

EDIFICIO A FACHADA A CALLE TERCIA Y LONJA
 SE DEFINE UNA FRANJA DE 4,00 m PARALELA A LA ALINEACIÓN CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 4,75 m. CUBIERTA PLANA, O INCLINADA SIEMPRE QUE SU COTA MÁXIMA QUEDA POR DEBAJO DE LA ALTURA DEFINIDA. SE PODRÁ DEMOLER LA FACHADA EXISTENTE, RECUPERANDO LOS BILIARES DE PIEDRA CALIZA DEL BASAMENTO.

EDIFICIO A ALTURA MÁXIMA 6,50 m

C/ TERCIA 5 EDIFICACIÓN HISTÓRICA EXISTENTE
 ALTURA A CORNISA 6,75

EDIFICIO B CUBIERTA INCLINADA
 ALTURA A CORNISA 6,50 m (SE MANTIENE LA ALTURA DE CORNISA DE LA EDIFICACIÓN COLINDANTE) QUEDAN MARCADOS EN LÍNEA DE TRAZOS LOS PAÑOS DE LAS CUBIERTAS

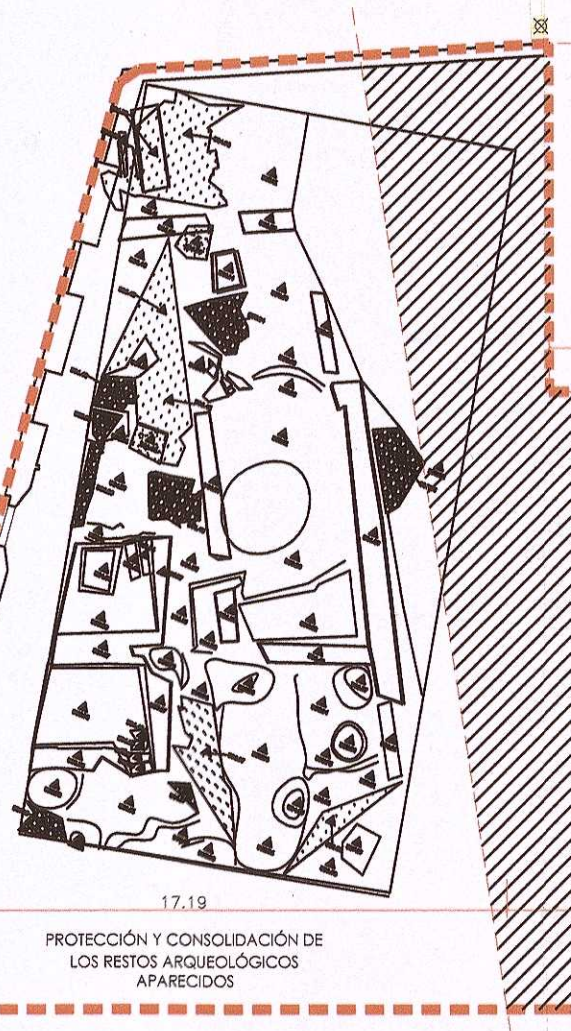
EDIFICIO C
 POSIBLE SUSTITUCIÓN DE LA ACTUAL CASA DEL CABILDO. LAS NUEVAS EDIFICACIONES QUEDARÁN SEPARADAS DE LAS HISTÓRICAS. CUBIERTA INCLINADA A CUATRO AGUAS ALTURA A CORNISA 7,70 m

CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA, HACIA EL INTERIOR DE LA PARCELA ALTURA A CUMBREIRA 3,80 m

EDIFICIO D
 OCUPACIÓN 100% CUBIERTA INCLINADA DOS PLANTAS ALTURA A CORNISA 6,00 m MEDIDA EN EL ENCUENTRO CON LA EDIFICACIÓN COLINDANTE

C/ EMPECINADO 4
 ALTURA A CORNISA 6,20 m

TAPIA DE SEPARACIÓN CON ESPACIO LIBRE DE PARCELA COLINDANTE
 ALTURA A CORONACIÓN 3,80 m



PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS APARECIDOS

ÁREA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA VACIADO + CONSOLIDACIÓN Y RECUPERACIÓN DE RESTOS

- ÁREA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA VACIADO + CONSOLIDACIÓN Y RECUPERACIÓN DE RESTOS
- ESTRUCTURAS DE ÉPOCA ROMANA HASTA MODERNA, APARECIDAS EN LAS INTERVENCIÓNES ARQUEOLÓGICAS PREVIAS. CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN
- ÁREA DE VACIADO CON SUPERVISIÓN ARQUEOLÓGICA. ZONA DONDE SE HAN DOCUMENTADO RELLENOS DE ÉPOCA CONTEMPORÁNEA
- PLANTA SÓTANO. CRIPTA DE LA CAPILLA DE SAN PEDRO

INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL ÁREA DE LA CALLE TERCIA.

