
La diferencia entre este aprovechamiento urbanístico y el resultante según las Normas Subsidiarias de 1984, que se traduce en el coeficiente de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado de la misma manera sobre la parcela referida, se concreta en una superficie edificable total que será compensada por la propiedad al Ayuntamiento, a razón de 40.000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> edificable.

Esta valoración incluye la compra directa a la Administración del exceso sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación de acuerdo con la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

- El Ayuntamiento destinará las cantidades percibidas por este concepto a la construcción de la nueva Plaza de Toros en los terrenos previstos por el Plan General de Ordenación Urbana, que se localizan entre la Carretera de Meco, Urbanización Los Nogales y el Polideportivo de Cajamadrid, ...., etc.

El P.G.O.U. en su redacción vigente establece la Modalidad de Aplicación IV, zona de remisión a ordenaciones anteriores, es decir, regulada por las ordenanzas del P.E.R.I. aprobado. Esto hace inviable la aplicación del convenio suscrito y es por lo que se propone la creación de una Unidad de Ejecución, la nº 25, en cuya ficha se recogen las condiciones particulares que permitan el cumplimiento del contenido del citado convenio.

Para su desarrollo se propone la redacción de un Estudio de Detalle, de iniciativa privada, siendo el sistema de actuación





SERVICIO

el de Compensación. Incluye una propuesta de trazado \* para la ordenación del volumen, que fija su línea de máximo movimiento, alturas máximas y espacios libres.

Como Aprovechamiento Tipo se fija 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en consonancia con lo establecido en la Estipulación segunda del referido convenio.

DOCUMENTACIÓN:

- FICHA DE LA U.E. Nº 25.
- Memoria Ordenación. Nueva Redacción (Pag. 146).
- Planos de Códigos (Actual) nº 127 y 134.
- " " (Modificado) nº 127 y 134.
- Plano de Sectorización (Actual) nº 3.
- " " (Modificado) nº 3.
- Plano de Calificación del Suelo (Actual) nº 59.
- " de " del " (Modificado) nº 59.
- Plano de Calificación del Suelo (Actual) nº 66.
- " de " del " (Modificado) nº 66.

