

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

CLAVE

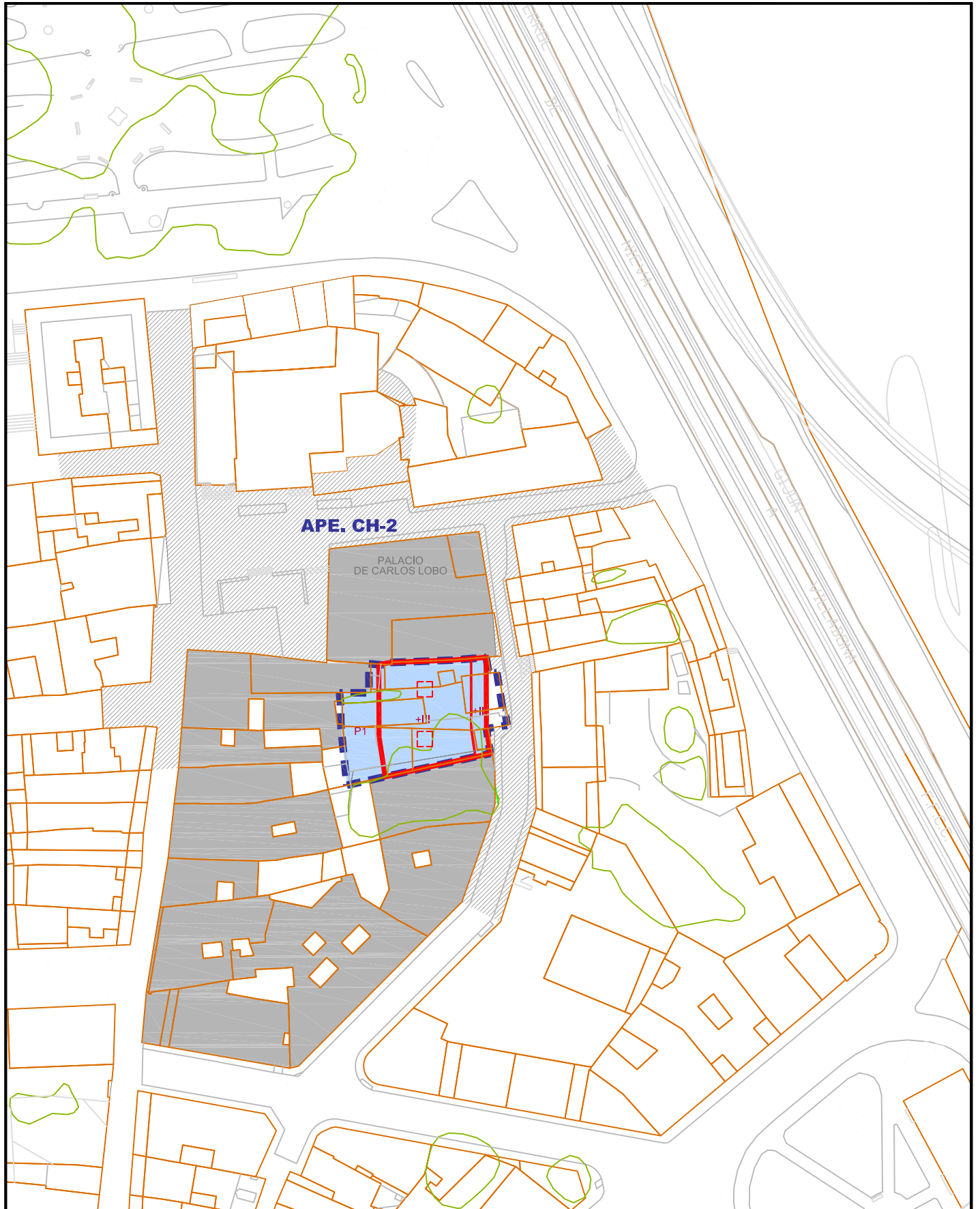
APE. CH-2

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**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-2</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Los Alas Impar

