

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

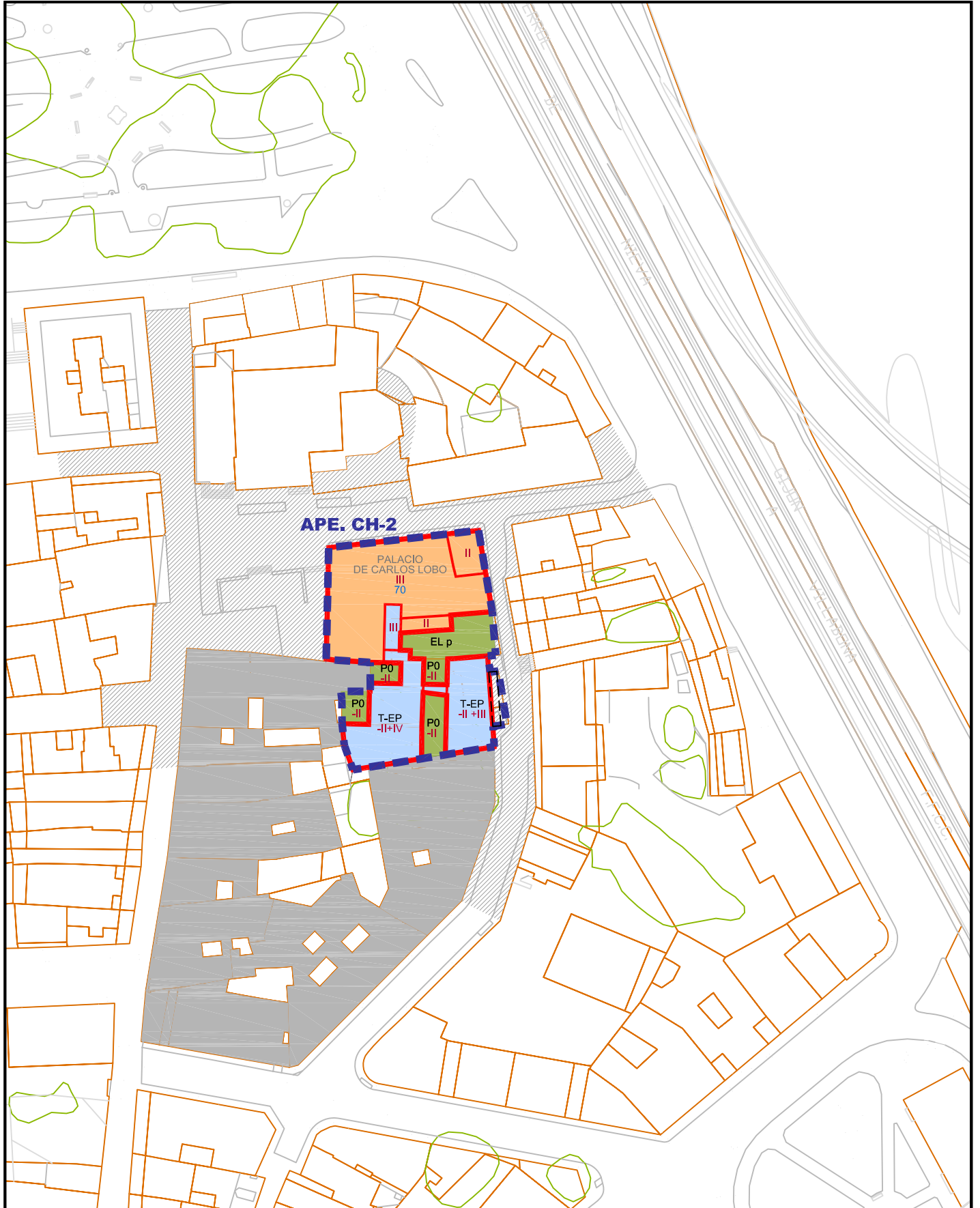
APE. CH-2

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

NOMBRE

CASA - PALACIO DE CARLOS LOBO



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DEL APE CH-02 - CASA-PALACIO DE CARLOS LOBO:

