


consultora galega s.l
SAN MARTIÑO, 3-B. PONTEVEDRA

ASINADO:




PLANO Nº:


CLAVE: **PEP-01**

DATA: XULLO 2009

ESCALA: 1:1.500



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE O ROSAL




PLANO DE: FICHA DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

NOME: PAZO DE CASTAÑÓN

ESCALA: 1:1.500

FASE: APROBACIÓN INICIAL





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de O Rosal

XULLO 2009

NOME:

PEP-01 PAZO DE CASTAÑÓN

SUPERFICIE:

25.279 m²

OBXECTIVOS

A presente actuación inscríbese nunha estratexia global de ordenación que ten por obxecto a protección e posta e valor de elementos senlleiros da paisaxe cultural rosaleira, se ben neste caso circunscrita ao ámbito abranguido pola finca singular do Pazo de Castañón.

A finca paxega de Castañón, situada no lugar de Novás entre os barrios da Moo e a Videira, mantén unha posición singular no núcleo rural de Novás (NR-08 NOVÁS) no encontro da ribeira do río Seco e a estrada da Guarda (PO-553). A devandita finca, delimitada por un perímetro murario de certo interese, alberga un conxunto arquitectónico presidido por unha casa solariega precedida dun patio ingreso flanqueado por edificacións anexas, e adxectivada por contrucións de uso agrario (un pombal de grande porte, un hórreo e un muíño). A finca presenta unha topografía variada, dominada por unha plataforma alta en lene pendente situada a poñente que descende ata a ribeira do río Seco no linde oriental, se ben neste devalo o terreo amosa unha característica topografía escalonada sobre a que se asenta unha importante masa arbórea autóctona e arbustiva. Na parte alta finca localízase a fábrica da casa solariega presentando o ingreso principal dende o rúeiro do barrio da Moo, este feito destaca a vinculación deste conxunto como espazo historicamente vivo, relacionado intrinsecamente e de forma permanente co seu territorio circundante, e finalmente co núcleo rural de Novás (NR-08 NOVÁS).

Respecto do grao de protección da finca, o valor do conxunto en relación ao seu contorno inmediato é superior ao individual de cada un dos elementos constituíntes, polo que dende a ordenación do Plan Xeral estimouse convinte a introdución de novos usos que permitisen dotar de contido a unha estrutura cuxo grao de conservación é mais que deficiente, precisando dunha rápida intervención dirixida á súa restauración, rehabilitación e, en certa medida ampliación. Aquí, a intensificación dos usos edificatorios encárase dende o incremento dos marxes viabilidade dirixidos ao incentivo de actuacións integrais vinculadas ao proxecto, limitando as actuacións parciais e descoordenadas, e concentrando os esforzos para acadar coa máxima rapidez, economía e calidade os obxectivos propostos.

Sobre un obxectivo primordial dirixido á protección e posta e valor das estruturas construídas e o sistema ambiental vinculado ao Pazo de Castañón, os obxectivos particulares desta actuación son os seguintes:

- Verbo das estruturas construídas (casa solariega e edificacións anexas e adxectivas), requírese a rehabilitación do conxunto propiciando a reversión das condicións de deterioro actual permitindo a previsión de usos compatibles coa vocación patrimonial de cada un dos inmobles e os seus espazos constitutivos.
- Verbo da finca paxega como soporte territorial, requirirase a protección e posta en valor do sistema de plataformas e ladeiras que conflúen no límite oriental da finca sobre o cauce do río Seco, configurándose en referente ordenador e paisaxístico do conxunto paxego respecto do seu contorno.
- Verbo da compatibilización das esixencias de protección e patrimonialización establécese a previsión de intensificación dos usos edificatorios nunhas condicións precisas de ordenación que permitan a reintegración efectiva e urxente do patrimonio a protexer e rehabilitar.

CRITERIOS

- O Plan Especial de Protección fixará as bases, programas e propostas concretas necesarias para a recuperación dos elementos incluídos no Catálogo de Bens Culturais do Plan Xeral.
- O conxunto do pazo de Castañón, unha vez restaurado e rehabilitado, poderá albergar outros usos distintos aos orixinais, sempre que así sexa autorizado durante a tramitación do Plan Especial pola Administración competente en materia de patrimonio cultural.
- Fixase un teito máximo de 5.500 m²c que incluírá as edificacións existentes e as que resulten da ordenación. As novas edificacións procurarán o máximo respecto sobre o conxunto no que se van implantar, habéndose de adaptar ás cotas naturais do terreo e á escala do xa edificado na propia finca e nos arruamentos contiguos, permitindo a conformación de espazos exteriores de certa amplitude que posibiliten as visuais afastadas do inmovible solariego e o pombal. Estes novos volumes construídos albergarán usos residenciais e non poderán superar a altura máxima de dous andares ou a métrica de 6 m. Para os restantes parámetros de ordenación estarase ao disposto na ordenanza nº 8 contida na Normativa Urbanística do Plan Xeral, se ben poderán modificarse por razóns xustificadas que redunden na mellora significativa da ordenación. O deseño e execución da edificación prevista na ordenación definirase en base a un proxecto arquitectónico único.
- A protección do sistema de plataformas sobre o leito do río Seco establecerase nun ámbito mínimo definido no perímetro da Ordenanza de Protección de Ribeiras en Solo de Núcleo Rural, grafitada nos Planos de Ordenación do Plan Xeral, aquí valorárase positivamente a conservación do arborado existente.
- En función das proteccións ambientais e da futura disposición dos volumes na ordenación, xerárase un espazo libre de edificación continuo, que permita establecer amplas zonas de transición entre as edificacións rehabilitadas e as novas, e onde o tratamento das rasantes naturais e a incorporación da vexetación existente serán os recursos paisaxísticos básicos para preservación da necesaria autonomía da estrutura herdada. Este espazo libre de edificación, fóra da asignación das parcelas edificables, abranguera como mínimo o 60% da superficie da finca, e manterase baixo dominio privado comunitario, se ben autorizarase o



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de O Rosal

XULLO 2009

uso e gozo público non permanente baixo condicións acordadas coa administración municipal. Este espazo non poderá ser parcelado e integrará os percorridos de accesibilidade interna ao ámbito; a estes efectos o nivel de accesibilidade requirido no interior da finca será o de coexistencia.

- O Plan Especial de Protección determinará e garantirá a dotación das infraestruturas de servizo que deriven da intensificación dos usos edificatorios, segundo o establecido nas Normas de Urbanización contidas na presente Normativa Urbanística.

OBSERVACIÓNS

- A efectos da tramitación do presente Plan Especial de Protección estarase ao disposto no artigo 69.4 LOUG relativo á esixencia de informe preceptivo e vinculante da Consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos termos sinalados polo artigo 86.1.d) da mesma lei.