SE MARCA EN PLANO LA ZONA DE POSIBLE VACIADO PARA PERMITIR LA CONEXIÓN DE LA CRIPTA DE LA CAPILLA DE SAN PEDRO CON LA ZONA EN LA QUE SE PRESERVARÁN LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS APARECIDOS EN LAS INTERVENCIÓNES PREVIAS. EN ESTA ZONA SE PODRÁN UBICAR SERVICIOS ANEXOS AL USO DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Edificabilidad máxima.
 La edificabilidad de la parcela queda definida por el volumen que permiten las condiciones de altura definidas por las condiciones de contorno de la parcela (protección de visuales y medianerías).

Se proponen cuatro zonas de actuación en las que se define la edificabilidad de acuerdo al criterio de protección antes expuesto.

Edificación A Fachada a calle Tercia.
 Volumetría. Se definen dos zonas
 - Una franja exterior de 4,00 m de ancho paralela a las fachadas a calle Tercia y Lonja, en la cual la altura máxima será de 4,75 m. A partir de esta línea de cornisa cubierta plana, o inclinada siempre que su cota máxima quede por debajo de la altura máxima.
 - En el resto, cubierta con una altura máxima de 6,50 m. El acabado de esta cubierta se realizará con materiales adecuados y compatibles visualmente con los del resto de la edificación, con objeto de que quede integrada en el conjunto en las vistas aéreas.

Edificación B Interior Sur
 Altura máxima 6,5 m a cornisa
 Cubierta Inclinada de teja curva. Pendiente máx. 35%

Se mantendrá la altura de cornisa definida por la edificación colindante (6,75 m) en la medianería hacia el Huerto de los Leones. Para ello se permitirá una solución de faldón de cubierta hacia esta medianería, siempre que la recogida de aguas quede dentro de la parcela.

Edificación C Interior Sur Este
 No resultan conflictivas en el conjunto, se podrá plantear su sustitución o su rehabilitación y ampliación en el caso de que se considere adecuada la reordenación de esta zona. En caso de que se opte por la sustitución de las edificaciones, no se adosarán las nuevas a las fábricas originales, dejando un espacio de respeto perimetral al monumento.

Se definen dos cuerpos en la edificación, señalados en el plano de ordenación, con diferentes alturas de acuerdo con las condiciones de las medianerías. Las alturas de estas dos zonas quedarán definidas por la de la cornisa de la edificación existente a la que sustituirá en su caso (casa del cabildo, 7,70 m), y por la de la coronación del muro medianero con las edificaciones adyacentes (3,80 m).

Alturas máximas
 7,70 m a cornisa (2 pl. + bajo cubierta)
 3,80 m a cumbreira (1 planta)
 Cubierta Inclinada de teja curva. Pendiente máx. 35%
 Se permitirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

Edificación D Calle Empecinado
 Altura máxima 6,00 m a cornisa
 Cubierta Inclinada de teja curva. Pendiente máx. 35%

Aprovechamiento bajo rasante.
 Se podrá aprovechar exclusivamente para instalaciones y servicios anexos al edificio, en la superficie estrictamente necesaria. Queda supeditado a los resultados de los estudios arqueológicos. En caso de que así lo determine la Dirección General de Patrimonio Histórico, se recuperarán in situ las estructuras enterradas, integrándolas en el conjunto. No computa edificabilidad.

Cuadro resumen de edificabilidades.

Superficie de parcela 6.831 m ²
Superficie ocupada histórica (según plano catastral 1870) 5.246 m ²
Superficie ocupada actual (2006)
Superficie ocupada edificaciones históricas conservadas 3.739 m ²
Superficie ocupada otras edificaciones 555 m ²
Total superficie ocupada actual 4.294 m ²
Superficie ocupada Plan Especial
Superficie ocupada edificaciones históricas 3.739 m ²
Superficie ocupada sustitución de edificaciones 1.191 m ²
Total superficie ocupada Plan Especial 4.930 m ²

EDIFICACIÓN HISTÓRICA - CONSERVACIÓN
 EDIFICACIÓN MODERNA NO CONFLICTIVA
 PLANTA DE CUBIERTAS DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES
 NUEVA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES

OBISPADO DE ALCALÁ DE HENARES
 OFICINA TÉCNICA DEL OBISPADO DE ALCALÁ DE HENARES
 CONVENIO DE CATEDRALES
 D. G. DE PATRIMONIO-PROVINCIA ECLESIASTICA DE MADRID.
 2008
CATEDRAL-MAGISTRAL DE ALCALÁ DE HENARES
 PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN Y REFORMA INTERIOR
 PLANO 6 ORDENACIÓN
 ESCALA 1/200
 JOSE LUIS GONZALEZ SANCHEZ
 OFICINA TÉCNICA DEL OBISPADO DE ALCALÁ DE HENARES
 Arquitecto JULIO 2008