1. La Rehabilitación de la Casa-Palacio de Carlos Lobo (del Conjunto Palaciego y Espacios Libres asociados, y de la Relación Arquitectónica con los Edificios colindantes ya existentes o de futura nueva construcción, así como con la calle de Los Alas).
2. La Generación de un Equipamiento Privado, con el fin de que una edificación tan reseñable como La Casa Palacio de Carlos Lobo se destine a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter privado, pero dotando de un carácter público al uso del inmueble, con el fin de permitir el disfrute del mismo por la ciudadanía.
3. El Proyecto de una Edificación complementaria destinada a Equipamiento Privado. La Idea proyectada deberá tener un Planteamiento y una Intencionalidad Arquitectónica que ofrezca un resultado global que represente una **EVOLUCIÓN** coherente (formal y funcionalmente) de la Casa Palacio de Carlos Lobo, de sus Dependencias principales y de los Espacios Libres (Patios y Jardines) asociados, que nunca suponga una Mutación que deforme su Valor Histórico, Arquitectónico y Urbanístico.

B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-02 – CASA PALACIO DE CARLOS LOBO:

La Actuación propuesta para la APE CH-2 se Ordena Urbanísticamente a petición de la iniciativa privada, que como propietaria garantiza la viabilidad de la operación y expone además su intención de materializar en su ámbito un Equipamiento Privado.

Representa junto con la Unidad de la Muralla, una intervención que tendrá una especial importancia en la Protección, Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico/Conjunto Histórico. Esta zona del Casco Histórico tiene un valor Monumental muy relevante y es necesario que además asuma, a partir de su construcción, un protagonismo muy singular en la Recuperación de la Urbanidad Histórica de la calle de Los Alas.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

La Unidad de Actuación incluye:

- La CASA-PALACIO de Carlos Lobo.
El Conjunto Palaciego se encuentra en un Estado de Conservación muy deficiente que obliga a acometer su Rehabilitación y Restauración, y tanto de la Edificación, el Palacio y sus Dependencias, como de los Espacios Libres destinados a Patio y Jardín que son esenciales para poder recuperar su Integridad Monumental.
- Un Edificio de cuatro alturas, carente de interés.
- Un Edificio Catalogado al que se ha reconocido un interés parcial, con una fachada en galería, pero en el momento de tramitar esta modificación del PEMRICH el edificio ya ha sido DEMOLIDO, por lo que, en atención a la recomendación del Acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio de Asturias de 19 de febrero de 2016, se reajusta la alineación exterior del solar de este edificio a la descrita en el plano adjunto a esta ficha coincidiendo con la de los edificios que la flanquean. Para la nueva edificación en este solar, se deberá reinterpretar la antigua galería, en un vuelo de 1.60 m y 10m lineales, que deberá resolverse con un elemento de carpintería que emule a la galería antigua.
- Una Parcela, contigua al edificio con galerías, de la que la Iniciativa privada que quiere promover la Intervención puede disponer para su incorporación en la misma.

Además, la Parcela contigua, la catastral nº 13 de la misma manzana, podrá integrarse con la Casa-Palacio de Carlos Lobo y vincularse al mismo uso previsto.

Se plantean las siguientes INTERVENCIONES:

1. La Restauración y Rehabilitación de la Edificación Catalogada como Casa-Palacio para ser reconvertida como Equipamiento Privado, con una actuación a desarrollar de acuerdo con el programa que ha sido definido, por razones de rentabilidad y sostenibilidad económica, por la Iniciativa privada (propietaria de las Parcelas y Edificaciones) que quiere promover la Intervención.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

La implantación del Equipamiento Privado demanda que se apruebe un cambio en las Condiciones de Protección (hasta ahora impuestas al Conjunto Edificado) para compatibilizar su Conservación con las exigencias de Edificabilidad y Funcionalidad que requiere el cambio de uso a Equipamiento. En este sentido, debemos hacer una breve reseña a las condiciones actuales del inmueble al objeto de valorar en su justa medida lo que supone esta modificación.