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVOS DEL APE CH-02 - LOS ALAS IMPAR:**

1. Regeneración urbana, mediante una intervención integral del ámbito que aglutina los 4 predios sitos en la calle Los Alas Impar entre los números del 21-21bis-23-25 y que, actualmente, cuentan con una edificación fuera de ordenación y algunos vestigios de otras antiguas ya derruidas.
2. El exiguo tamaño de las edificaciones y solares preexistentes hace poco verosímil la rehabilitación o reconstrucción de los mismos individualmente, en los términos que prevé el Planeamiento, debido, fundamentalmente, a la obsolescencia de la tipología y la imposibilidad de aparcamientos en esos pequeños solares por separado. Ante esta problemática, se propone la aplicación de un instrumento urbanístico de equidistribución que fomente el desarrollo conjunto del ámbito para alcanzar unas dimensiones de solar capaz albergar las tipologías residenciales contemporáneas,
3. Conseguir la sustitución de este tramo de tejido urbano, mediante la creación en una Unidad de Actuación, instrumentada desde este PEMRICH, que aglutine los predios citados y establezca las condiciones particulares de ordenación del conjunto en sintonía con las invariantes arquitectónicas del entorno inmediato consiguiendo además una regularización del viario para mejorar la calle y la visual sobre la torre de la Casona de Carlos Lobo.

**B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-02:**

El conjunto de edificaciones y solares existentes entre el nº 21 y el nº 25 (ambos inclusive) de la calle Los Alas, están constituidos por varias UH del PGOU vigente como: "Cerrada Media" y "Patio 0"

Uno de los edificios ahora demolido cuenta con catalogación, proponiendo la modificación del catalogo, que se tramita paralela a este expediente, su descatalogación.

El planeamiento vigente obligaría únicamente a la reconstrucción de la casa demolida sita en el nº 23 y a la demolición de la existente en el nº 25, al estar fuera de ordenación por alturas.

La desaparición de casi la totalidad de los edificios originales, así como el grado de deterioro y abandono que presentan los escasos vestigios que perduran, han generado un fragmento urbano sumamente degradado que ha llegado a un punto crítico en el que ya es irreversible pensar en una rehabilitación o reforma del conjunto tal como se plantea por el planeamiento vigente.

Una de las causas a las que puede achacarse la situación anteriormente expuesta y la falta expectativas de recuperación de este enclave, es la abundante fragmentación de la propiedad y la exigua dimensión de sus solares, por la dificultad que entraña encajar en ellos las tipologías de vivienda actual con unas condiciones de accesibilidad, plaza de aparcamiento y estándares dimensionales muy superiores a su cabida individualmente.

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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-2</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Los Alas Impar

---

En este sentido, es preciso adoptar medidas que hagan posible la intervención inmediata en este enclave en beneficio del valor patrimonial del entorno. La delimitación del ámbito como una Unidad de Actuación permitirá, mediante la aplicación de un modelo de ordenación y gestión conjunto, la sustitución y regeneración de este enclave urbano

La intervención que se plantea es una actuación puntual, de pequeñas dimensiones, que puede resolverse mediante un solo edificio cuyas condiciones de ordenación de volúmenes que garantice su integración, puesta en valor del conjunto respetando la las invariantes de la edificación tradicional del entorno con unas dimensiones acordes a las exigencias y necesidades actuales de habitabilidad

En este sentido, se plantea corregir la alineación exterior de la calle Los Alas, ampliando ligeramente el galibo en el saliente del nº 23, que se descataloga, con el fin de alinear la calle y abrir la visual sobre la casa Palacio de Carlos Lobo.

