

**01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA****03.1.ANX PSX ANEXO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE****ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....	1
<b>2. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1. UNIDADES DE PAISAJE .....	10
<b>3. VALORES PAISAJÍSTICOS CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO .....</b>	<b>13</b>
3.1. TIPO NATURAL O ECOLÓGICO:BIODIVERSIDADE.....	13
3.2. TIPO NATURAL O ECOLÓGICO:ESPACIOS NATURALES PORTEGIDOS .....	14
3.3. TIPO CULTURAL Y PATRIMONIAL .....	15
3.4. TIPO PANORÁMICO .....	16
3.5. ZONAS AGROFORESTALES .....	18
3.6. PRODUCTOS GALLEGOS DE CALIDAD .....	19
<b>4. ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO .....</b>	<b>20</b>
4.1. ESTUDIO SOBRE LA IMAGEN EXTERIOR .....	20
4.2. TIPOS Y SUBTIPOS DE PAISAJE URBANO .....	21
<b>5. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS .....</b>	<b>26</b>
<b>6. DISEÑO DE MEDIDAS .....</b>	<b>28</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

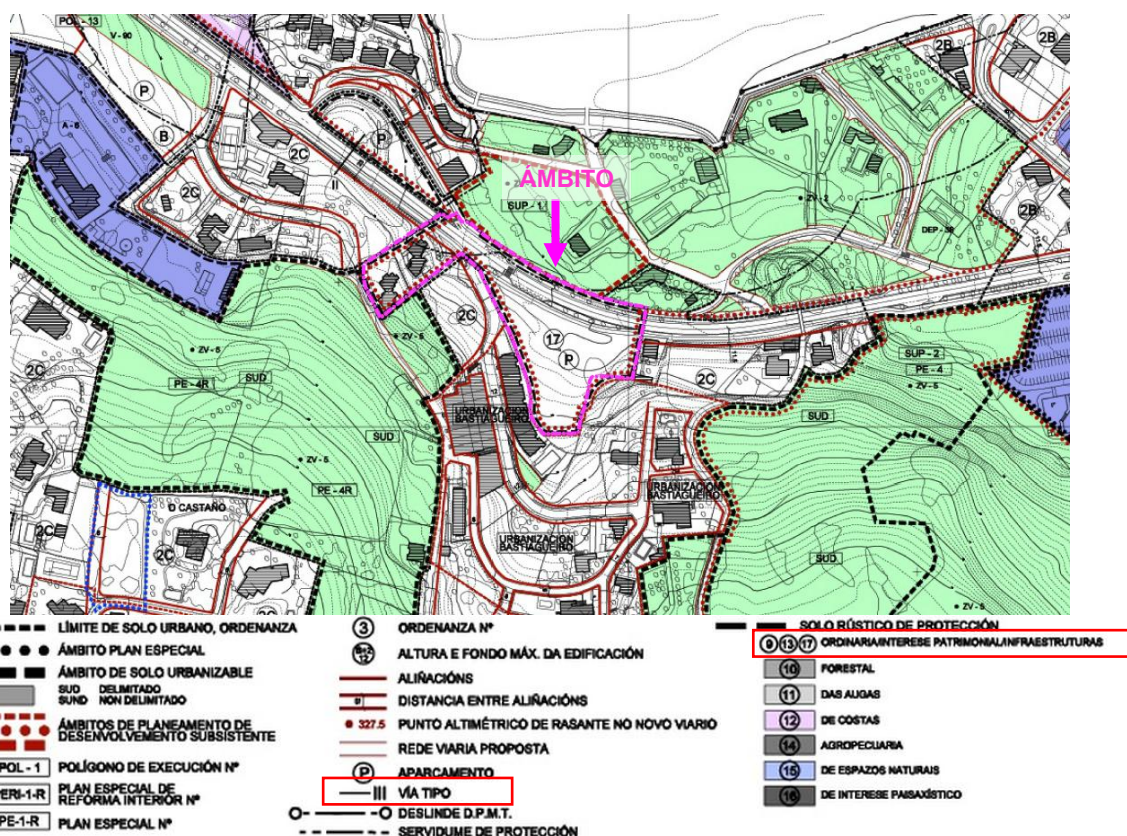
El presente estudio se elabora con el objetivo de analizar la incidencia de la actuación propuesta sobre el paisaje de su entorno, así como la conformación escénica del paisaje urbano de Oleiros. A su vez, también se analiza su grado de integración en el territorio y la protección de los valores del mismo.

Para su elaboración se han contemplado los objetivos establecidos en el artículo 34 del Decreto<sup>96/2020</sup>, del 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley<sup>97/2008</sup>, del 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia y, a su vez, sigue la estructura metodológica exigida en el artículo 35 del mismo texto legal.

A su vez, también se toma en consideración a la hora de realizar el estudio de paisaje la DX.03 del Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de Paisaje de Galicia.

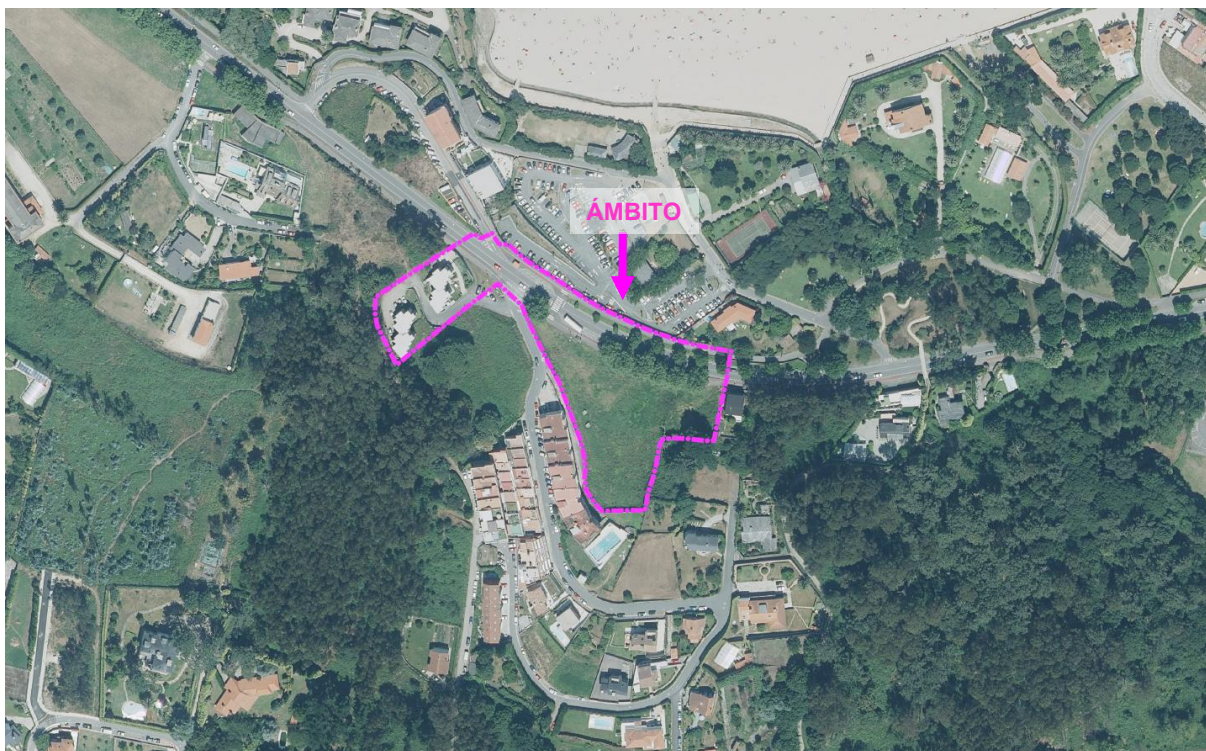
### 1.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El Concello de Oleiros cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Municipal que incluye dentro del suelo rústico una zona próxima a la playa de Bastiagueiro, alrededor de la avenida Ernesto Che Guevara, que reúne los requisitos para estar incluida dentro del suelo urbano consolidado, por lo que se desea modificar su clasificación urbanística a fin de reconocer la realidad fáctica de estos terrenos, estableciendo una ordenación acorde a la trama urbana de esta zona del Concello. A continuación, se muestra el plano de ordenación del ámbito y una vista panorámica.