El Palacio de Carlos Lobo, o Casona de los Alas, es un conjunto edificatorio que da frente a la Plaza Carlos lobo, a la calle de Los Alfolíes y a la de Los Alas. En el interior se dispone de un jardín cuya vegetación ha desaparecido, pero que alberga una fuente - lavadero de gran interés y que han sido catalogados por el Plan Especial, que ahora se revisa, para su protección integral.

El conjunto se asienta con toda probabilidad sobre vestigios de edificaciones medievales, sobre las que se realizaron sucesivas ampliaciones y transformaciones hasta 1815, fecha de la reforma del jardín interior y de la configuración barroca de la Casona. De la que quedan algunas estancias de interés como son: el zaguán de entrada, escaleras y las dependencias que dan frente a la plaza, así como las galerías ruinosas que se disponen en las fachadas al jardín. El resto de la edificación, no presenta elementos de interés, pues ha sido alterada en numeras ocasiones, sobre todo en el siglo XX donde se acondicionaron varias viviendas en la planta alta, y locales en la baja, llevando a la desfiguración del edificio primitivo

El estado de deterioro, debido al prolongado abandono, es extremo, como se puede observar en las fotos que incorporan en el anexo a esta ficha, algunos fragmentos se encuentran literalmente en ruina; por ello, ante las graves patologías que presenta y la desnaturalización de la mayor parte de las estancias, parece conveniente modificar el grado de intervención sobre el edificio.

El condicionante que se acaba de exponer implica reconsiderar la Protección asignada a la Casa-Palacio para que pueda pasar de ser Integral a PARCIAL, con el fin de hacer viable una operación que permita darle Uso y Conservar los principales valores del Inmueble, pero ampliando los niveles de intervención.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

Al amparo de los acuerdos ya adoptados por la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias (sobre el PEPCH y PEMRICH de Avilés) parece factible, para que los objetivos de la APE CH-2 fueran viables, adoptar una serie de cambios en la Protección de las Edificaciones y Espacios Libres, pertenecientes a su ámbito, siguiendo las directrices que se enumeran a continuación:

- o La modificación del Nivel de Protección del propio edificio de la Casa-Palacio de Carlos Lobo, para posibilitar su adecuación, así como la ampliación y conexión con los edificios a edificar en las parcelas contiguas.
 - o No obstante, se incide en que la operación deberá ser extraordinariamente cuidadosa, para respetar el Viario y la Parcelación Histórica, al mismo tiempo que se propone mantener el volumen (de forma estricta) del edificio de la Casa-Palacio de Carlos Lobo, la conservación de sus Muros fundamentales y los elementos sometidos a protección integral que son los siguientes: vestíbulo de acceso, escaleras en todo su desarrollo, galería de planta primera y de planta segunda, envolvente, muros medianiles y Ordenar todo ello previamente mediante la elaboración de un Estudio de Detalle en el que se articulen entre sí todos estos condicionantes.
2. La Construcción de un nuevo volumen (con todas sus partes perfectamente articuladas entre sí) ocupando las parcelas contiguas a la Casa-Palacio. Se eliminará el edificio existente de cuatro plantas, y se descatalogara el edificio protegido con Protección Parcial (que ya ha sido Demolido tras su ruina física), y todo ello manteniendo la Alineación oficial a la calle de Los Alas.
 3. La correcta Coordinación Arquitectónica entre el Conjunto Palaciego (que se identifica con el Edificio Histórico) y las nuevas Edificaciones (las de nueva construcción), con las que además deberá conectarse para conseguir mayor Funcionalidad, necesarias para un Equipamiento. Las Intervenciones en su conjunto no podrán suponer menoscabo para los Valores Monumentales más esenciales de la Casa-Palacio.

La conexión del edificio de la Casa-Palacio de Carlos Lobo con la parcela catastral nº 14 se llevará a cabo de forma que genere la mínima afección en el Conjunto Monumental, y se materializará actuando exclusivamente sobre el lienzo de la Fachada Este que se abre al patio existente.

4. Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente acompañar a la ideación del Proyecto y materialización constructiva de todas estas Actuaciones Arquitectónicas.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

DETERMINACIONES VINCULANTES:

- La Alineación actual tendrá la consideración de obligatoria, además, se intentará conservar la individualidad de la Envolvente exterior de la Edificación en cada una de las parcelas catastrales existentes.
- Ha de conservarse la Volumetría actual de la Casa-Palacio de Carlos Lobo, incluyendo los faldones de las cubiertas y las líneas de alero. No obstante, se admitirán pequeños ajustes para regularizar las cumbreras de las mismas.
- La mejor forma de garantizar el cumplimiento de los Objetivos anteriormente expuestos es respetar (como no podía ser de otra forma) las Directrices del Informe emitido por la Comisión Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.
- Los huecos existentes han de ser respetados, posibilitando, cuando esté justificado por el uso previsto, la apertura de otros nuevos e incluso la colocación de buhardillas.
- Así mismo deberán en todo caso mantenerse los elementos sometidos a protección integral que son los siguientes: vestíbulo de acceso, escaleras en todo su desarrollo, galería de planta primera y de planta segunda, envolvente, muros medianiles
- Las Condiciones de Escala y Proporción Arquitectónica resultan fundamentales en la Conservación de la Esencia de la Casa-Palacio de Carlos Lobo.
- Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se respetará y pondrá especial cuidado en la Solución Arquitectónica que se adopte para establecer la relación entre las Cornisas que rematan las edificaciones existentes y las de nueva construcción, y siempre con la intención de evitar que se produzca una Devaluación del Valor Histórico / Arquitectónico / Simbólico / Representativo del Palacio.
- Las nuevas edificaciones a construir en la Calle Los Alas, para dar servicio al Palacio, deberán reflejar en su fachada hacia la calle Los Alas las trazas del parcelario histórico, dejando ver como se trataba de varios inmuebles.

DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

EDIFICIOS A CONSERVAR:

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con el número 70 y dotado de Protección **INTEGRAL**, pero a partir de ahora en las condiciones señaladas en la ficha modificada, que varía su Protección a **PARCIAL**.

Si bien quedan expresamente sometidos a protección integral los siguientes elementos: vestíbulo de acceso, escaleras en todo su desarrollo, galería de planta primera y de planta segunda, envolvente, muros medianiles.

EDIFICIOS A DESCATALOGAR:

Se propone la descatalogación El Edificio de La calle Las Alas nº 23, incluido en el Catálogo Urbanístico con el número **372** y **Protección PARCIAL**, por su estado de ruina previa a la demolición y las mejoras que sobre la Casa Palacio genera su desaparición. El edificio original es irrecuperable, por lo que se propone la modificación las condiciones del catálogo en este sentido, suprimiendo la protección parcial de la ficha, ya que en la ordenación que se plantea su preservación queda fuera de contexto.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

