

•

1. Memoria descriptiva

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Descripción del proyecto
- 1.4. Prestaciones del edificio

1.1 AGENTES

Promotor	UTE- TEAM LINCE RACING, S.L.-ASOCIACIÓN DE AMIGOS DE LAS DOS RUEDAS MOTOSAPIENS G.P., N.I.F.: U93320174, POL. IND. TREVÉNEZ, CALLE PROKOFIEV, 1; 29590 - Málaga	
Arquitecto autor del proyecto	Juan Antonio Molina Jiménez, Arquitecto Colegiado número 1.241 del Colegio de Arquitectos de Málaga	
Director de obra	Juan Antonio Molina Jiménez, Arquitecto Colegiado número 1.241 del Colegio de Arquitectos de Málaga	
Director de la ejecución de la obra	Juan Manuel Plaza Bonilla, Arquitecto Técnico Colegiado número 3.157	
Otros técnicos	Instalaciones	-
	Telecomunicaciones	-
	Otros	
Seguridad y Salud	Autor del estudio	Juan Antonio Molina Jiménez, Arquitecto Colegiado número 1.241 del Colegio de Arquitectos de Málaga
	Coordinador durante la elaboración del proyecto	-
	Coordinador durante la ejecución de la obra	Juan Manuel Plaza Bonilla, Arquitecto Técnico Colegiado número 3.157
Otros agentes	Constructor	Por determinar
	Otros	

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida:	<p>Se pretende con el presente proyecto dotar a la parcela de equipamiento de equipamiento deportivo de un edificio que aumente, complemente y mejore las posibilidades de los usuarios del circuito de cara al disfrute del mismo.</p> <p>A modo de resumen, se pretende dotar al circuito de una serie de piezas básicas de cara a su uso específico (torre de control, área briefing y botiquín-enfermería más zona de boxes); otras fundamentales de cara a una pieza de equipamiento con acceso de público (aseos y vestuarios); y un tercer grupo que potencie las posibilidades de servicios del circuito (bar y área de observación).</p> <p>Todo ello quedará albergado en una sola pieza edificada, articulada conforme a tres módulos de uso diferenciado que se ubicará al norte de la parcela de equipamiento. Más una segunda, desvinculada de la principal que albergará los boxes.</p>
Emplazamiento:	Polígono Industrial Trevénez, Calle Prokofiev, 1, Málaga. Referencia Catastral del Inmueble – 4241301 UF 6644 S 0001 LU
Entorno físico:	La parcela linda al sur con la autovía A-357 a la altura del nudo de salida hacia el Centro de Transportes de Málaga. Tiene una importante presencia de cara al citado vial y una situación de borde de la trama urbana existente.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Hoja nº 1

PROYECTO: **EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO DEL CIRCUITO DE MOTOS DE MÁLAGA**
EMPLAZAMIENTO: Pol. Ind. Trevéñez, C/ Prokofiev, 1; Málaga
ENCARGANTE: **TEAM LINCE RACING, S.L.**
ARQUITECTO: Juan Antonio Molina Jiménez

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA <input type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial <input type="checkbox"/>
	Adaptado parcialmente a LOUA <input type="checkbox"/>		Aprobación provisional <input type="checkbox"/>
	Adaptado totalmente a LOUA <input checked="" type="checkbox"/>		Aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
				Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
		Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>		
		Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
				Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
		Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>		
		Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

Hay que señalar que el vigente PGOU de Málaga recoge la creación de un vial al norte de la parcela, que le afecta en una importante porción de terreno y que deberá quedar libre de ocupación en caso de requerimiento de la Administración. Es por ello que se determinan los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela, entendiéndose que la citada franja no forma parte del conjunto, para de este modo, evitar posibles discordancias normativas a futuro.