Fuente: Planos de ordenación urbanística 2.25 del PGOM de Oleiros.





Fuente: Elaboración propia. Planos de información. PINF-00SIT

La ordenación urbanística vigente en el ámbito presenta una disfunción evidente entre la clasificación formal del suelo establecida en el PXOM, y la situación fáctica actual sobre el terreno. Esta discordancia pone de manifiesto una falta de adecuación entre el planeamiento y la realidad física, funcional y social del entorno, lo que compromete la coherencia y la eficacia del modelo urbanístico del ámbito.

Actualmente, el ámbito está clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras, y está compuesto por tres parcelas catastrales: 001201300NH59G, 001201400NH59G y 1687502NH5918N. Sin embargo, dicha calificación se revela ineficaz e inadecuada a la vista de su configuración. En su extremo oeste, las parcelas catastrales 001201300NH59G y 001201400NH59G albergan dos edificios de vivienda colectiva que fueron construidos en 1976 y que han permanecido en uso desde entonces. Estas edificaciones disponen de todos los servicios urbanísticos necesarios -acceso viario, abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro eléctrico y conexión a redes de telecomunicaciones-, circunstancias que acreditan su consolidación como suelo urbano en sentido material.

Por ello, la permanencia de una clasificación como suelo rústico en este sector carece de justificación técnica o jurídica, generando una situación de inseguridad que dificulta tanto la gestión del ámbito.

En el este del ámbito se localizan terrenos actualmente vacantes, sin edificar. Aunque el PGOM también les asigna la categoría de suelo rústico con destino a aparcamiento público, lo cierto es que dicha previsión ha sido superada por la evolución reciente del entorno. El propio Concello de Oleiros ha ejecutado en los últimos años diversas actuaciones que han permitido habilitar nuevas áreas de estacionamiento en la zona, resolviendo con eficacia el déficit que tradicionalmente se registraba, especialmente en los meses de mayor afluencia, por la cercanía a la playa de Bastiagueiro.

De este modo, la justificación que en su momento pudo tener la reserva de suelo para este uso ha desaparecido, y su mantenimiento carece hoy de fundamento funcional o estratégico.

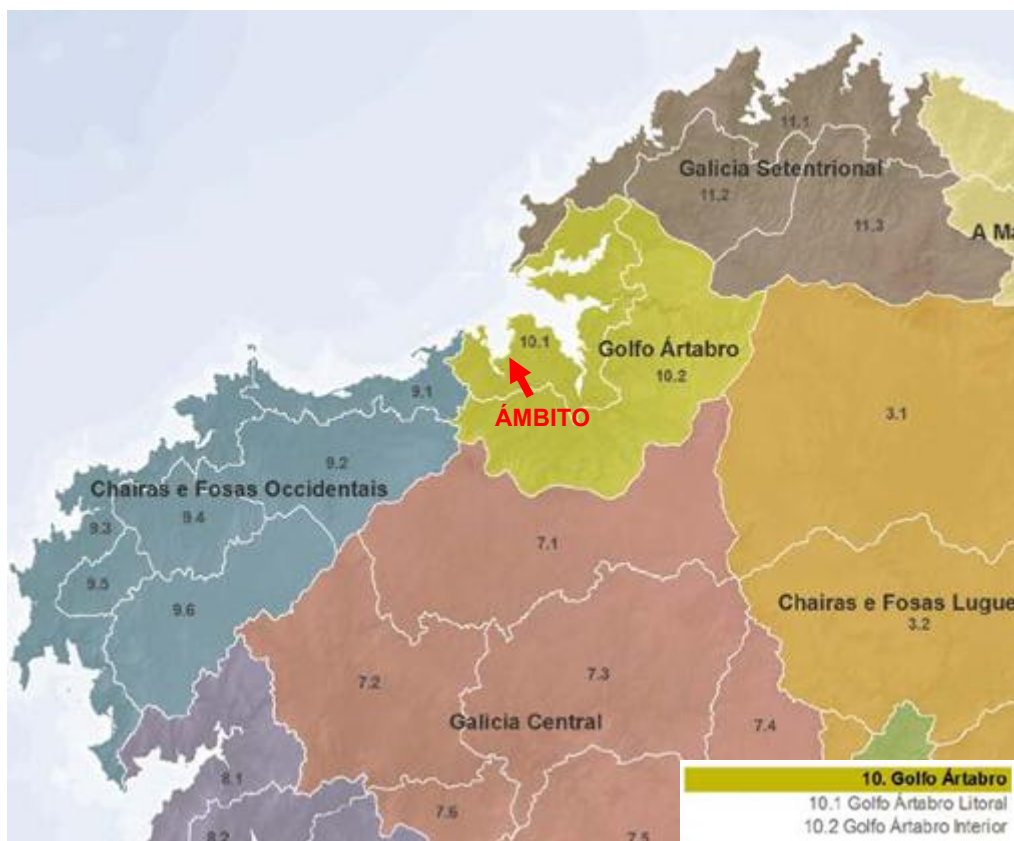
En paralelo, el Concello de Oleiros ha venido impulsando activamente la implantación de nuevos equipamientos vinculados al ocio y la práctica deportiva en este entorno, en coherencia con su localización estratégica, muy próxima tanto a la playa de Bastiagueiro como a las instalaciones del Instituto Nacional de Educación Física (INEF), dependiente de la Universidad de A Coruña. Esta vocación dotacional creciente ha contribuido a reconfigurar el carácter del ámbito, reforzando su papel como espacio de transición entre el tejido residencial consolidado y los usos colectivos de interés público.

A la luz de todo lo expuesto, se considera plenamente justificado promover una modificación puntual del PGOM que permita corregir los desajustes existentes entre la ordenación vigente y la realidad del suelo. Esta revisión debe abordar, de manera integral, tanto la adecuación de la clasificación del suelo a su situación fáctica (posición dentro de la trama urbana, grado de desarrollo de los servicios urbanos), como la redefinición del régimen de usos aplicable a los mismos, en coherencia con las necesidades actuales del municipio y con la evolución funcional del entorno. Se trata, en definitiva, de avanzar hacia un modelo de ordenación más coherente, eficiente y alineada con los principios de desarrollo urbano sostenible.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

## 2. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo con el Catálogo das Paisaxes de Galicia (Decreto 119/2016 de 28 de julio), el área de desarrollo de la presente Modificación Puntual se sitúa dentro del Gran Área Paisajística (GAP) Golfo Ártabro (Litoral), al suroeste de Galicia, abarcando una superficie de más de 129.000 ha.



Fuente: Catálogos das Paisaxes. Mapa de delimitación del GAP Golfo Ártabro.



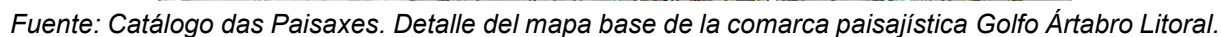
A nivel de caracterización territorial, el mapa base de la GAP permite corroborar que el ámbito tiene un emplazamiento limítrofe a la costa, y situada en suelo urbano del Concello de Oleiros.



Fuente: Catálogos das Paisaxes. Mapa base de la GAP Golfo Artabro.