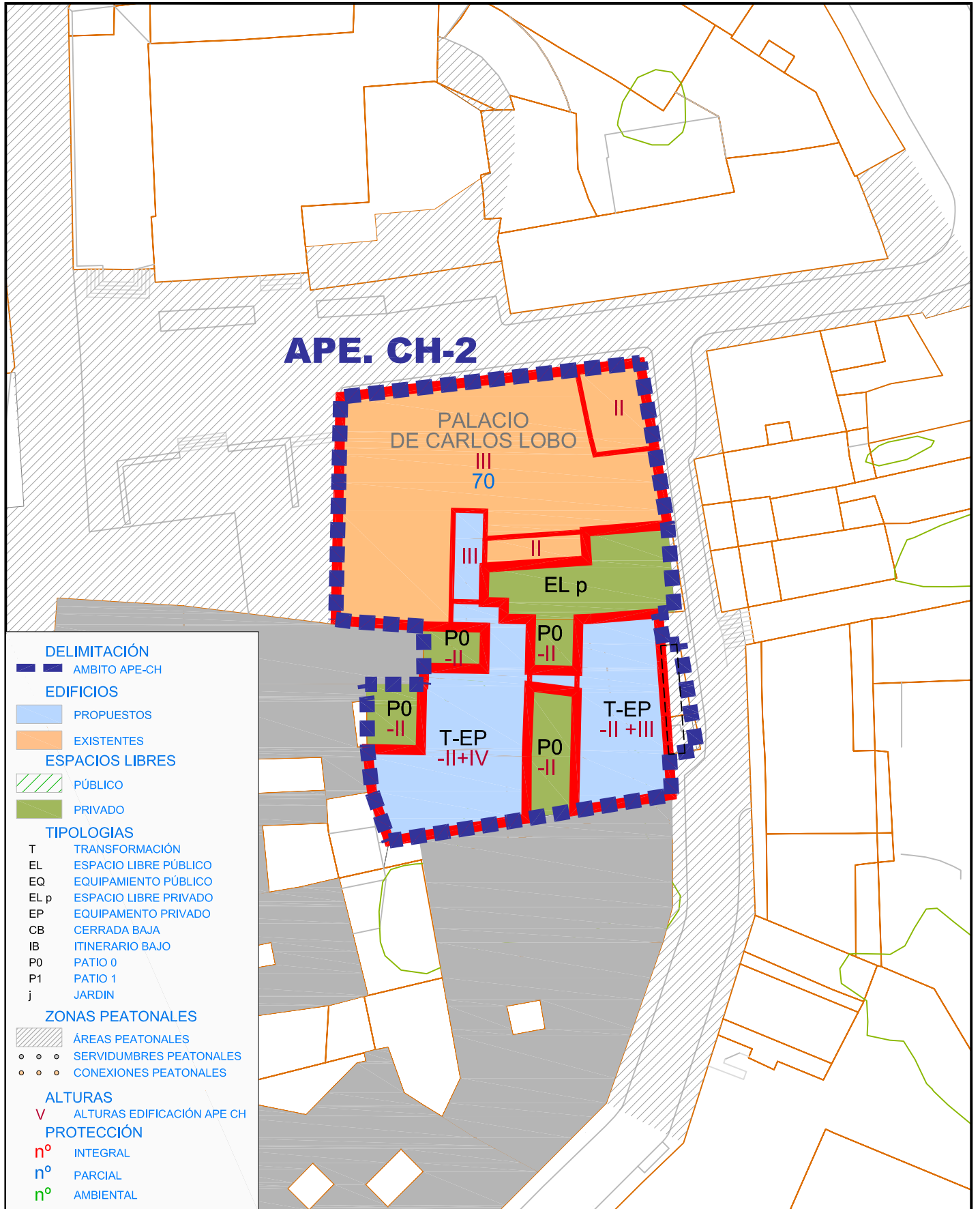
APE. CH-2

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

NOMBRE

CASA - PALACIO DE CARLOS LOBO



DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS UNIDADES DE ACTUACIÓN

CLAVE: APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: Casa-Palacio de Carlos Lobo

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **1.327,57 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **3,19 m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO PRIVADO

GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
- EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA CONSECUENTE ATRIBUCIÓN DEL 100% DEL APROVECHAMIENTO A LOS PROPIETARIOS

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
V	viario	26,00	0	0
Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
EP	Equipamiento (Edificio histórico)	Privado	las existentes	
	Preexistencias a conservar			1.670,07
	Ampliación en p. sótano			190,00
EP	Equipamiento Privado (nueva planta)		Según definición gráfica	
	Aprovechamiento computable (*), (**)			2.370,80
Total SUELO PRIVADO		1.327,57		4.230,87

(*) Parte de este aprovechamiento se alojará bajo rasante, no pudiendo exceder la edificabilidad sobre rasante de 1.630,80 m² construidos.

