Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían en acceso a los mismos. (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre)

MEJORA DE LOS ACCESOS Y LA IMAGEN INSTITUCIONAL EXTERIOR DE LOS CAMPOS DE FÚTBOL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS CANAL DE ISABEL II

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Dirección General de Deportes
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
COMUNIDAD DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES
SUPERVISADO

INDICE GENERAL

I MEMORIA
1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
1.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA
1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

II ANEXOS A LA MEMORIA
2.1.- ANEXOS TÉCNICOS
2.2.- ANEXOS ADMINISTRATIVOS

III PLIEGO DE CONDICIONES
3. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES.
3.1 PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES, SOBRE LA EJECUCIÓN POR UNIDADES DE OBRA Y SOBRE VERIFICACIONES EN LA OBRA TERMINADA.
3.2 CLÁUSULAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS UNIDADES DE OBRA

IV. PRESUPUESTO.
4.1 JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS.
4.2 PRECIOS SIMPLES.
4.3 PRECIOS AUXILIARES
4.4 PRECIOS DESCOMPUESTOS.
4.5 MEDICIONES Y VALORACIÓN.
4.6 RESUMEN DE PRESUPUESTO

V PLANOS

01 SITUACIÓN
02 PLANO TOPOGRÁFICO
03 ZONAS DE INTERVENCIÓN (ESC 1/250)
04 ESTADO REFORMADO. ZONAS DE INTERVENCIÓN (ESC 1/250)
05 CERRAMIENTO EXTERIOR (ESC 1/200)
06 CERRAMIENTO EXTERIOR, DETALLES (ESC 1/25)
07 ACCESO PEATONAL. ESCALERA Y RAMPA (ESC 1/100)
08 ESCALERA Y RAMPA. DETALLES (ESC 1/50, 1/25)
09 INSTALACIONES
10 SEGURIDAD Y SALUD
E01 ESTRUCTURA. CIMENTACIÓN
E02 ESTRUCTURA CIMENTACIÓN, DETALLES
E03 ESTRUCTURA RAMPA Y ESCALERA, DETALLES

VI ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES
SUPERVISADO

ABRIL 2026

INDICE

I MEMORIA 2

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA 2

1.1- AGENTES 2
1.2.- OBJETO 3
1.3.- INFORMACIÓN PREVIA 4
1.4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 14
1.5.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO 16

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA 19

2.1.- CERRAMIENTO EXTERIOR 19
2.2.- ESCALERA Y RAMPA DE ACCESO 30
2.3.- URBANIZACIÓN DEL ENTORNO 40
2.4.- INSTALACIONES 41
2.5.- GESTIÓN DE RESIDUOS 41

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA 42

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA 42
3.2.- NORMATIVA TÉCNICA: CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN 42
3.3.- LEY 2/ 1999, DE 17 DE MARZO, MEDIDAS PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID 53
3.4.- OTRAS NORMATIVAS TÉCNICAS Y DISPOSICIONES 53
3.5.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA TÉCNICAS APLICABLE 55

II ANEXOS A LA MEMORIA 56

1.- ANEXOS TÉCNICOS 57

1.1.- ESTUDIO GEOTÉCNICO 57
1.2.- ANEXO DE CÁLCULO DE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS 58
1.3.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD 68
1.4.- ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS 71
1.5.- INSTRUCCIONES SOBRE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO 78
1.6.- NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EMERGENCIA 91
1.7.- CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMÉTRICA 92

2.- ANEXOS ADMINISTRATIVOS 93

2.1.- HOJA ANEXO 93
2.2.- PROGRAMA DE TRABAJO 94
2.3.- CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 95

I MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- AGENTES

1.1.1.- PROMOTOR

Este proyecto se realiza por encargo de la **Dirección General de Deportes, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid**.

1.1.2.- PROYECTISTA

El proyecto se encarga al arquitecto **Justo Benito Batanero** con [redacted]y domicilio en la calle J[redacted]Madrid y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid C.O.A.M con el número 13.303.

Para la elaboración del proyecto se ha respetado la Normativa de aplicación en vigor para este tipo de actuaciones, a saber: Orden del 4 de noviembre de 1991 y publicado en B.O.E. de 12 de noviembre de 1991, y la aprobada en el B.O.M.E.C del 2 de diciembre de 1991, ajustándose al programa de necesidades que más adelante se concreta. De igual forma, atendiendo a lo dispuesto en el Art. 1º A del D 462/1971 de 11 de marzo, en la redacción del mismo se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción.