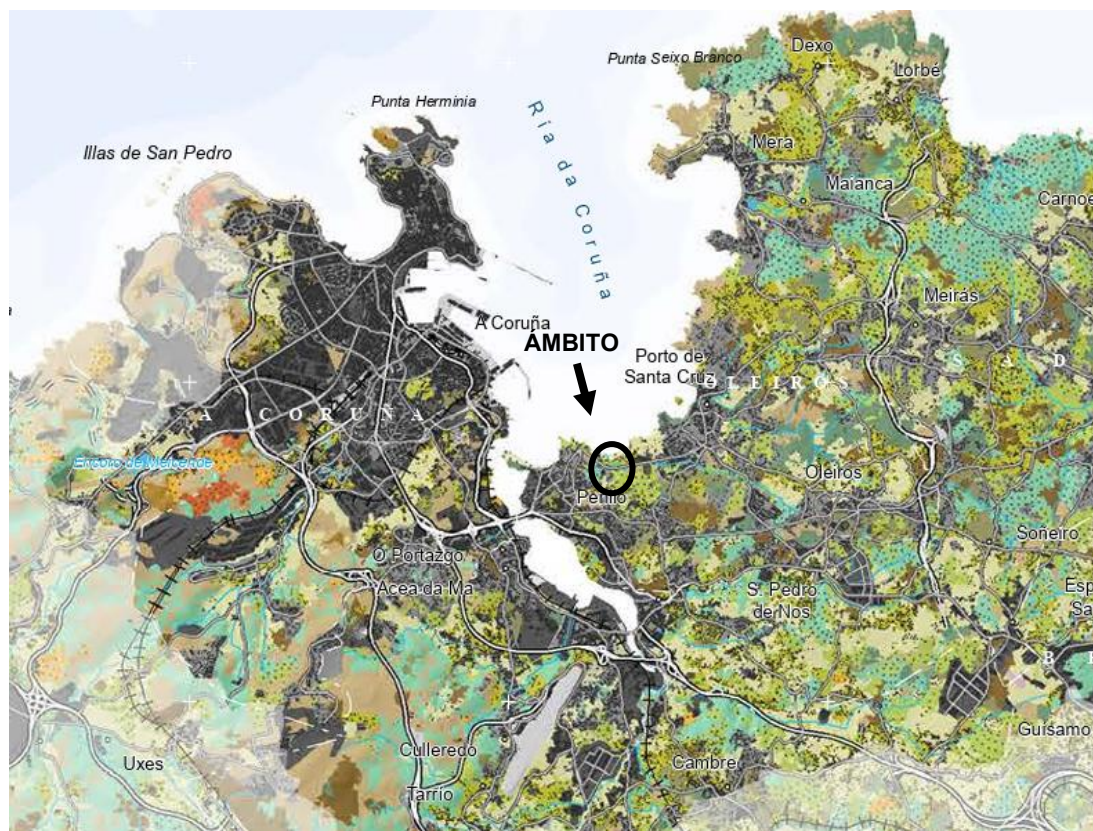
Para facer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)





En cuanto a la ocupación y usos del suelo, el ámbito se corresponde con el núcleo urbano del Concello de Oleiros.

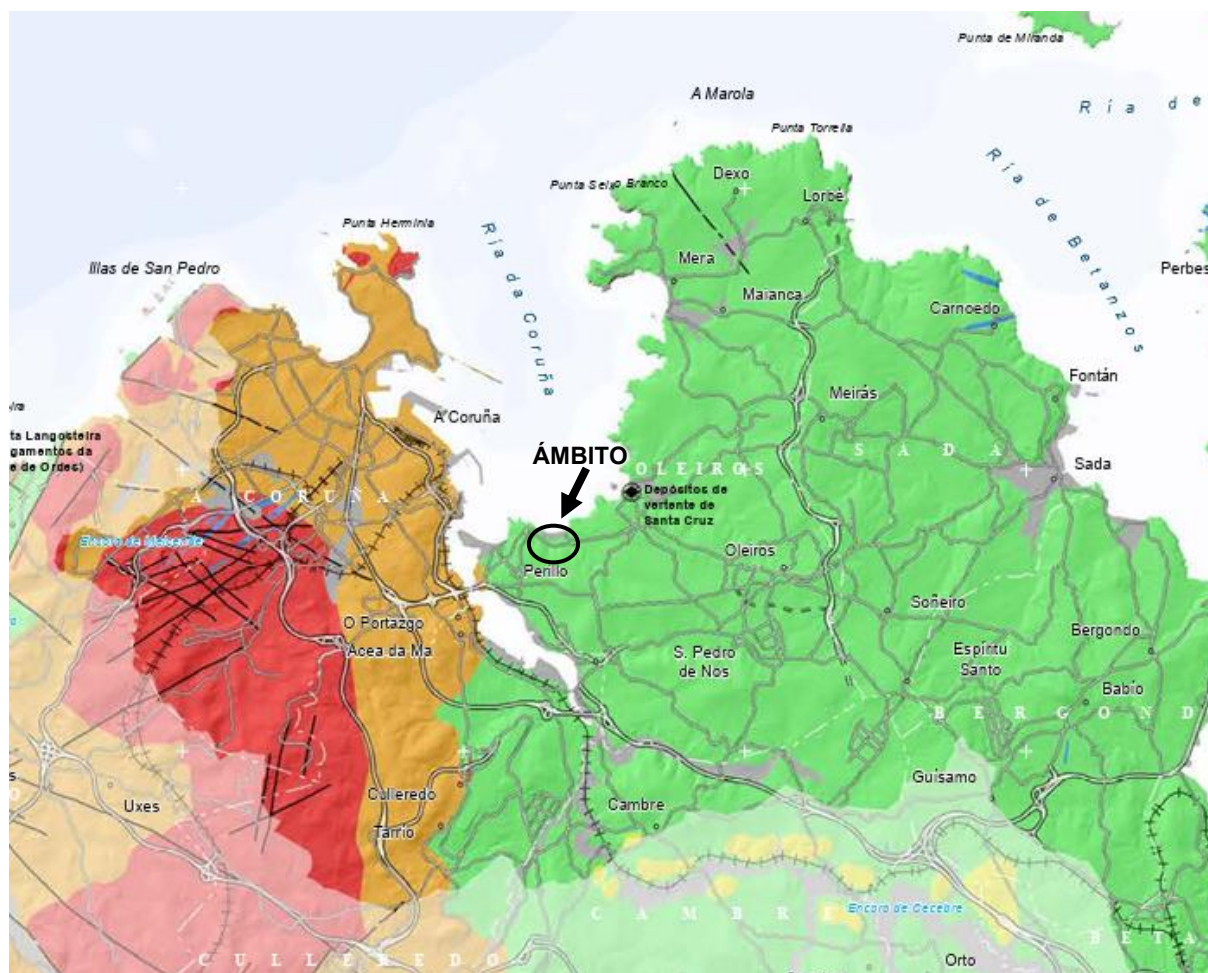


Fuente: Catálogos das Paisaxes. Mapa base de ocupación y usos del solo en la comarca paisajística Golfo Ártabro Litoral.

Para facer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



A nivel litológico, se puede apreciar que el ámbito está compuesto exclusivamente por esquistos y metavulcanitas. El análisis regional revela que la composición litológica del entorno inmediato al ámbito —tanto hacia el norte, sur, este como oeste— es homogénea, manteniéndose dominada por los mismos materiales mencionados. Esta uniformidad litológica se traduce en una continuidad estructural del terreno, lo que tiene implicaciones directas tanto en la estabilidad geomorfológica de la costa como en la evolución del paisaje litoral.



Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

Desde el punto de vista del relieve y la hidrografía, el área del ámbito se sitúa en la zona hipsométrica en un rango de aproximadamente 0 a 50 msnm. La proximidad del ámbito a la playa de Bastiagueiro, de la que se encuentra separado únicamente por un sistema general viario, le confiere una notable influencia tanto en las características morfológicas del terreno como en su comportamiento hidrológico.