La Unidad de Actuación incluye:

Se plantean las siguientes **INTERVENCIONES**:

1. La demolición del los vestigios actuales, y la definición de una nueva ordenación de volúmenes que tenga en cuenta su integración en el enclave, tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto, las proporciones de la escala del lugar, así como de los espacios libres destinados a patio 1 que son esenciales para su integración de conjunto.
2. La redelimitación de una nueva alineación que permita la continuidad con el edificio ubicado en el nº 19.
3. La correcta Coordinación Arquitectónica entre el conjunto de la calle y las nuevas edificaciones que se proyecten con las que además deberá conectarse.
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.

La Unidad de Actuación incluye:

- Un Edificio de cuatro alturas, carente de interés, fuera de ordenación.
- 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, manteniendo las invariantes tipológicas del edificio pero sin reconstruirlo, tal y como aconseja el Acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio de Asturias de 5 de diciembre de 2018, del expediente de Modificación del Catalogo.

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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-2</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Los Alas Impar

---

- 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.

**C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:**

No hay incremento de aprovechamiento previsto, solo cambios en la ordenación.

**D. DETERMINACIONES VINCULANTES:**

- Delimitación de una Unidad de Actuación: APE CH-2, a desarrollar mediante el Sistema de Compensación, para garantizar la tramitación y construcción conjunta
- La nueva alineación vinculante a la calle Los Alas, que tendrá la consideración de referencia para la edificación futura.
- Se conserva el aprovechamiento máximo edificable que establece el Planeamiento vigente, las condiciones de escala y proporción arquitectónicas resultan fundamentales pero adaptadas al número de plantas acordes con las edificaciones del entorno, para ello se retira la planta superior respecto de la vía pública, con el fin de ver el edificio de menor cuerpo y dimensión.
- 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.
- La nueva edificación a construir en la Calle Los Alas, deberá reflejar en su fachada hacia la calle Los Alas las trazas del parcelario histórico, dejando ver como se trataba de varios inmuebles.
- Deberá mantenerse inalterado y no afectar a el con las cargas de las nuevas edificaciones, el muro medianero a nivel de planta baja con la Casa-palacio de Carlos Lobo, con el fin de no afectar a los elementos protegidos existentes en el jardín y apoyados en este muro.
- La planta de sótano quedará supeditada a los resultados de los estudios arqueológicos.

**EDIFICIOS A DESCATALOGAR:**

Modificación del Catalogo: Se tramita en expediente independiente y 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, y de acuerdo con el Art. 57 de la LPC la reconstrucción solo está reservada para los BIC, IPCA e integrales, 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 AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**CLAVE:** APE CH-2  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** Los Alas Impar

**PARÁMETROS**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **615,91 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **3,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

**GESTIÓN:**

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
- NO HAY INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE**

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS

**APE CH-2 Los alas impar**

Código	Calificación	Superficie	Alturas
V	Viarío	33,59	
<b>Total SUELO PÚBLICO:</b>		<b>33,59</b>	

