

# MEMORIA EXPLICATIVA PARA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE ACCESO PARA PARCELA CON FRENTE PÚBLICO ÚNICO

ACTIVIDAD: COMERCIAL \_ SUPERMERCADO ALIMENTOS

## AUTORIZACIÓN DE ACCESOS

CARRETERA N-6 (AC-12), PK 5+460, MD, TÉRMINO MUNICIPAL OLEIROS. (A CORUÑA)

**SITUACIÓN:** AV. DAS MARIÑAS, 303-305, OLEIROS, A CORUÑA

**REF. CATASTRAL:** 1377402NH5917N0001TD

1377403NH5917N0001FD

**PROMOTOR:** ALDI REAL ESTATE S.L.U.

**ARQUITECTO:** LUIS ISMAEL CARREIRA PIÑEIRO (COAG 4387)

**FECHA:** Enero 2024



## ÍNDICE

A. -	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
A. - 1	Objeto.....	3
A. - 2	Peticionario .....	3
A. - 3	Croquis de localización.....	3
A. - 4	Agentes del Proyecto Ejecución de Obra .....	4
A. - 5	Datos generales.....	4
A. - 6	Descripción del acceso existente .....	5
A. - 1	Descripción del acceso propuesto.....	6
A. - 2	Cumplimiento de la Instrucción de Carreteras apartado 9.3.2.2 .....	7
B. -	ACTUACIONES PREVISTAS .....	9
B. - 1	Levantado de pavimentación actual y limpieza de zona de intervención .....	9
B. - 2	Tendido de sub-base de pavimentación.....	9
B. - 3	Firmes y Pavimentación .....	9

## A. - MEMORIA DESCRIPTIVA

### A. - 1 Objeto

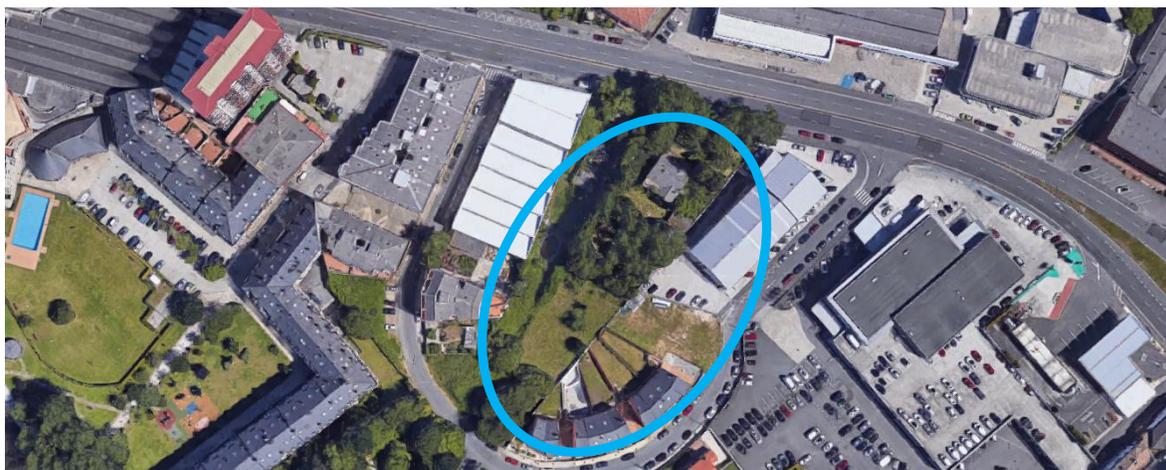
Se redacta la presente separa para concretar y describir con el detalle suficiente el nuevo acceso a realizar y su afección a la circulación de la Carretera AC-12, para solicitar la autorización por parte de la administración pública titular de la misma, con el uso de acceso a la parcela sita en Avenida das Mariñas, número 303-305, del Ayuntamiento de Oleiros, en la provincia de A Coruña, ubicada en la carretera AC-12, PK 5+460, MD.