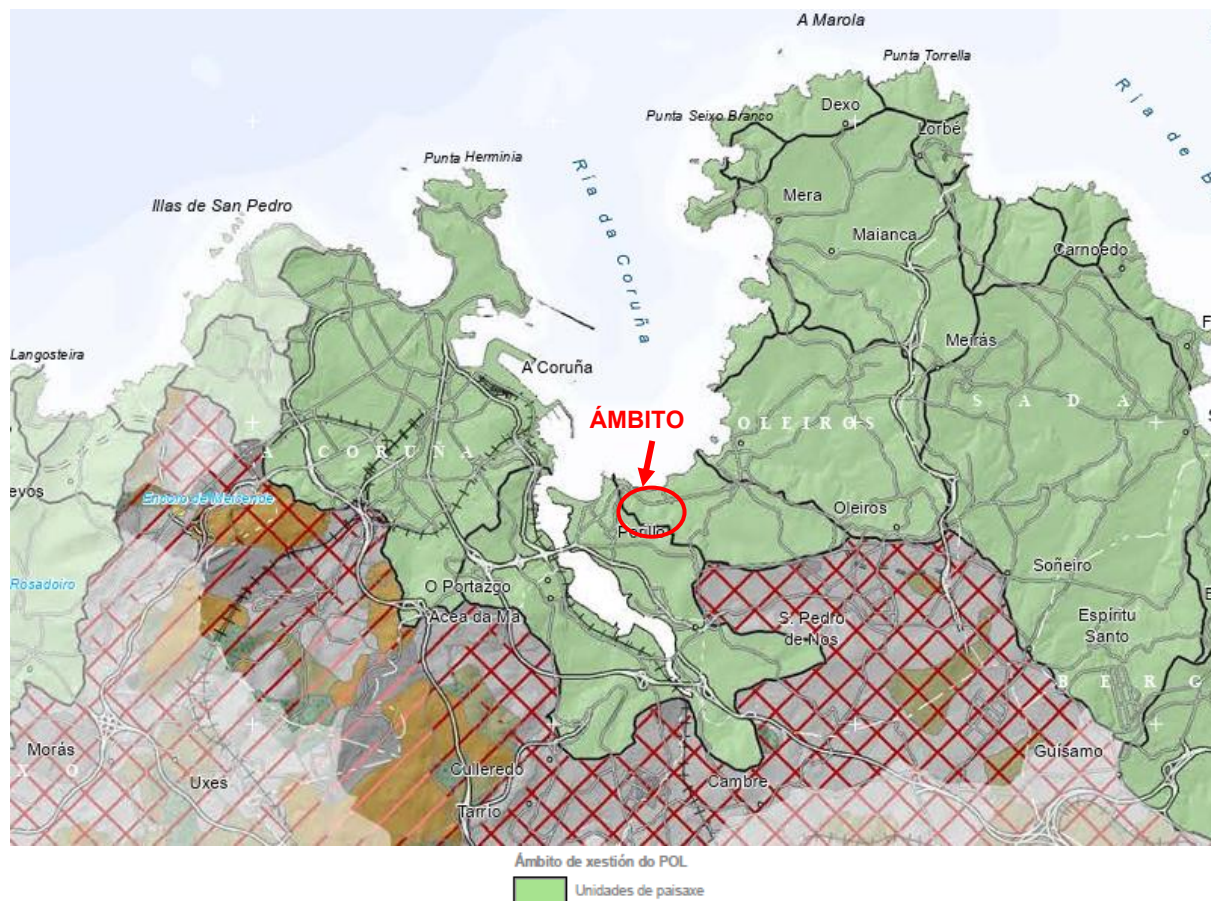


Fuente: Catálogos das Paisaxes. Relevo e hidrografía en la comarca paisajística Golfo Ártabro Litoral.



## 2.1. UNIDADES DE PAISAJE

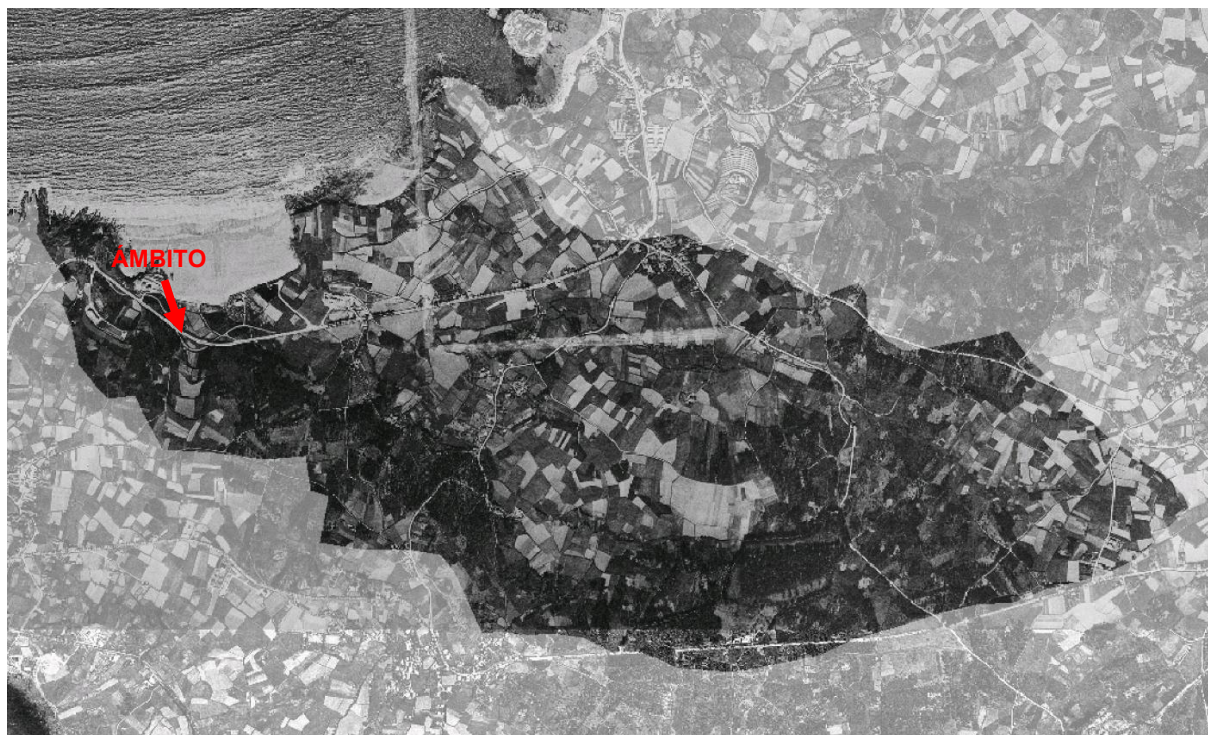
La zona de actuación se encuentra dentro del ámbito de gestión del Plan de Ordenación del Litoral (POL). En el Título II - Paisaje, 4 Unidades del Paisaje, el POL divide Todo su ámbito de aplicación en unidades del paisaje y describe, de forma pormenorizada, las características de cada una.



*Fuente: Catálogo das Paisaxes de Galicia. Mapa de unidades de paisaxe en la comarca paisajística Golfo Ártabro Litoral.*

La zona de Bastiagueiro se encuentra dentro del Golfo Ártabro, en el sector denominado Ría de A Coruña. La unidad del paisaje ocupa los terrenos existentes en torno al arroyo de Bastiagueiro, que desemboca en la playa.





Fuente: POL. Unidades del paisaje, hoja 03\_03\_133. Ortofoto vuelo americano 1956.



Fuente: POL. Unidades del paisaje, hoja 03\_03\_133. Ortofoto estado actual.

