
PROYECTO BASICO DEL PARQUE COMERCIAL DE MEDIANAS SUPERFICIES “NAVIA”

PARCELA 1, UE-IND II-04

“SAN ANDRES DE COMESAÑA”. VIGO (PONTEVEDRA)



MEMORIA

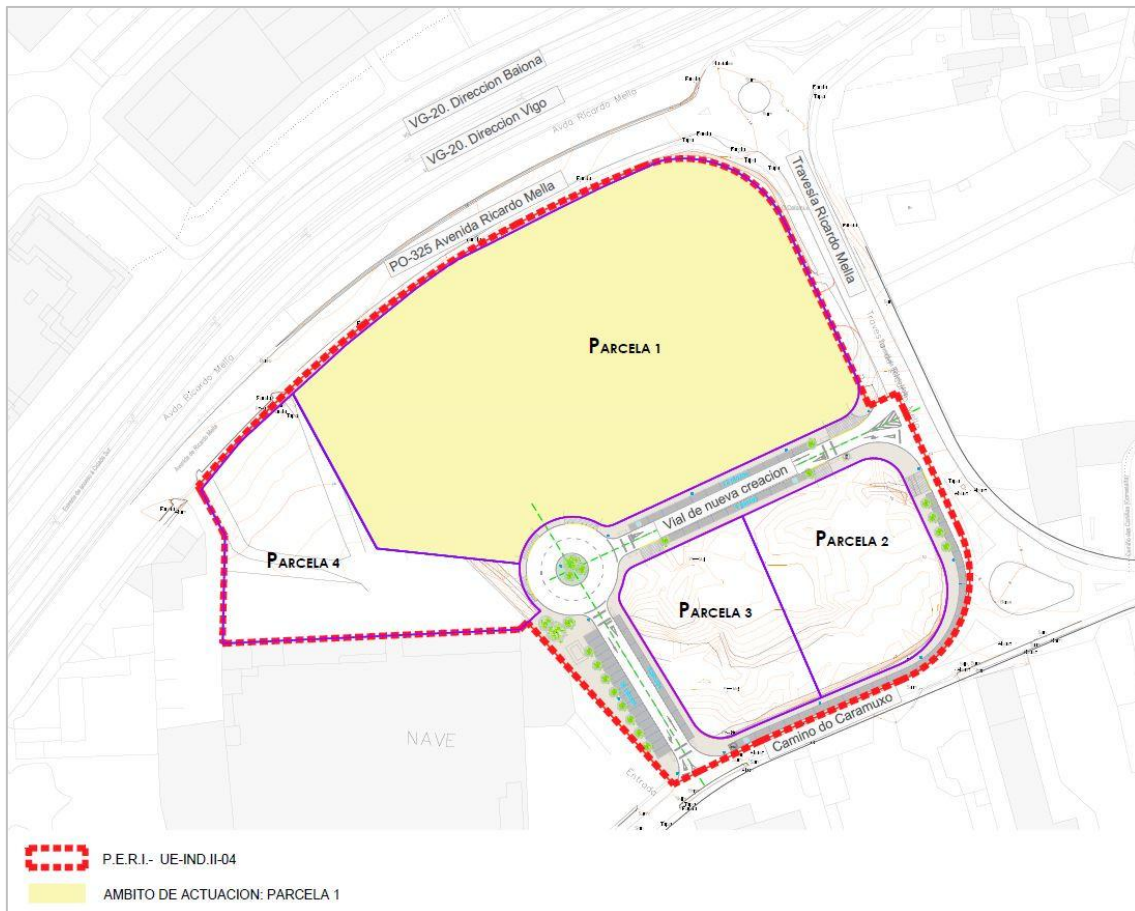


Imagen 1. Ámbito de actuación P.E.R.I UE-IND II-04 y Parcela de resultado 01 del Proyecto de compensación

DESCRIPCION DE LA PARCELA 1

La geometría de la Parcela 1 es trapezoidal y dispone de una superficie de 14.104,00m², mostrando una topografía con pendiente descendiente desde la Avenida de Ricardo Mella hacia el Camiño do Caramuxo, con el punto más elevado en el noroeste y el más bajo en el sur de la parcela.

Límites de la Parcela:

- Lindero Norte: PO-325. Av. Ricardo Mella
- Lindero Este: Av. Ricardo Mella
- Lindero Sur: Vial de nueva creación de ordenación interior (P.E.R.I UE-IND II-04)
- Lindero Oeste: Parcela 04 (P.E.R.I UE-IND II-04.)