### A. - 2 Peticionario

Se redacta la presente "Memoria Explicativa de Autorización de acceso para parcela con frente público único" a petición de ALDI REAL ESTATE S.L.U. con C.I.F. B-02883791 y domicilio social en la C/ Victor Hugo, 1, San Cugat del Vallés, (BARCELONA).

### A. - 3 Croquis de localización

El solar objeto del presente proyecto está situado en la Avenida das Mariñas, número 303-305, del Ayuntamiento de Oleiros, en la provincia de A Coruña, con la referencia catastral: 1377402NH5917N0001TD y 1377403NH5917N0001FD.



*Avda das Mariñas, 303-305 Oleiros (A Coruña)*

## A. - 4 Agentes del Proyecto Ejecución de Obra

---

Los principales agentes del proyecto se definen a continuación:

**PROMOTOR:** ALDI REAL ESTATE SLU

**ARQUITECTO REDACTOR DE PROYECTO:** Luis Ismael Carreira Piñeiro (COAG 4387).

**DIRECTOR DE OBRA:** Luis Ismael Carreira Piñeiro (COAG 4387).

**COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD:** Xosé Novoa Méndez (COAT PONTEVEDRA: PR1200).

VALORA CONSULTORES DE GESTIÓN S.L. con CIF B15829443, actúa como CONTRATISTA para la REDACCIÓN DE PROYECTO y encarga el trabajo al Técnico competente firmante del presente proyecto.

## A. - 5 Datos generales

---

**Título del proyecto:** Proyecto Básico y de Ejecución para Edificación Aislada Comercial.

**Fase del Encargo:** Fase de Proyecto Ejecutivo.

**Emplazamiento:** Avda das Mariñas, 303-305, Oleiros

**Titularidad del encargo:** ALDI REAL ESTATE SLU.

**Arquitecto:** Luis Ismael Carreira Piñeiro

**Nº Plantas bajo y sobre rasante:** Planta Baja

**Superficie Parcela:** 4453.44 m<sup>2</sup>

**Superficie Bruta Edificio:** 1.789,28 m<sup>2</sup> (Uso Comercial)

**Superficie Neta Edificio.** 1.582,03 m<sup>2</sup> (Uso Comercial)

**Presupuesto Ejecución Material:** 1.632.434,86€

**Clase Urbanística:** Terciario - Comercial

**Grado de Protección:** Ninguna

**Referencia catastral 1:** 1377402NH5917N0001TD

**Referencia catastral 2:** 1377403NH5917N0001FD.

ORIENTACIÓN: La parcela donde se realizará el edificio tiene forma irregular, pudiéndose entender como rectángulo alargado en su eje norte-sur, El lado largo en su parte este tiene 115.29m, y en el lado oeste tiene 95.40m, mientras que el lado sur tiene 25.97m, por último, su lado norte, el que da frente a la Avda das Mariñas tiene una longitud de 62.41m. El lado por donde tienen lugar los accesos a la parcela se encuentra al norte (Avda das Mariñas).

#### SERVICIOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA:

Electricidad: Conexión a la red de suministro de energía eléctrica

Agua: Conexión a la red general de suministro de aguas.

Saneamiento: Conexión a la red general de saneamiento separativo (pluviales y fecales)

Teléfono: Conexión a la red general de telefonía.

#### A. - 6 Descripción del acceso existente

---

La parcela donde se sitúa la futura nave comercial, objeto del proyecto, tiene frente de acceso único y exclusivamente desde la carretera AC-12, PK 5+460, MD.

No existe posibilidad alguna de conectar la parcela de manera rodada por ningún otro punto de su perímetro, tratándose todos ellos de lindes privados, no colindando por tanto con ninguna otra vía pública existente o que figure en el PGOU del Ayuntamiento de Oleiros.