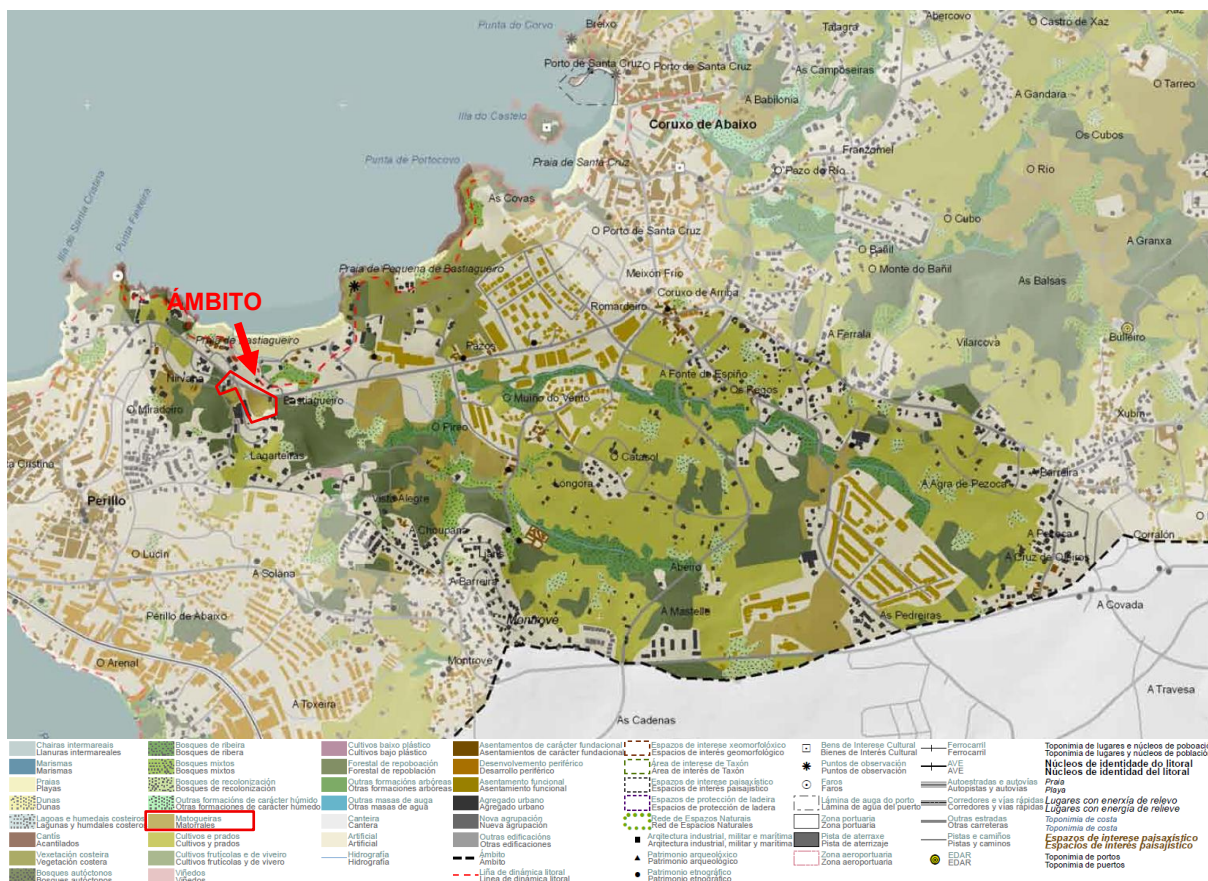
Según lo establecido en el POL, se trata de una zona de transición dentro del concello de Oleiros (margen oriental de la ría del Burgo). Los desarrollos residenciales y los elementos dotacionales presentes en la zona de Bastiagueiro, como las instalaciones de INEF o el parque metropolitano de

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual  
núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



Liáns situados en torno a la avenida Ernesto Che Guevara, relacionan los núcleos de Perillo y Santa Cruz.

En la imagen del año 1956, se observa la importancia de la estructura parcelaria de usos agrícolas y la presencia de un vial (actualmente avenida Ernesto Che Guevara), que comunicaba los distintos núcleos urbanos existentes. La zona en torno a dicho vial (norte) ha sufrido un proceso de urbanización más intenso que el resto de la unidad de Bastiagueiro.



Fuente: POL. Usos y elementos de la unidad de Bastiagueiro.

Según el plano de usos del suelo y elementos a valorar del POL, la zona noroeste del ámbito está clasificada como “asentamiento, otras edificaciones”, mientras que la parte situada al sudeste está clasificada como “matorrales”.

El ámbito no está incluido dentro de ningún tipo de espacio de interés ni en la Red de Espacios Naturales. Adicionalmente, no se ha detectado la presencia de elementos patrimoniales en el ámbito ni en su entorno próximo.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