(**) Este aprovechamiento incluye el del volumen que sirve de unión entre el edificio histórico y el edificio de la ampliación.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

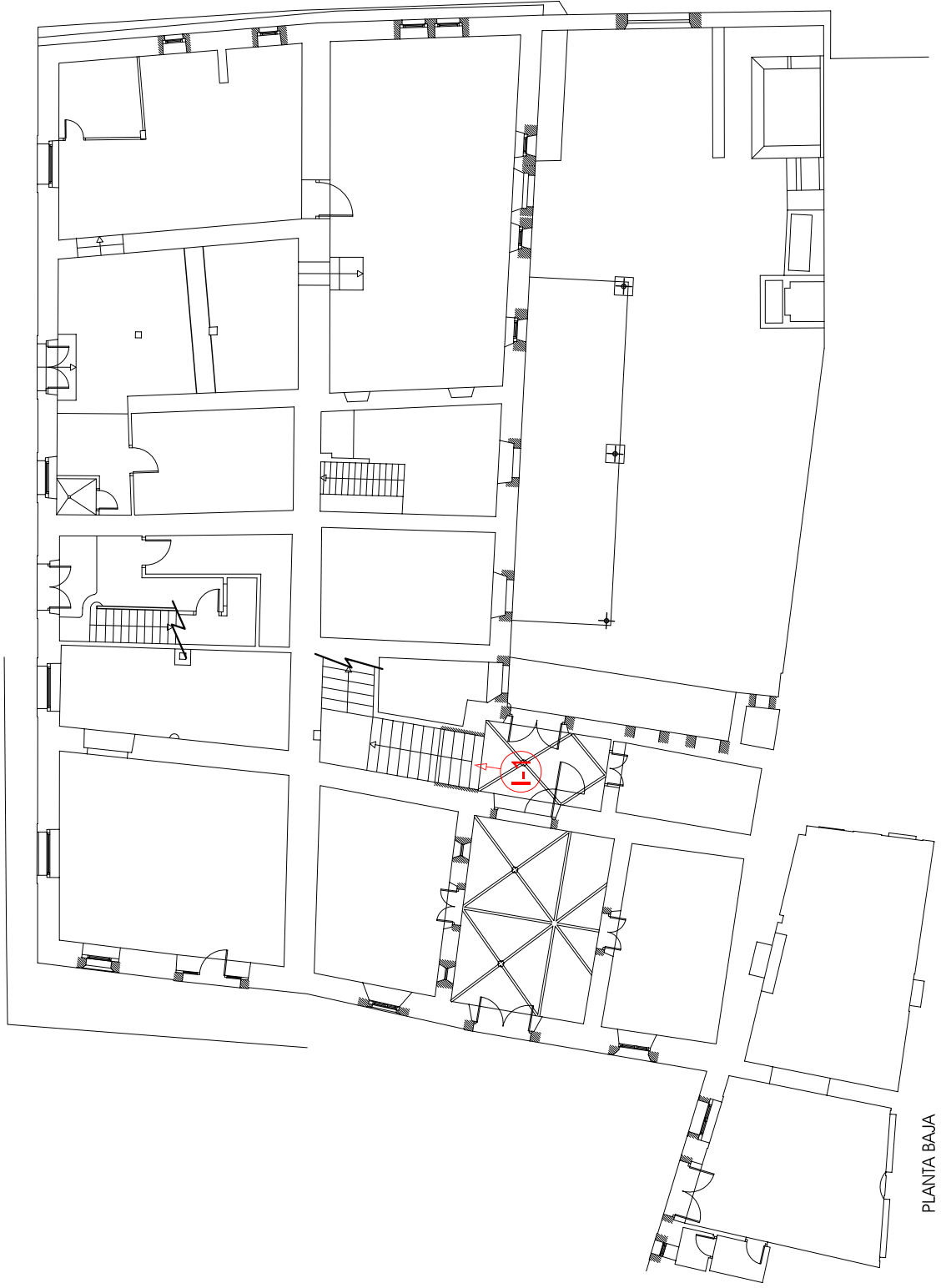
$$Am = \frac{4.230,87 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{1.327,57 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 3,19 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