A continuación, grafiamos la Parcela 1 del P.E.R.I UE-IND II-04 y proyecto de compensación.

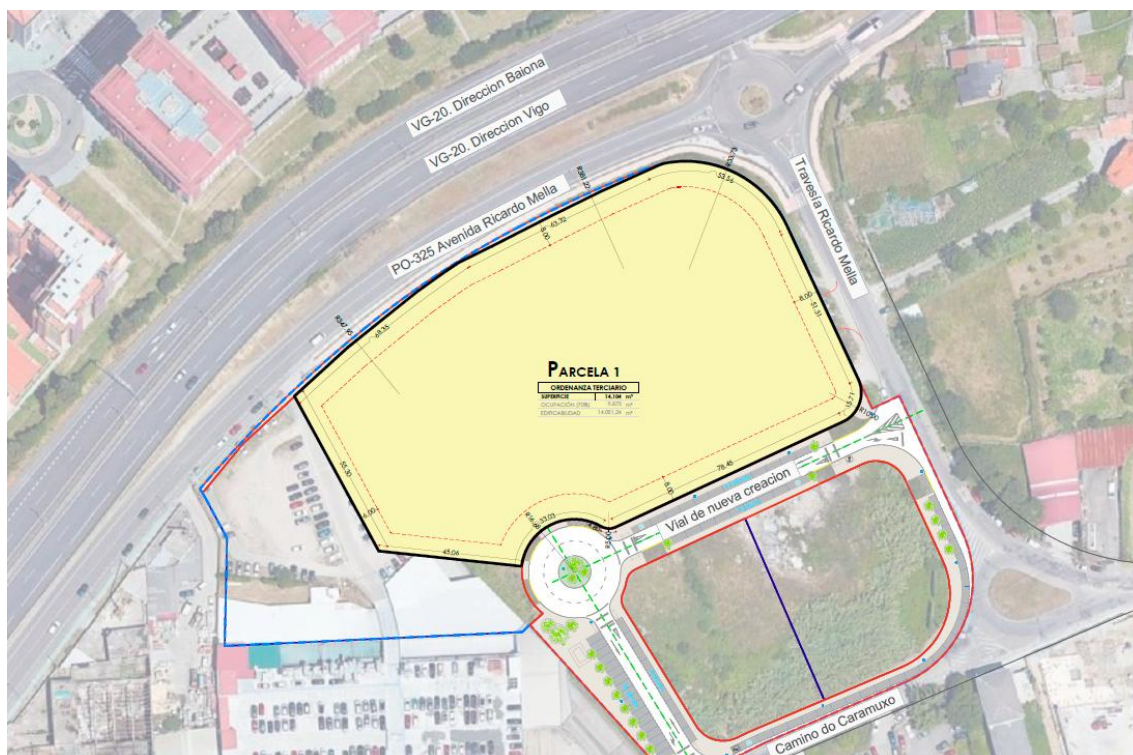


Imagen 2. Parcela de resultado 01 del P.E.R.I UE-IND II-04 y Proyecto de compensación.

PARCELA DE RESULTADO 01

- Superficie: 14.104,00 m²
- Ordenanza: TERCARIO
- Edificabilidad: 14.051,24 m²

USOS DE LA PARCELA 1

Según el P.E.R.I UE-IND II-04 "San Andrés de Comesaña", se le asigna un uso a la Parcela 1, de Terciario, por lo que se le aplica la Ordenanza correspondiente de "Ordenanza Edificación Terciaria". En el artículo 02.2.18, en su apartado 1 (02.2.18.1), el **Uso Característico es el de Terciario General en todas sus categorías.**

Como usos Compatibles, en el mismo edificio o en edificio independiente, se recogen en el apartado 2 (02.2.18.2) del dicho artículo, se establecen, con las limitaciones establecidas en dicho artículo:

- Terciario Hostelero.
- Terciario General.
- Terciario General, Clase Oficinas.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión.
- Dotacional.
- Industrial.
- Industrial, Clase almacenes.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en planta baja y primera.

1.3.2. SISTEMA GENERAL VIARIO

La comunicación de la Parcela 1 con el resto de la ciudad se realiza conectando las nuevas vías de la urbanización aprobadas en el P.E.R.I UE-IND II-04 con la Avenida Ricardo Mella (PO-325), que une Vigo con el límite del Concello de Baiona, en A Ramallosa, por la costa; y el Camiño do Caramuxo, que conecta la Avenida da Florida con la Avenida Ricardo Mella, atravesando el polígono do Caramuxo donde se encuentra emplazada.