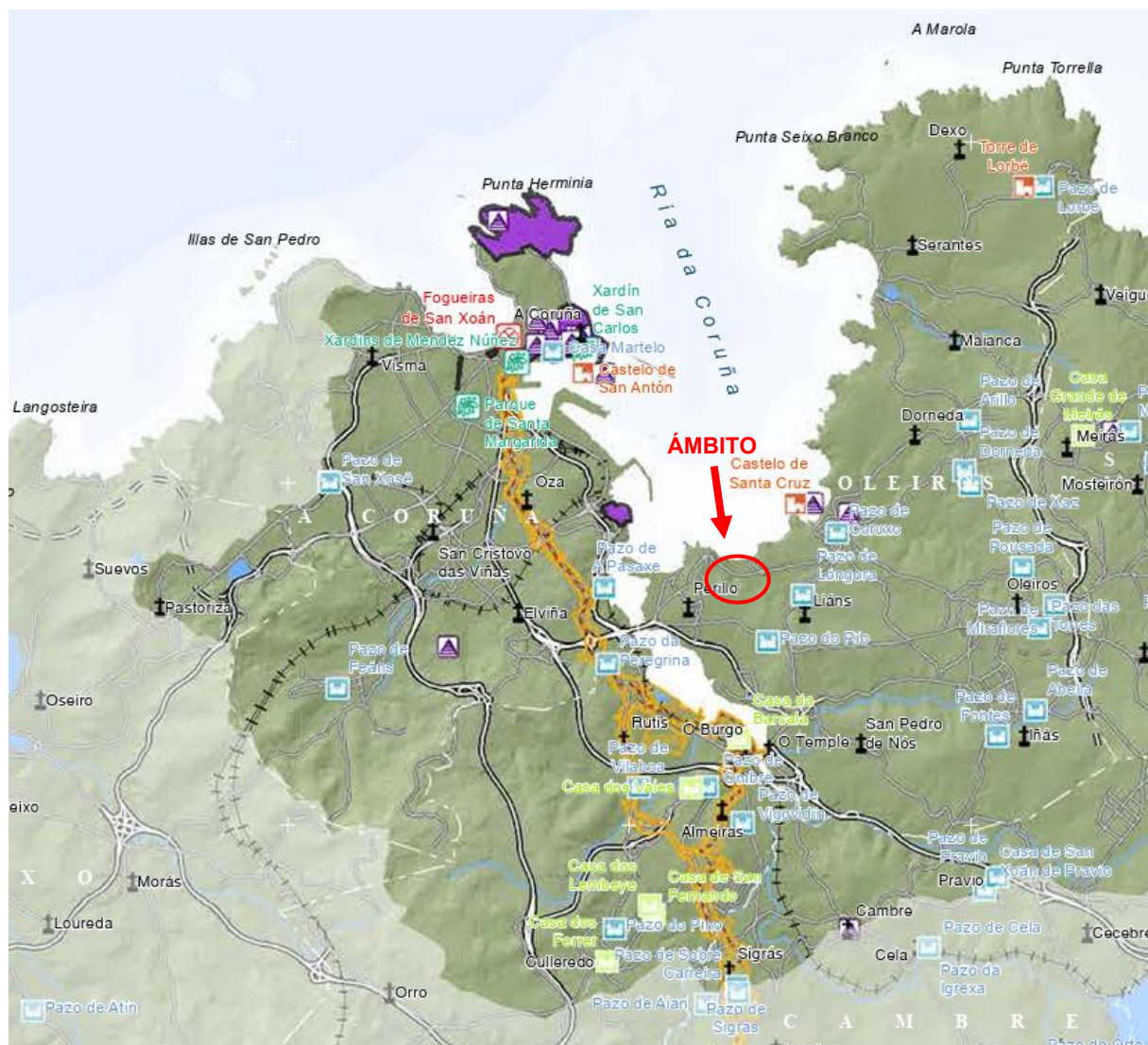




Del mismo modo que la totalidad del concello de Oleiros y otros muchos (Arteixo, Culleredo, Cambre, Carral, Abegondo, Oza-Cesuras, Curtis, Sobrado, Aramga, Coiros, Irixoa, Betanzos, Paderne, Bergondo, Miño y Sada), el ámbito se encuentra enmarcado dentro del área Reservas da Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”, las cuales son consideradas Áreas Protegidas por Instrumentos Internacionales, al amparo de la normativa estatal en materia de patrimonio natural y biodiversidad.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

En el área del ámbito y sus proximidades, no se encuentran valores del tipo cultural o patrimonial.



*Fuente: Catálogos das Paisaxes de Galicia. Mapa de valores culturais y patrimoniales de la comarca del Golfo Ártabro Litoral.*

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



### 3.4. TIPO PANORÁMICO

No se encuentran valores panorámicos registrados en el Catálogo das Paisaxes de Galicia para esta zona.



Fuente: Catálogos das Paisaxes de Galicia. Mapa de valores paisajísticos panorámicos de la comarca del Golfo Ártabro Litoral.

Sin embargo, un análisis detallado revela que esta localización confiere al entorno un elevado interés visual, derivado de su topografía suave, su relación directa con el mar y la presencia de hitos naturales que enriquecen la experiencia del observador.

La zona edificada dentro del ámbito, concretamente los bloques de vivienda colectiva construidos en los años 70, no suponen un cierre del campo visual. En cambio, las áreas vacantes y los bordes más próximos a la avenida Ernesto Che Guevara ofrecen perspectivas abiertas, limpias y de gran amplitud hacia el litoral, constituyendo uno de los principales activos paisajísticos del entorno.

Además, la Senda dos Faros, que discurre a pocos metros al norte del ámbito, se configura como un eje de alto valor paisajístico y cultural, que articula el disfrute visual del litoral y permite la contemplación del paisaje de forma secuencial y dinámica. El recorrido peatonal actúa como mirador, enmarcando perspectivas hacia la costa, la vegetación litoral y las formaciones geológicas próximas.





Fuente: Google Earth. Vista de la playa de Bastiagueiro desde av. Ernesto Che Guevara.

Asimismo, desde el entorno más elevado del sur del ámbito (en la zona de contacto con la urbanización Bastiagueiro), se generan vistas descendentes hacia el mar, lo que enriquece la percepción panorámica con una lectura en profundidad de los distintos planos del paisaje (desde el tejido urbano, pasando por las zonas verdes y equipamientos, hasta el frente marítimo).

Como podemos observar a continuación en la imagen aérea del ámbito y sus alrededores, el entorno es privilegiado:

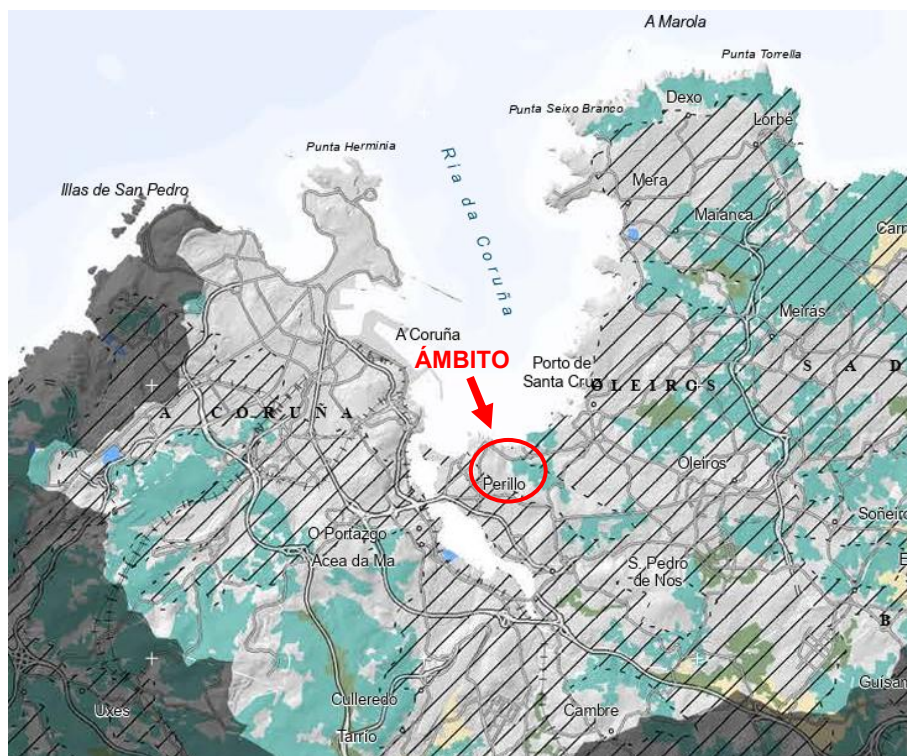


Fuente: Google Earth.



### 3.5. ZONAS AGROFORESTALES

En el ámbito no destaca ninguna zona agroforestal, exceptuando la zona agroforestal de coníferas, eucaliptos y otros que afecta a una esquina del extremo este del ámbito, a la parcela destinada a equipamiento privado.



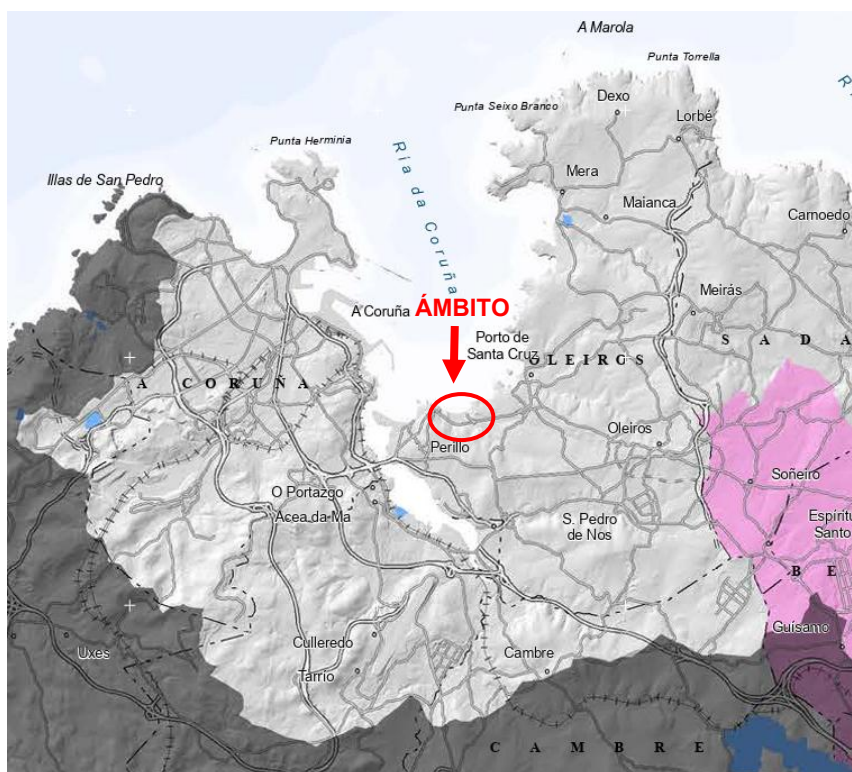
Fuente: Catálogos das Paisaxes de Galicia. Mapa de valores de uso: zonas agroforestais de la comarca del Golfo Ártabro Litoral.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



### 3.6. PRODUCTOS GALLEGOS DE CALIDAD

En el Concello de Oleiros y, por ende, el ámbito objeto de modificación se encuentran en una zona donde existen productos gallegos de calidad.