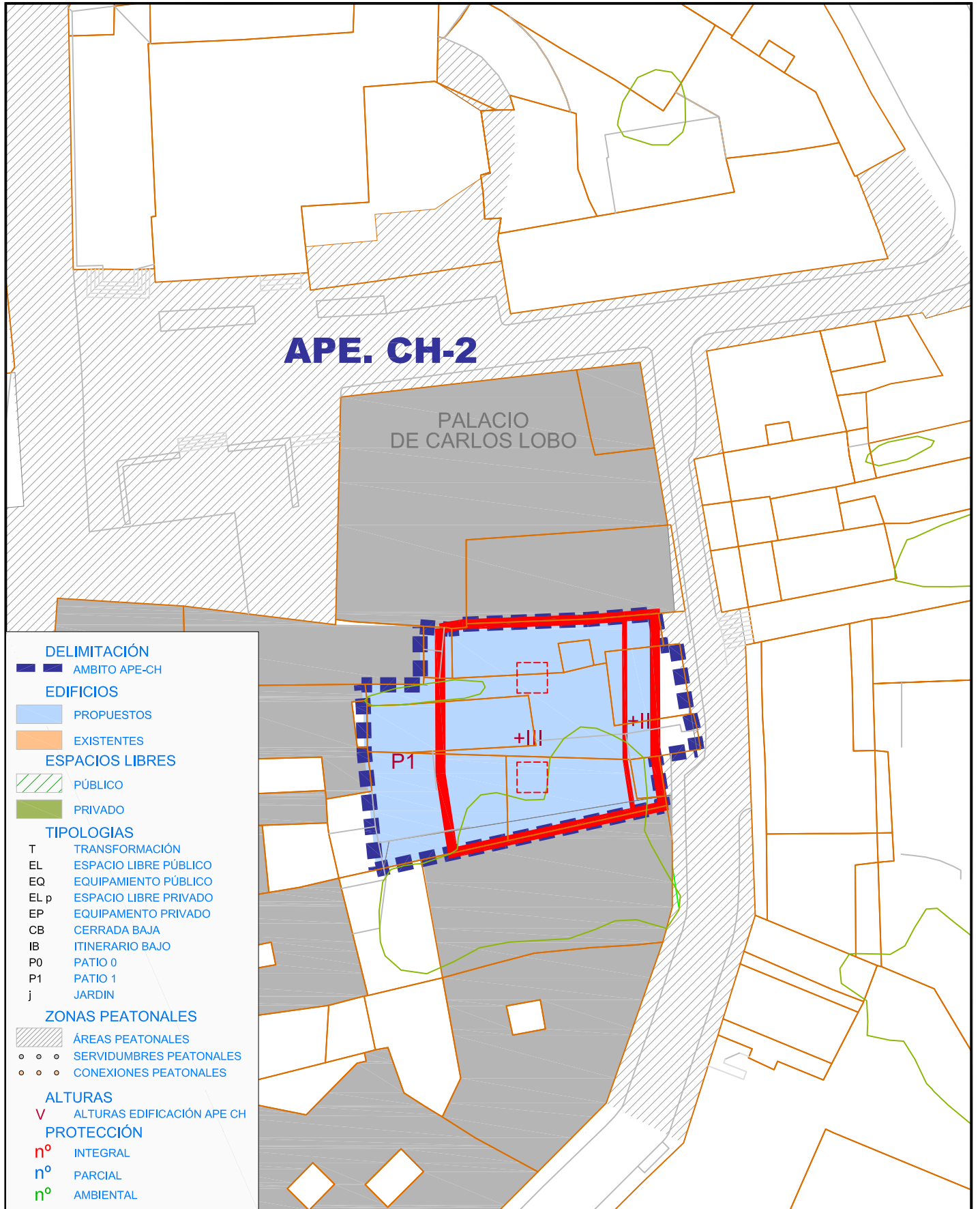
Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja	58	3	174,00
		430	4	1.669,35
P1	Patio 1	94,32	1	94,32 (*)
<b>Total SUELO PRIVADO:</b>		<b>615,91</b>		<b>1.937,67</b>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:**

$$Am = \frac{1937,67 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{615,91 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 3,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

# 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



DELIMITACIÓN	
	AMBITO APE-CH
EDIFICIOS	
	PROPUESTOS
	EXISTENTES
ESPACIOS LIBRES	
	PÚBLICO
	PRIVADO
TIPOLOGIAS	
T	TRANSFORMACIÓN
EL	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EL <sub>p</sub>	ESPACIO LIBRE PRIVADO
EP	EQUIPAMIENTO PRIVADO
CB	CERRADA BAJA
IB	ITINERARIO BAJO
P0	PATIO 0
P1	PATIO 1
j	JARDIN
ZONAS PEATONALES	
	ÁREAS PEATONALES
	SERVIDUMBRES PEATONALES
	CONEXIONES PEATONALES
ALTURAS	
V	ALTURAS EDIFICACIÓN APE CH
PROTECCIÓN	
n°	INTEGRAL
n°	PARCIAL
n°	AMBIENTAL