1.1.3.- COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO

Según el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre de 1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en obras de construcción, el técnico competente designado por el promotor para coordinar la aplicación de los principios que se mencionan en el Artículo 8 durante la fase del proyecto de obra corresponde al Coordinador de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto. En este caso, el agente que desarrolla esta función es **Justo Benito Batanero** con NIF [redacted]Madrid y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid C.O.A.M con el número 13.303.

El documento *Estudio de seguridad y salud* correspondiente se presenta como anexo a la Memoria de este proyecto. Los principios generales de prevención en materia de seguridad y de salud previstos en su *Artículo 15* son tomados en consideración en las fases de concepción, estudio y elaboración del mismo.

1.2.- OBJETO

1.2.1.- OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente Proyecto Básico y de Ejecución con el objeto de definir las obras necesarias para la mejora de los accesos y de la imagen institucional del recinto de los campos de fútbol de las Instalaciones Deportivas Canal de Isabel II, situado en la calle San Francisco de Sales 43, en su encuentro con la avenida Pablo Iglesias, en Madrid. Para ello se plantean las siguientes actuaciones:

- Renovación de la puerta principal del recinto, que corresponde al acceso peatonal de usuarios en Avenida Pablo Iglesias, incluyendo un cartel institucional identificativo de la instalación con iluminación y un sistema de videoportero.
- Renovación de la puerta de acceso de servicio para vehículos de emergencia y mantenimiento, sustituyendo la puerta actual de dos hojas abatibles de apertura manual por una puerta corredera motorizada, con apertura a distancia y un sistema de videoportero. Este acceso contará con un cartel institucional identificativo más discreto (de menor tamaño) y con iluminación.
- Renovación del vallado exterior existente de malla electrosoldada sobre murete de ladrillo visto, sustituyéndolo por un vallado más representativo, incluyendo la instalación de un cartel institucional identificativo de la instalación e iluminación, en el encuentro de la calle San Francisco de Sales con la avenida Pablo Iglesias.
- Mejora de la accesibilidad de la entrada peatonal, adecuando a normativa la rampa y la escalera existentes. Se reconstruirán totalmente, rehaciendo el espacio de almacén situado bajo la escalera.
- Mejora de materiales, estética y calidad ambiental del espacio más inmediato al acceso principal de usuarios con creación de una pequeña zona estancial de acceso, con renovación de pavimentos, incorporación de mobiliario urbano y mejora de la jardinería de esta zona.
- Acondicionamiento de un acceso mediante rampa a la zona situada al norte del campo de fútbol 11 (zona norte de parcela) para facilitar su uso como zona de calentamiento de jugadores u otras actividades deportivas.

1.2.2.- NIVEL DEL TRABAJO

- **OBRA COMPLETA**

El Proyecto comprende los documentos necesarios para describir en grado suficiente para su ejecución las actuaciones a realizar, comprendiendo la definición de los aspectos constructivos, funcionales, de forma y económicos, incluyendo un presupuesto por aplicación de precios simples de la BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2024, excepto determinados precios que por no figurar en ella se han obtenido de otras bases de uso común actualizadas con precios de mercado. A tal efecto, se incluye como anexo la *Declaración de obra completa* del proyectista.

- **CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 99 DE LA LEY 9/ 2017**

El proyecto básico y de ejecución de MEJORA DE LOS ACCESOS Y LA IMAGEN INSTITUCIONAL EXTERIOR DE LOS CAMPOS DE FÚTBOL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS CANAL DE ISABEL II reúne todos los requisitos exigidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, *de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014*. En lo referente al *Artículo 99 Punto 3 b* y debido a la naturaleza del objeto del contrato, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en él, dificulta su correcta ejecución desde el punto de vista técnico y de coordinación de la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que imposibilita la división en lotes del objeto del contrato.

1.3.- INFORMACIÓN PREVIA

1.3.1.- EMPLAZAMIENTO

- **DATOS DEL EMPLAZAMIENTO**

  Las actuaciones se centran en las instalaciones deportivas del Canal de Isabel II situadas en el paseo San Francisco de Sales número 43, 28003 de Madrid, en el solar inscrito en la oficina del catastro con los datos que recoge la ficha siguiente.