Además, próximo a la Parcela 1, existe una conexión con la VG-20, arteria de salida de la ciudad; y cerca también del enlace con la Carretera de Camposancos (PO-552), carretera de conexión Vigo-Tuy.

El P.E.R.I UE-IND II-04 contempla la creación de 2 viales y la ampliación de 3 existentes, que posibilitan la comunicación con la Avenida Ricardo Mella y permitiendo sendos accesos y salidas a la Parcela, tanto desde el viario de nueva creación con eje Este – Oeste como desde la Avenida Ricardo Mella en su eje Norte-Sur.

La distribución de los accesos a la Parcela permitirá una organización de los aparcamientos coherente y equilibrada, permitiendo un uso racional de los mismos.



Imagen 3. Accesos y salidas a Parcela 1

1.4. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Nos encontramos, como expone la memoria informativa del documento del PGOM en su página 478, ante un ámbito de transición: un área que funciona como amortiguador y nexo de enlace entre una zona de carácter industrial (polígono de Caramuxo) y un barrio residencial de gran entidad (Barrio de Navia). En este escenario, las necesidades de la población del entorno son (lógicamente) diferentes, y también diferente es la configuración urbanística que el planificador ha de diseñar para estas áreas de transición: se buscan precisamente usos que permitan armonizar las áreas industriales con las nuevas zonas residenciales, como son, en este caso, los usos de carácter comercial.

El parque comercial de medianas superficies propuesto y objeto de esta autorización comercial, no solo se presenta como esencial y necesario para dar respuesta a las demandas de la población de los nuevos núcleos residenciales de la ciudad (especialmente en los supuestos en los que, como este, se trata de barrios más aislados y distanciados del centro urbano poblacional), sino que, además, son idóneos (en términos de ordenación urbanística) para lograr esa adecuada transición entre el entorno residencial y la agresividad de las áreas industriales.

1.4.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El objeto de la propuesta definida en el presente Proyecto Básico es la concepción general de un Parque Comercial de Medianas Superficies, denominado "PARQUE COMERCIAL NAVIA", en la Parcela 1 del ámbito UE-IND II-04 de San Andrés de Comesaña, Navia, Vigo

1.4.1.1. PROPUESTA ARQUITECTONICA

La parcela se sitúa en un terreno de topografía de desniveles acusados, y tal y como se describía con anterioridad, con accesos previstos tanto desde el viario de nueva creación con eje Este – Oeste como desde la Travesía Ricardo Mella en su eje Norte-Sur. Se propone desarrollar un establecimiento comercial colectivo con un formato de medianas superficies comerciales, agrupados en un único bloque de edificación.





Imagen 4. Vista parque comercial Navia en Parcela 1 y viario interior de nueva creación

Se propone, por tanto, una plataforma inferior Nivel 0 a cota +9,50, con accesos a través del vial y rotonda exteriores a la Parcela 1 de nueva creación, objeto de proyecto de urbanización del P.E.R.I., en la que se ubican una serie de medianas superficies comerciales agrupadas en un único cuerpo edificatorio y ofreciendo su fachada comercial al viario de nueva creación, y un aparcamiento en superficie frente al mismo. Un núcleo de comunicación vertical formado por pasillo móvil y ascensor divide parcialmente el loteado comercial de este Nivel 0 en 2 áreas; al Oeste se proponen 3 medianas comerciales de diferentes tamaños destinados previsiblemente a equipamiento de la persona, del hogar y de las mascotas (M01 a M03), y al Este se propone un local comercial denominado M04 destinado al equipamiento del hogar, junto a una mediana comercial denominado M05 destinado a alimentación.

Las fachadas posterior y laterales del cuerpo edificatorio en Nivel 0, debido a la topografía de la parcela, se encuentran en posición total o parcialmente bajo rasante, y resuelven por un lado los accesos de carga y descarga de mercancías, así como las salidas de evacuación de este nivel 0, locales técnicos y aljibe destinados a las instalaciones generales del parque comercial y por otro lado albergaran en posición enteramente subterránea, ocupando el espacio de retranqueo del linde Norte de la Parcela, almacenes y salas de instalaciones de la mediana comercial M05 .