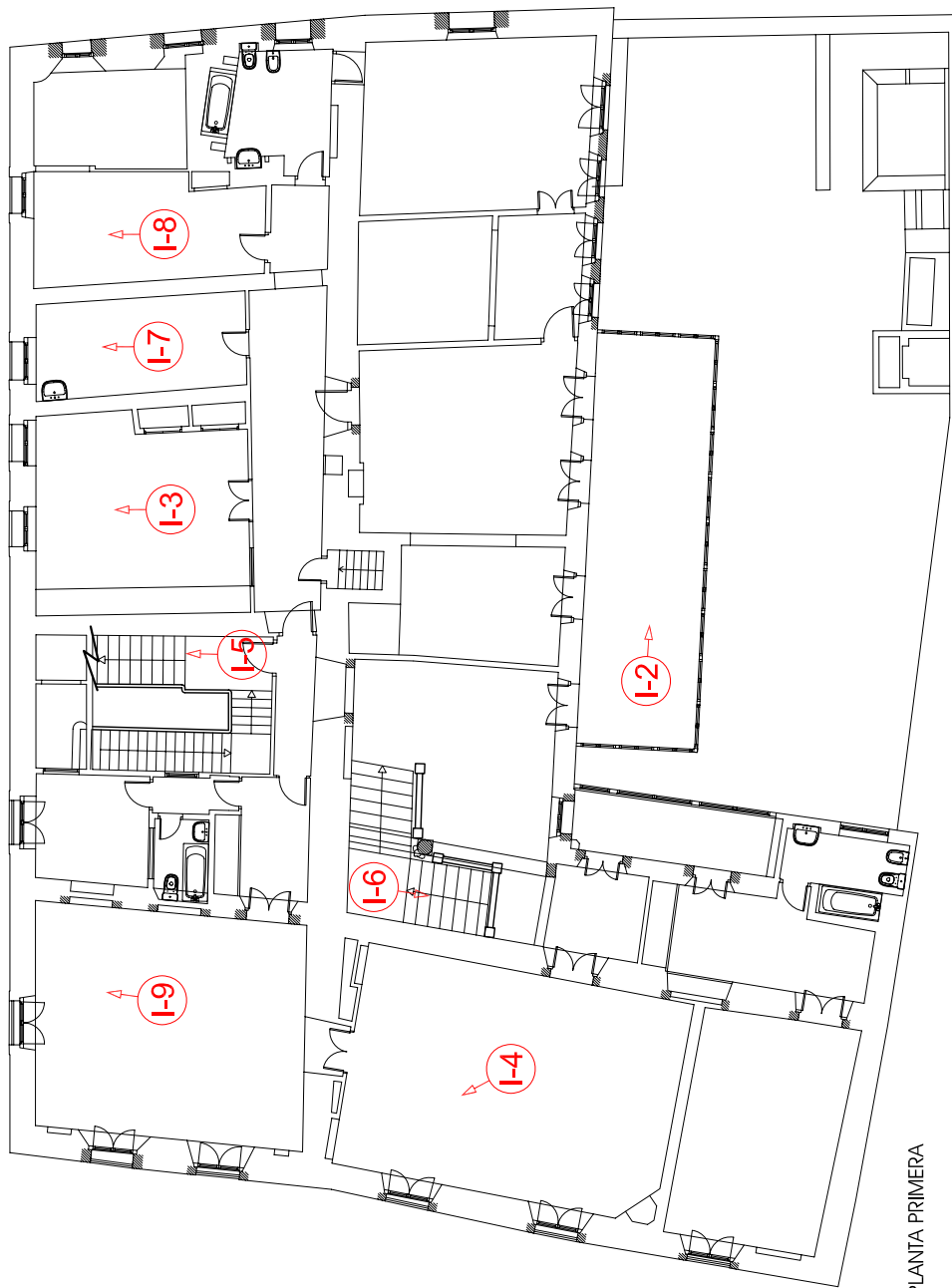
**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-2
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Casa-Palacio de Carlos Lobo