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9977711VK3797F0001SO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS SAN FRANCISCO DE SALES 43
28003 MADRID [MADRID]

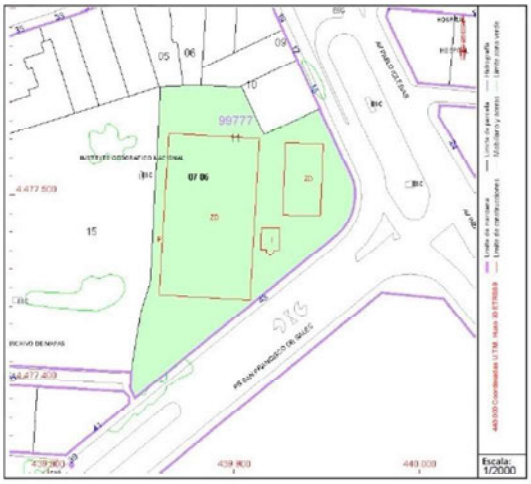
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 5.159 m2
Año construcción: 1990

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	/00/01	4.253
DEPORTIVO	/00/02	781
ALMACEN	/00/03	125

PARCELA

Superficie gráfica: 11.610 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 26 de Abril de 2024



- **DATOS DEL SOLAR**

Ocupa la esquina sureste de una manzana compartida con otras parcelas. Los límites son, al norte y oeste, parcelas de la misma manzana y de diferentes propiedades; al sur, el paseo San Francisco de Sales y al este, la avenida de Pablo Iglesias. Ofrece, por tanto, frente a dos vías públicas.

Según la ficha catastral, la parcela cuenta con una superficie de 11.610 m2, coincidente con la reflejada en levantamiento topográfico realizado sobre ella. Su forma es irregular, con todos sus linderos en línea quebrada de varios tramos.

La topografía es bastante plana en casi toda la parcela, con una cota absoluta media +693,50, lo que permite desarrollar el programa deportivo en ella de forma adecuada. No obstante, presenta desnivel respecto al paseo San Francisco de Sales y la avenida de Pablo Iglesias, con cota en el lindero variable entre 697.00 y +697,50. Este desnivel se salva con un talud tratado como zona verde.

Existen dos accesos, uno hacia la avenida de Pablo Iglesias, peatonal, que constituye la entrada habitual de usuarios y dotado de escalera y rampa para llegar a la cota de las instalaciones deportivas y otro secundario, actualmente utilizado solo como entrada de servicio de vehículos en rampa, atravesando el talud vegetal desde el paseo San Francisco de Sales,

La parcela cuenta con servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y acometida eléctrica.

No se tiene conocimiento de servidumbres.



- **ORGANIZACIÓN DE LA PARCELA**

La parcela está dedicada a uso deportivo, que se desarrolla en espacios exteriores y se completa con un edificio auxiliar.

Para posibilitar la actividad existen los dos campos de fútbol, uno mayor que el otro, en sentido norte sur y entre ellos un paseo que permite alcanzar el edificio auxiliar que contiene la zona de control, los vestuarios, almacenes e instalaciones, situado cerca del lindero sur, sin invadir el talud. El paseo cuenta con mobiliario urbano como bancos, papeleras, etc. y árboles, conformando un espacio de estancia desde el que se puede ver el desarrollo de los partidos. Existe también una marquesina ligera para proporcionar sombra y protección de la lluvia a los espectadores.