Fuente: Catálogos das Paisaxes de Galicia. Mapa de valores de uso: productos gallegos de calidad de la comarca del Golfo Ártabro Litoral.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



## 4. ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO

El ámbito objeto de la Modificación Puntual se localiza en el municipio de Oleiros (A Coruña), en el núcleo de Bastiagueiro, situado entre los núcleos de Santa Cruz y Santa Cristina, en la franja litoral situada al este de la ría del Burgo. Esta ubicación estratégica, en un espacio de transición entre lo urbano consolidado y el medio natural costero. Los desarrollos residenciales y los equipamientos situados en la zona de Bastiagueiro, como las instalaciones del INEF o el parque metropolitano de Liáns, situados a lo largo de la avenida Ernesto Che Guevara, establecen articulan los núcleos de Perillo y Santa Cruz.

### 4.1. ESTUDIO SOBRE LA IMAGEN EXTERIOR

La configuración del ámbito se caracteriza por una estructura de tipo suburbano, con predominio de viviendas unifamiliares y bloques de vivienda plurifamiliar de baja altura (hasta tres plantas). El trazado urbano presenta una disposición orgánica, adaptándose a la topografía y a la proximidad de la costa.

En las inmediaciones se encuentran diversas instalaciones deportivas y de ocio, como las pistas del Instituto Nacional de Educación Física (INEF), una pista de patinaje de velocidad, un skatepark, una zona de parkour y el futuro edificio multiusos municipal. Estas dotaciones contribuyen a la vitalidad del entorno y a su carácter residencial y dotacional.

La zona está delimitada al norte por un aparcamiento que da servicio a la playa de Bastiagueiro y por la avenida Ernesto Che Guevara (de titularidad municipal), que cuenta con aceras, carril bici y una alineación de plátanos de Indias. Al sur, limita con la urbanización Bastiagueiro, compuesta por viviendas unifamiliares y bloques lineales de vivienda plurifamiliar. Al oeste se encuentra el Bosque dos Veciños, una amplia zona verde municipal destinada al esparcimiento.

En resumen, la malla urbana en esta área de Oleiros combina elementos residenciales de baja densidad con equipamientos públicos y espacios verdes, conformando un entorno equilibrado y adaptado a las características del litoral atlántico gallego.

#### 4.2. TIPOS Y SUBTIPOS DE PAISAJE URBANO

Tal y como se muestra en la imagen siguiente, se determina un único tipo de paisaje suburbano predominante en la zona.



Fuente: Google Earth.

El entorno de Bastiagueiro se caracteriza por una estructura urbana abierta, de baja densidad y escasa continuidad edificatoria, alejada del modelo compacto propio de los cascos urbanos tradicionales. En Bastiagueiro, el tejido residencial está dominado fundamentalmente por viviendas unifamiliares y algunos bloques plurifamiliares de escasa altura, todos ellos intercalados con zonas ajardinadas y parcelas sin edificar.

La imagen aérea del ámbito confirma ese análisis: las edificaciones aparecen distribuidas de manera dispersa, con una clara separación entre volúmenes y un predominio de espacios abiertos. A diferencia de las tramas cerradas o continuas del centro urbano, aquí el paisaje se estructura entorno a sectores funcionales diferenciados -zonas residenciales, espacios dotacionales, equipamientos deportivos, aparcamientos y áreas verdes- sin que exista una continuidad urbana densa o una mezcla compacta de usos. Esta fragmentación formal y funcional es característica de los paisajes suburbanos, especialmente en contextos costeros donde la presión urbanística ha sido históricamente menor o donde se ha priorizado una ordenación más laxa y extensiva del territorio.



Asimismo, el entorno de Bastiagueiro evidencia una relación directa con el mar, reforzando su condición de paisaje de borde o de transición. Esta relación con el litoral contribuye, además, a configurar una identidad propia del lugar.

En términos de movilidad, la zona presenta también los rasgos propios de este modelo urbano: predomina el uso del vehículo privado, los viales son amplios y estructuran la accesibilidad a través de rotondas y conexiones perimetrales, mientras que la red peatonal, aunque presente, no articula completamente los espacios de uso cotidiano. La dependencia del coche como modo de acceso y la baja intensidad edificatoria refuerzan esa lectura suburbana del paisaje.

En definitiva, Bastiagueiro se configura como un espacio que responde a los patrones del paisaje suburbano: un entorno residencial de baja densidad, sin una trama urbana compacta, con usos segregados y con una clara vocación de borde que se asienta entre los núcleos próximos (Santa Cruz, Santa Cristina) y el dominio del litoral.

A continuación, se adjuntan fotos del entorno próximo del ámbito de trabajo:



*Fuente: Elaboración propia. Fotografía de las edificaciones existentes en el ámbito y el acceso a las mismas.*





Fuente: Google Earth. Fotografía desde la calle el ramal norte de la avenida Ernesto Che Guevara.

Las dos imágenes anteriores muestran el carácter de las dos edificaciones de vivienda colectiva en tipología de bloque aislado, edificadas en 1976, objeto de la presente Modificación.



Fuente: Google Earth. Fotografía desde el noreste del ámbito.

En la imagen anterior se muestra (en el fondo) el lindero suroeste del área afectada por la Modificación. Se puede observar el impacto visual que tienen los muros de sótano de la edificación adyacente al ámbito, de vivienda colectiva en bloque.





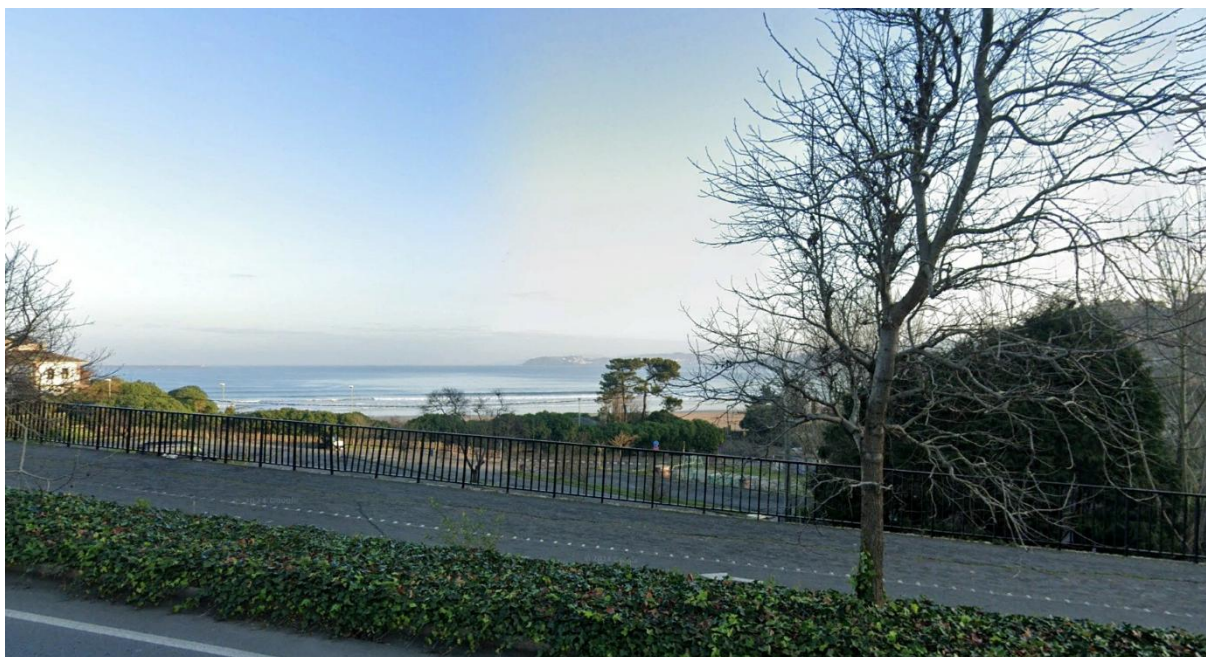
Fuente: Google Earth. Fotografía desde la rúa dos Niños, al sur del ámbito.