La parcela objeto del proyecto de ejecución vinculado al acceso propuesto en este escrito, antiguamente y tal como figura catastralmente (1377402NH5917N0001TD y 1377403NH5917N0001FD) estaba compuesta por dos parcelas independientes, cada una con un acceso desde el vial AC-12.

Además, en el borde de la parcela, en la propia acera situada colindante al vial AC-12, en su lado oeste, tal y como se describe en la documentación gráfica, existe actualmente una parada de bus. Dicha parada de bus, según información recibida por el Ayuntamiento de Oleiros, y anexada a esta Memoria, se indica que en las obras que se están llevando a cabo en las inmediaciones, con denominación ante el MITMA como "Construcción del enlace en la Carretera AC-12. Enlace del Solymar. Soterramiento de la carretera AC-12, construcción de la glorieta elevada, ordenación de accesos y de circulación peatonal" y clave "33-LC-5740", se encuentra contempladas las obras para la retirada y traslado de la parada de bus situada en el frente de parcela objeto de esta Memoria, a otra ubicación no vinculada en el frente de parcela ni en la acera vinculada a la misma, por tanto no se contempla en el acceso propuesto dicha parada de bus al quedar lejos de las inmediaciones del acceso promovido conforme a las indicaciones municipales.

El planteamiento por tanto es ejecutar un único acceso a la parcela, con las correspondientes y necesarios trabajos de adecuación, reparación, reasfaltado y puesta a punto para actualizar su funcionamiento acorde a la apertura de los nuevas Actividades que se pretende implantar.

Dicho planteamiento, que responde sobre todo a la situación y condición de la parcela de ser accesible única y exclusivamente desde su lindero frontal a la carretera AC-12.

#### A. - 1 Descripción del acceso propuesto

---

Debido a la imposibilidad de acceder a la parcela por algún otro linde, se genera una única zona de vado en la conexión con la carretera AC-12, dicho vado tendrá un ancho de 12.20m y una profundidad mayor a 5m respecto al arcén de dicho vial.

El vado propuesto se separa 66,50m de la anterior conexión, y también se encuentra separado 50m de la siguiente conexión, tal y como se define gráficamente, de manera que satisfaga los condicionantes de la Instrucción de Carreteras.

El punto de acceso se plantea como único, y ha de servir para acceso y salida de la parcela, pero para facilitar la fluidez de la circulación y evitar un posible efecto de colas de entrada en momentos de máxima afluencia por los usuarios de los comercios, se desarrolla un largo carril interior en la parcela que discurre como continuación del acceso, a lo largo de aproximadamente 50m de longitud, además en el vado de acceso no existe ninguna barrera de control o acceso, y por tanto no existe ningún elemento que dificulte o complique el acceso y la fluidez en el acceso a la misma, solo se dispondrá una pequeña barrera física para prohibir el acceso de coches durante el horario en el cual es establecimiento permanezca cerrado, quedando oculto en el horario de apertura de la Actividad.

Cabe reseñar, que la circulación interior de la parcela se plantea diferenciando los tráficos de acceso (carril interior de acceso ya mencionado) y los de salida, disponiendo la señalización adecuada para dar prioridad al tráfico de acceso.

A pesar de ocupar por parte del vado la zona de acera, se mantiene la circulación peatonal por el frente de la parcela, generando un paso de peatones en la zona del vado.

#### A. - 2 Cumplimiento de la Instrucción de Carreteras apartado 9.3.2.2

La solución presentada para el acceso de la parcela del supermercado desde la AC-12, cumple con el apartado 9.3.2.2 de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En tramos urbanos y periurbanos de carreteras convencionales las distancias mínimas entre una conexión y la conexión o el acceso más próximo (indicadas en las Figuras 9.12 y 9.13 y en la Tabla 9.3), serán iguales o superiores a la correspondiente visibilidad de parada del tramo y como mínimo sesenta metros ( $\geq 60,00$  m) (no exigible en travesías).