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Hoja nº 2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	Urbano		
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Deportivo		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	1.500 m ²		20.870 m ²
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	20,00 m		112 m
Diámetro mínimo inscrito	20,00 m		110 m
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas	B+2		B+1
Altura máxima, metros	12,00 m		7,00 m *
Altura mínima			
Edificabilidad neta	0,50 m ² /m ² s (10.435 m ² t)		0,0440 m ² /m ² s (917,28 m ² t)
Ocupación planta baja	90 %		3,28 %
Ocupación plantas altas	90 %		1,10 %
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	H/2 o 3,50 m		4,55 m > 3/2 > 3,50
Separación a lindero privado	No Procede		-
Separación entre edificios			
Profundidad mínimo edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Equipamiento Deportivo		Equipamiento Deportivo
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1/80 m ² (11,46 plazas)*		15 plazas (incluyendo plaza accesible)
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

*Se toman los parámetros propios del entorno del Plan Parcial en aquellos extremos no regulados por el Capítulo Decimocuarto. Zona de Equipamiento. Para el caso, los relativo a la Calificación de Productivo 4.

En Málaga a 24 de Marzo de 2014

Fdo.

Juan Antonio Molina Jiménez, arquitecto

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**1.3.1.
Programa de
necesidades**

Se plantea cubrir el siguiente programa de necesidades:

- Torre de control
- Briefing
- Botiquín-Enfermería
- Boxes
- Aseos y vestuarios
- Área de observación para el público
- Bar

**1.3.2.
Relación con el entorno**

Se pretende la instalación de una única pieza edificada articulada mediante tres módulos agrupados por categorías de uso, de geometría sencilla pero volumen rotundo, capaz de tener presencia sobre la vía de comunicación a la que generará fachada.

**1.3.3.
Descripción de la
geometría del edificio**

Se podría clasificar como una pieza en peine, en la que la zona prevista para el público hace de bisagra del resto de usos.

- **Volumen**
- **Accesos y Evacuación**

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas, y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

Cualquiera de los usos propuestos están rodeados por espacios exteriores seguros a los que éstos tienen acceso.

**1.3.4.
Uso característico del edificio**

Equipamiento

**1.3.5.
Otros usos previstos**

-

1.3.6. Cuadros de superficies

1.3.6.1 Superficies Útiles

CUADRO DE SUPERFICIES UTILES PLANTA BAJA		
Bar - Zona de Barra	16,59	m ²
Porche	182,39	m ²
Cocina	14,04	m ²
Almacén	7,34	m ²
Pasillo Servicios	17,19	m ²
Baño-Vestuario Caballeros	12,15	m ²
Baño-Vestuario Señoras	12,15	m ²
Baño-Vestuario Accesible	5,04	m ²
Cuarto Técnico	3,24	m ²
Ascensor	6,92	m ²
Botiquín-Enfermería	17,46	m ²
Briefing - Aula Polivalente	67,00	m ²
Boxes Oeste	205,80	m ²
Boxes Este	108,90	m ²
TOTAL PLANTA BAJA	676,21	m²

CUADRO DE SUPERFICIES UTILES PLANTA ALTA		
Escaleras	14,18	m ²
Mirador Descubierto	16,97	m ²
Mirador Cubierto	129,59	m ²
Almacén	33,86	m ²
Torre de Control	50,79	m ²
TOTAL PLANTA ALTA	214,24	m²

Nota: Aparecen con sombreado gris aquellas estancias cuya superficie no computa a efectos de cálculo

1.3.6.2 Superficies Construidas

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS PLANTA BAJA		
EDIFICIO BAR Y SERVICIOS	97,32	m ²
EDIF. BRIEFING, ENFERMERÍA Y TORRE DE CONTROL	91,48	m ²
PORCHE	182,39	m ²
BOXES	314,70	m ²
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS	685,89	m²

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS PLANTA ALTA		
EDIF. BAR Y SERVICIOS	46,44	m ²
EDIF. BRIEFING, ENFERMERÍA Y TORRE DE CONTROL	55,36	m ²
PORCHE	129,59	m ²
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS	231,39	m²

1.3.7.1 Superficies Construidas computables a efectos urbanísticos

		<i>Comp. 100%</i>	<i>Comp. 50%</i>	<i>Comp. 0%</i>
P. BAJA	Módulo Bar y Sevicios	97,32		
	Módulo Briefing, Enfermería y Torre de Control	91,48		
	Módulo Porche-Mirador	182,58		
	Boxes	314,70		
	Subtotal:	685,89		
P. PRIMERA	Módulo Bar y Sevicios	46,44		
	Módulo Briefing, Enfermería y Torre de Control	55,36		
	Módulo Porche-Mirador	129,59		
	Subtotal	231,39		
TOTAL EQUIPAMIENTO		917,28 m²		

1.3.8.