Fuente: Google Earth. Fotografía desde la rúa dos Niños, al sur del ámbito.

Las dos imágenes anteriores muestran el fuerte desnivel existente en la zona. La pendiente del terreno que desciende hacia la costa, permite la apertura de perspectivas visuales de gran valor hacia el mar y la playa de Bastiagueiro.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



Fuente: Google Earth. Fotografía desde la avenida Ernesto Che Guevara hacia la playa de Bastiagueiro

La modificación que se plantea tiene como finalidad adaptar la ordenación urbanística vigente a la realidad consolidada del ámbito. En concreto, se propone regularizar la situación jurídica de las dos edificaciones de vivienda colectiva existentes desde 1976, actualmente clasificadas como suelo rústico pese a contar con todos los servicios urbanísticos y estar plenamente integradas en el entorno residencial. Al mismo tiempo, se prevé redefinir el uso la parcela al este del ámbito, actualmente sin edificar y destinado en el PGOM a aparcamiento, para permitir en su lugar la implantación de un equipamiento deportivo, más acorde con las necesidades actuales del municipio y con el papel estratégico de esta zona próxima a la playa de Bastiagueiro y al complejo del INEF. En conjunto, la modificación busca una ordenación más coherente, eficiente y ajustada a las condiciones funcionales, sociales y paisajísticas del lugar.

Desde una perspectiva paisajística, es fundamental resaltar que la propuesta no contempla la creación de nuevas edificaciones en la zona oeste del ámbito, si no que la ordenanza asignada sólo se centra en la conservación de su volumen y aprovechamiento. Esta aproximación garantiza que no se pondrán en peligro los valores paisajísticos y patrimoniales del entorno, preservando la identidad del lugar. Así, la Modificación se alinea con el principio de conservación paisajística, entendiendo que cualquier intervención debe respetar y realzar las características actuales del lugar, sin generar alteraciones dramáticas en su imagen o en su percepción global.



## 5. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS

En primer lugar, la actuación no introduce alteraciones significativas sobre la morfología existente, ya que una parte sustancial de la ordenación propuesta (aplicación de la Ordenanza 7 de conservación de aprovechamiento) se limita a reconocer la situación consolidada de dos edificaciones residenciales (zona oeste del ámbito) que han formado parte del paisaje urbano desde los años 70. Su permanencia no genera una transformación del entorno, sino que implica una regularización normativa de un estado de hecho, sin incremento edificatorio ni alteración del perfil visual actual.

Asimismo, la actuación mantiene las visuales abiertas hacia el mar y hacia la playa de Bastiagueiro, uno de los principales valores panorámicos del lugar, sin introducir barreras visuales ni edificaciones de impacto significativo en las principales direcciones de observación. Tampoco se alteran elementos estructurantes del paisaje, como la Senda dos Faros, las masas arbóreas existentes o los espacios verdes municipales.

Además, se pretende mejorar la composición del paisaje a través de que en la zona dotacional situada al este del ámbito, se establece expresamente que la ocupación máxima permitida de la parcela será del 50%, con especial atención a la incorporación de arbolado lineal en los límites colindantes en la parte restante. Esta medida de implantación de arbolado tiene como objetivo mitigar el gran impacto visual de los muros perimetrales existentes, correspondientes a los sótanos de aparcamiento de las parcelas residenciales adyacentes, actualmente visibles desde el interior del ámbito.

A continuación, se muestra una imagen de los muros:



Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Google Earth

También, existen en el ámbito en especies exóticas invasoras de crecimiento, en especial la *Cortaderia selloana* (hierba de la pampa).

Por todo ello, se concluye que la modificación planteada no comporta impactos negativos relevantes sobre el paisaje, y que sus efectos serán compatibles con el carácter suburbano litoral del entorno, contribuyendo incluso a su ordenación coherente. Además de no comportar efectos negativos, pretende mitigar impactos los paisajísticos existentes detectados.

Finalmente, para minimizar los posibles impactos negativos, se recomienda adoptar medidas de integración paisajística. Para asegurar esta adecuada integración, se proponen a continuación una serie de cautelas para su desarrollo.



## 6. DISEÑO DE MEDIDAS

Se incluye en este apartado las medidas que es preciso adoptar e incluir en la ordenación para alcanzar los objetivos a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de la Ley 7/2008, que son:

- La construcción que se sitúe en el área este del ámbito, con la ordenanza BAST-1 (Equipamiento) se ajusta a criterios de escala, proporción y volumetría acordes con el entorno edificado existente. Para ello, se limita la altura de la edificación y la ocupación de la parcela.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 50%, donde los espacios libres de edificación deben ser tratados como accesos, jardines o zonas descubiertas de usos deportivos.

La altura máxima de la edificación está condicionada por el uso deportivo previsto, limitándose a 10 metros medidos desde la rasante definitiva del terreno ya urbanizado hasta la cornisa.

- La implantación de la nueva edificación deberá atender a criterios de adecuada integración en el entorno construido, de conformidad con los principios de armonización paisajística previstos en la legislación urbanística y sectorial vigente.

En este sentido, la disposición del nuevo volumen edificatorio deberá contribuir a atenuar el impacto visual generado por los muros perimetrales existentes, los cuales corresponden a los niveles de sótano de las edificaciones colindantes, actualmente visibles desde el interior del ámbito.

Con el objeto de mitigar dicho impacto negativo sobre la percepción del conjunto y garantizar una transición visual adecuada entre los distintos elementos del tejido urbano, se considera recomendable la incorporación de una alineación vegetal mediante arbolado de porte medio o elevado a lo largo del lindero afectado, configurando así una pantalla verde que actúe como elemento de amortiguación paisajística.

- Se debe proceder a la eliminación y control de especies exóticas invasoras, en especial la *Cortaderia selloana* (hierba de la pampa), cuya presencia empobrece el valor ecológico y distorsiona el paisaje natural del entorno.
- Es imprescindible preservar las perspectivas visuales abiertas hacia la playa de Bastiagueiro y el frente marítimo, evitando cualquier implantación que interrumpa la relación visual entre el viario público y el mar.
- Las nuevas edificaciones deberán orientarse de manera que refuercen la continuidad del espacio público y el recorrido peatonal hacia el litoral.
- Toda iluminación exterior deberá diseñarse con criterios de mínimo impacto visual y lumínico, evitando contaminación nocturna y respetando la visibilidad del cielo y la tranquilidad del entorno residencial.
- La mitigación o corrección de cualquier impacto que altere o degrade el carácter de los paisajes o que afectan negativamente a sus valores.

Además, se recomienda tener en cuenta los criterios establecidos en las guías de la Colección Paisaje Gallego, más concretamente:

- La Guía de Color y Materiales de Galicia.
- La Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística.

Dada la naturaleza de esta Modificación, no tiene impacto significativo en lo relativo al patrimonio cultural y al paisaje, ni implica formar pantallas arquitectónicas. De esta forma, la composición del entramado urbano Oleiros no se ve afectada de manera negativa.

Del análisis anterior, se concluye que esta modificación no tendrá incidencia en el paisaje urbano.

Oleiros, junio de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)