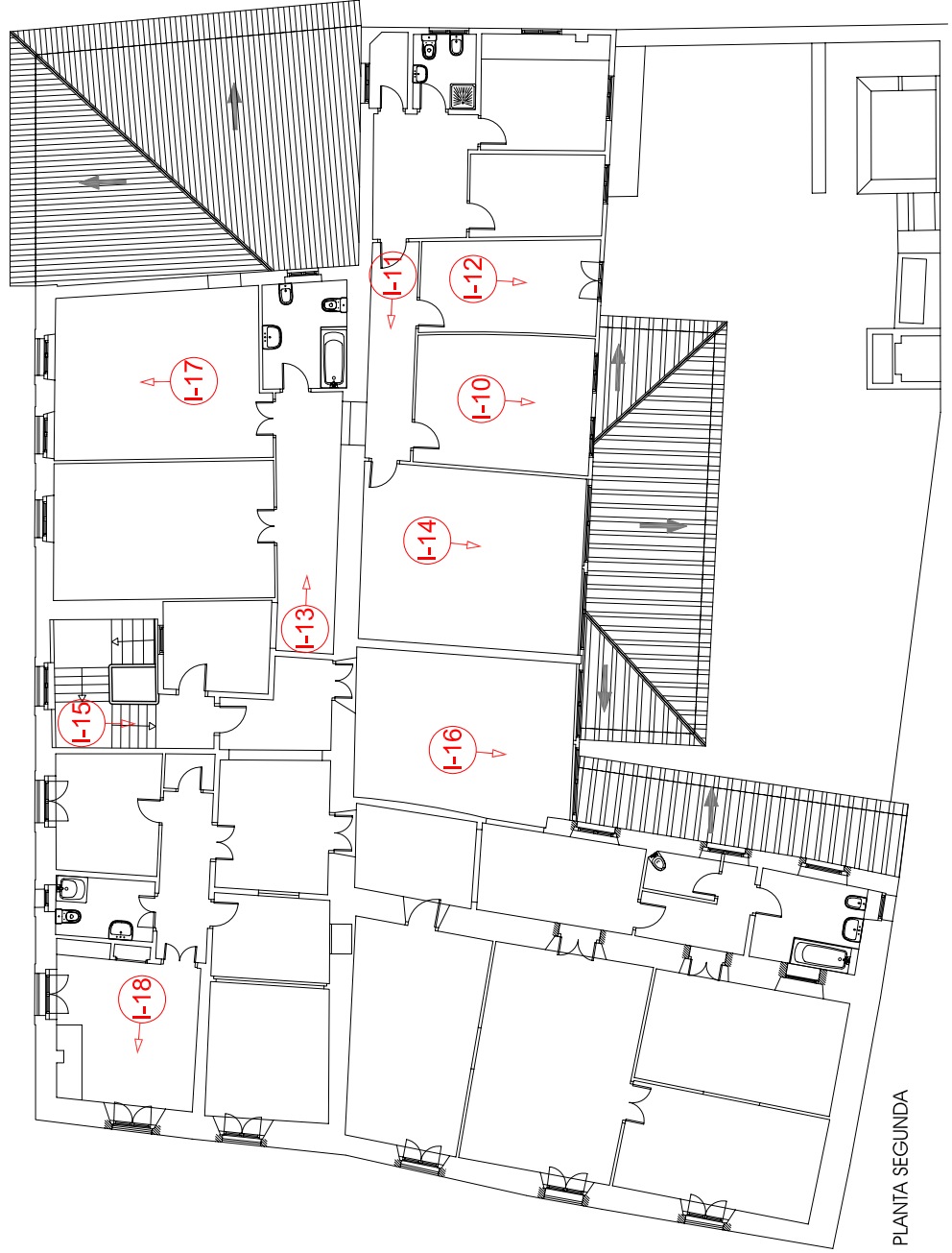
Anexo: PALACIO DE CARLOS LOBO
Planos Estado Actual
Reportaje fotográfico



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



IMAGEN 1



IMAGEN 2



IMAGEN 3



IMAGEN 4



IMAGEN 5



IMAGEN 6



IMAGEN 7



IMAGEN 8



IMAGEN 9



IMAGEN 10



IMAGEN 11



IMAGEN 12



IMAGEN 13



IMAGEN 14



IMAGEN 15



IMAGEN 16



IMAGEN 17



IMAGEN 18