Imagen 5. Planta general Nivel 0 Cota +9,50. Parque Comercial Navia

Sobre esta plataforma, se desarrolla la segunda plataforma (Nivel 1) a cota +15,00, adaptándose a la topografía natural del terreno y viarios circundantes, con acceso desde la Travesía Ricardo Mella (al Este de la Parcela 1), donde se sitúan 2 volúmenes edificatorios que flanquean el aparcamiento en cubierta sobre las unidades comerciales y el aparcamiento cubierto de Nivel 0 y Nivel 1. El primero de los volúmenes, situado al Oeste, agrupa 4 superficies comerciales destinados previsiblemente a equipamiento de la persona y del hogar (M06 a M09) y el segundo volumen, al Este que abarca una única superficie comercial destinada a alimentación y denominada M10. Completa la dotación comercial un tercer volumen, frente al local M09 destinado a restauración.

Las fachadas principales de los bloques de edificación descritos en este Nivel 1 se orientan al parking interior sobre cubierta de Nivel 0, por tanto, en posición enfrentada entre sí para una lectura fácil y cómoda de las enseñas comerciales desde el aparcamiento común, dejando las fachadas posteriores de las mismas para salidas de emergencia y accesos de carga y descarga de mercancías en proximidad con el viario público circundante.

Esta segunda plataforma, en su zona Suroeste, vuela sobre la plataforma de Nivel 0, generando un aparcamiento cubierto y abierto en nivel 0 frente a los locales M01, M02 y M03.

Las dos plataformas se comunican, tanto para peatones, por medio de núcleos de comunicación vertical, como para vehículos mediante un viario interior estructurante que discurre a lo largo del perímetro de la parcela.



Imagen 6. Planta general Nivel 1 Cota +15,00. Parque Comercial Navia

Se propone, por tanto, emplazar las edificaciones comerciales sobre el fondo Norte de la parcela, creando por un lado una gran fachada-escaparate al viario de nueva creación y con acceso desde el mismo al aparcamiento y por otro lado, la posición de los dos volúmenes de edificación separados, y presentando su fachada comercial enfrentada y orientada a las vías principales de acceso a Vigo en nivel superior, permite resolver la dotación de aparcamiento en superficie ofreciendo un acceso directo del público a las medianas superficies comerciales que conforman la Edificación comercial. Del mismo modo, esta orientación y distribución volumétrica permite una lectura fácil y cómoda de las fachadas comerciales de los cuerpos edificatorios y, por tanto, de las enseñas comerciales de cada uno de los operadores del Parque Comercial desde cada uno de los aparcamientos y viarios circundantes, disponiéndose de este modo los

elementos y espacios representativos de la entidad en primer término de la edificación a vial público, dejando las fachadas posteriores del edificio para salidas de emergencia y accesos de carga y descarga de mercancías.



Imagen 7. Vista parque comercial Navia en Parcela 1 y viario interior de nueva creación

A lo largo de estas fachadas posteriores de nivel 1, y paralelo a ellas, en el espacio libre resultante del retranqueo o de separación a la alineación oficial, en convivencia con el ajardinamiento y arbolado proyectado, discurre el viario por el que se producirá la circulación de vehículos pesados de mercancías que sirven al Parque Comercial y vehículos de bomberos de cara optimizar y minimizar el recorrido de los mismos. De esta forma, se proyecta la entrada de los vehículos pesados, de modo que, sin maniobras complicadas, y evitando en todo caso el paso de estos frente a las fachadas comerciales de las edificaciones, se dirijan a la parte trasera y lateral de los edificios proyectados, donde se establecen las zonas de carga y descarga de mercancías.

Este viario posterior de mercancías permitirá a su vez, disponer de plazas de aparcamiento para empleados y trabajadores del Parque comercial y con acceso directo a los locales comerciales, completando así la dotación de plazas de aparcamiento prevista en este Proyecto Básico.

La posición de la edificación, por tanto, se ajusta a la normativa de aplicación vigente en cuanto a separación a alineación exterior y a linderos, dedicando el espacio de retranqueo en posición sobre rasante a aparcamiento en superficie, circulación de vehículos y ajardinamiento, garantizando que el 20% del espacio libre de la parcela se dejará como zona verde, realizando también una plantación de una hilera de árboles en cercanía a la línea de cierre de la parcela.

En lo que concierne al tráfico y movilidad, y concretamente a los accesos y salidas previstas para la implantación comercial propuesta, el diseño aprobado en el P.E.R.I. UE-