Cumplimiento del CTE y otras normativas que afectan al proyecto:

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (*Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo*)

El siguiente listado recoge los documentos básicos que forman parte del CTE así como otras normativas que afectan al proceso de la edificación. Una vez analizados los ámbitos de aplicación, se han señalado en el listado los documentos básicos y normativas que afectan a la edificación proyectada, cuya justificación del cumplimiento se realiza en el apartado correspondiente de presente memoria. Los documentos básicos, secciones u otra normativa no señalada excluyen a la edificación proyectada del ámbito de aplicación, por lo que no procede la justificación de su cumplimiento.

- Aplicación de las disposiciones generales del CTE.
- DB-SE "Seguridad estructural: Bases de cálculo y acciones en la edificación". **Aplicado conjuntamente con:**
 - DB-SE-C "Cimientos"
 - DB-SE-A "Acero"
 - DB-SE-F "Fábrica"
 - DB-SE-M "Madera"
 - NCSR-02 "Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación"
 - EHE "Instrucción del hormigón estructural"
 - EFHE: "Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados"
- DB-SI "Seguridad en caso de incendio"
- DB-SU "Seguridad de utilización y accesibilidad"
 - DB-SU1 "Seguridad frente al riesgo de caídas"
 - DB-SU2 "Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento"
 - DB-SU3 "Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos"
 - DB-SU4 "Seguridad frente al riesgo causado por una iluminación inadecuada"
 - DB-SU5 "Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación"
 - DB-SU6 "Seguridad frente al riesgo de ahogamiento"
 - DB-SU7 "Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento"
 - DB-SU8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo"
 - DB-SUA9 "Accesibilidad"
- DB-HS "Salubridad"
 - DB-HS1 "Protección frente a la humedad"
 - DB-HS2 "Recogida y evacuación de residuos"
 - DB-HS3 "Calidad del aire interior"
 - DB-HS4 "Suministro de agua"
 - DB-HS5 "Evacuación de aguas"
- DB-HR "Protección frente al ruido"
- DB-HE "Ahorro de energía"
 - DB-HE1 "Limitación de la demanda de energía"
 - DB-HE2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas en los edificios" (RITE)
 - DB-HE3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación" (1)
 - DB-HE4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria"
 - DB-HE5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica"
- Reglamento electrotécnico de baja tensión.
- R.D. 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a ICG 11
- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el reglamento de suministro domiciliario de agua.
- Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.
- Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
- R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- R.D. 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la calificación de eficiencia energética en edificios de nueva construcción.
- R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- R.D. 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo.

Nota: No se incluyen ni aquellas normativas sectoriales u ordenanzas municipales que puedan afectar a la edificación por su emplazamiento, características, tipología... ni normativas correspondientes a otro tipo de instalaciones especiales como ascensores, escaleras mecánicas, casilleros postales... cuya justificación del cumplimiento deberá realizarse en el caso de que se prevean estas instalaciones.

1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.4.1. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para el edificio que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia. El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se produce incompatibilidad de usos. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y Accesibilidad	DB-SUA	La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.
Habitabilidad	DB HS	Salubridad	DB HS	El edificio dispone de medios adecuados para suministrar el equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua. El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.
	DB HR	Protección frente al ruido	DB HR	Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan. Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización y Accesibilidad	DB-SUA	No procede
Habitabilidad	DB HS	Salubridad	DB HS	No procede
	DB HR	Protección frente al ruido	DB HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

1.4.2. Limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	Las dependencias solamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones se diseñan para los usos previstos en proyecto.

Juan Antonio Molina Jiménez

Arquitecto

Marzo de 2014