**CUMPLE la distancia entre la Rúa Álamos y el acceso a la parcela es de 66,50 m**

En travesías de carreteras convencionales (con limitación de velocidad menor o igual que cincuenta kilómetros por hora ( $\leq 50$  km/h)) se admitirá que las conexiones (o los accesos con viario urbano) no se materialicen con carriles o cuñas de cambio de velocidad sino con envolventes de giro (epígrafe 8.2.3), que podrán ser sustituidas por otros tipos de entradas o salidas que engloben a aquellas

**CUMPLE el acceso cuenta con la envolvente de giro según lo que se define en el epígrafe 8.2.3**

### 8.2.3 ENVOLVENTES DE GIRO Y APROXIMACIONES

Envolvente de giro es la superficie barrida por el vehículo patrón característico, al efectuar la maniobra correspondiente a dicho giro, incrementada con una holgura de ancho cincuenta centímetros (0,50 m) por cada lado (Figura 8.3) con un mínimo absoluto de treinta centímetros ( $\geq 30$  cm). Adicionalmente se dispondrán los arcenes que procedan.

**CUMPLE el acceso de la parcela referida a la AC-12 con la envolvente de giro incrementada con un ancho de 0,50**

En la documentación gráfica que incorpora esta separata, queda definida la actuación que se propone para la adecuación del trazado del acceso a las condiciones que prescribe la Instrucción de Carreteras en el apartado 9.3.2.2, así como la zona de intervención, el diseño y dimensionado del trazado incorporando la justificación para la envolvente de giro, así como la disposición de los elementos de seguridad y señalización para el desarrollo de la obra.

## B. - ACTUACIONES PREVISTAS

A continuación, se detallan los materiales y calidades previstas para los distintos elementos que configuran los vados de acceso a la parcela.

### B. - 1 Levantado de pavimentación actual y limpieza de zona de intervención

---

Picado a máquina y por medios manuales en toda la zona de intervención del acerado existente y de su base de hormigón en su configuración actual. Levantado y almacenado de escombros según el avance de los trabajos. Excavación, limpieza y saneado de la zona de sub-base para el tendido de la nueva capa de terreno para la configuración de la base de Explanada tipo E2.

### B. - 2 Tendido de sub-base de pavimentación

---

Tras la demolición y levantado de la zona de intervención, se procederá al relleno del terreno base por tongadas hasta alcanzar la cota de nivelación del firme del acceso (cota de firme -50 cm de paquete de firme y pavimentación) y su compactación hasta condiciones de Explanada tipo E2, con  $E_{v2} > 120$  MPa.

Tras ello se procederá al tendido de una capa de 25 cm de zahorras artificiales compactadas hasta el 98 %.

### B. - 3 Firmes y Pavimentación

---

Se ejecutará en la zona del vado para el acceso rodado de un pavimento de hormigón de 20cm de espesor con mallazo de acero electrosoldado inferior y superior tipo B500T de 150\*150mm y un diámetro de acero de 8mm, colocada con separadores en la parte inferior, sobre plataforma estabilizada, consolidada y afinada para su ejecución.

Previo al acceso, la señalética se realizará de acuerdo a normativa vigente en materia de señalización vial. Se utilizará pintura termoplástica de dos componentes de aplicación en caliente marca VIALES,S.A., GARESA o similar.

El resto de las actuaciones a realizar, salvo las definidas para la conexión de servicios y suministros, se engloban dentro de la ejecución de interior de la parcela, en lo que respecta a su urbanización interior, fuera del ámbito de este anexo, y por tanto descritas en la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución de la Edificación Comercial Aislada.

La zona de acera, contigua al vado, se ejecutará un pavimento de losetas de hormigón para uso exterior, de 4 pastillas, de 20\*20\*3cm de tonalidad gris, colocadas al tendido sobre capa de arena-cemento. Dichas losetas tendrán formato similar a la loseta existente en el resto de acera de Avda. das Mariñas.

*En A Coruña, Enero de 2.024*



El Arquitecto  
**Luis Ismael Carreira Piñeiro**  
COAG 4387