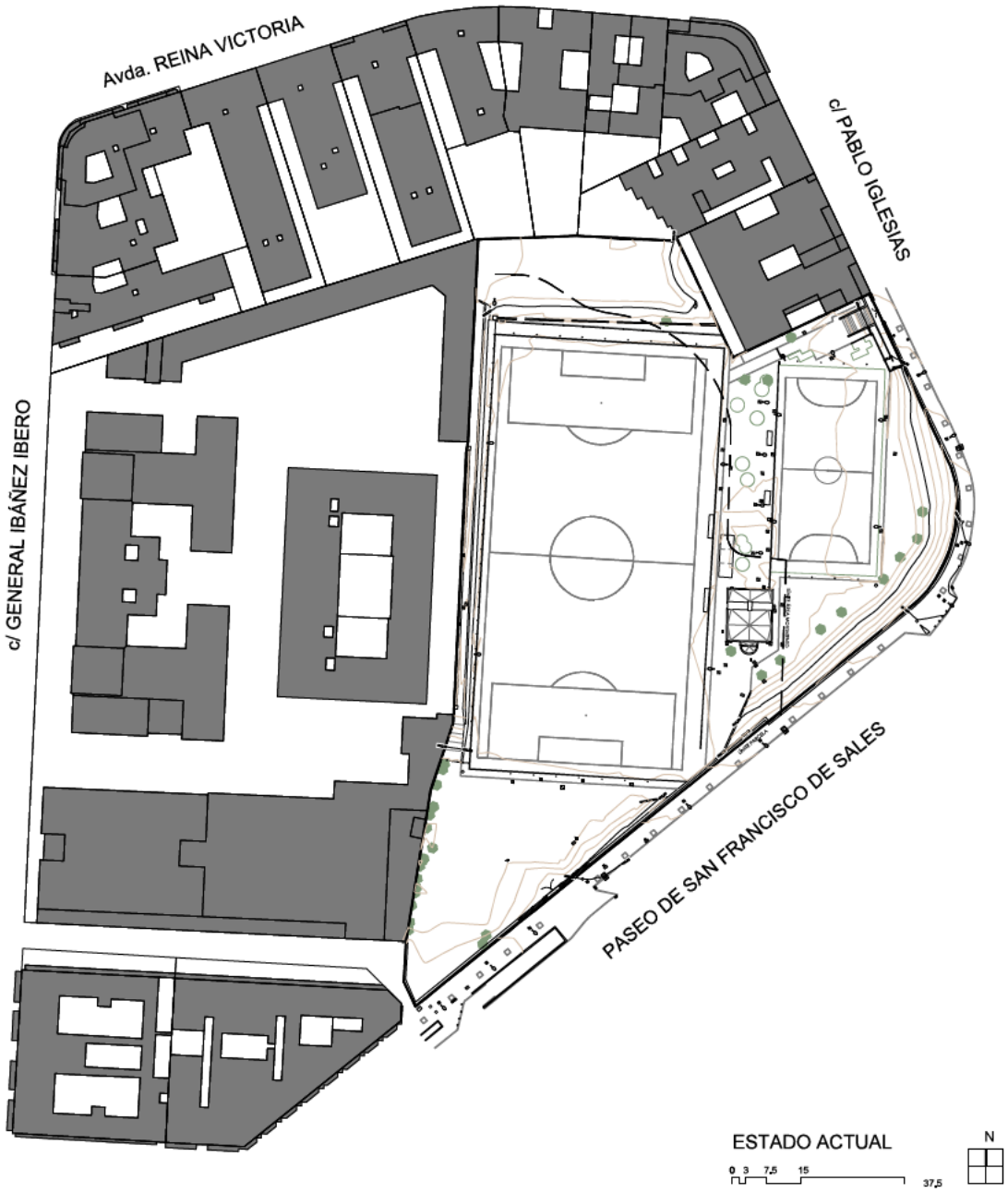
El resto del solar está tratado como zona verde formando una franja que, rodeando las instalaciones deportivas, llega hasta los linderos con las otras parcelas de la manzana, en el norte y el oeste y con las calles en el este y el sur formando el talud ya descrito. Este talud cuenta con varios árboles en su zona meridional.

La distribución de superficies de la parcela es como sigue:

EDIFICIO	
ESPACIO	**SUPERFICIE CONSTRUIDA = SUPERFICIE OCUPADA**
TOTAL EDIFICIO	**125,96**

ESPACIOS EXTERIORES	
ESPACIO	**SUPERFICIE**
CAMPO FÚTBOL 1	4789,16
CAMPO FÚTBOL 2	1053,67
CIRCULACIONES	2726,74
ZONAS VERDES	2914,47
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES	**11.484,04**

TOTAL PARCELA	**11.610,00**


Avda. REINA VICTORIA
c/ PABLO IGLESIAS
c/ GENERAL IBÁÑEZ IBERO
PASEO DE SAN FRANCISCO DE SALES
ESTADO ACTUAL
0 3 7,5 15 37,5
N

- **ZONAS DE INTERVENCIÓN**

El proyecto que ahora se desarrolla tiene como objetivo la renovación del cerramiento de la parcela y la reconstrucción de la escalera de acceso y de la rampa accesible. La zona de actuación es por tanto el perímetro exterior y la zona del acceso por la calle San Francisco de Sales, incluyendo el espacio pavimentado colindante y las zonas ajardinadas.





Acceso peatonal a parcela desde calle Pablo Iglesias



Esquina con San Francisco de Sales

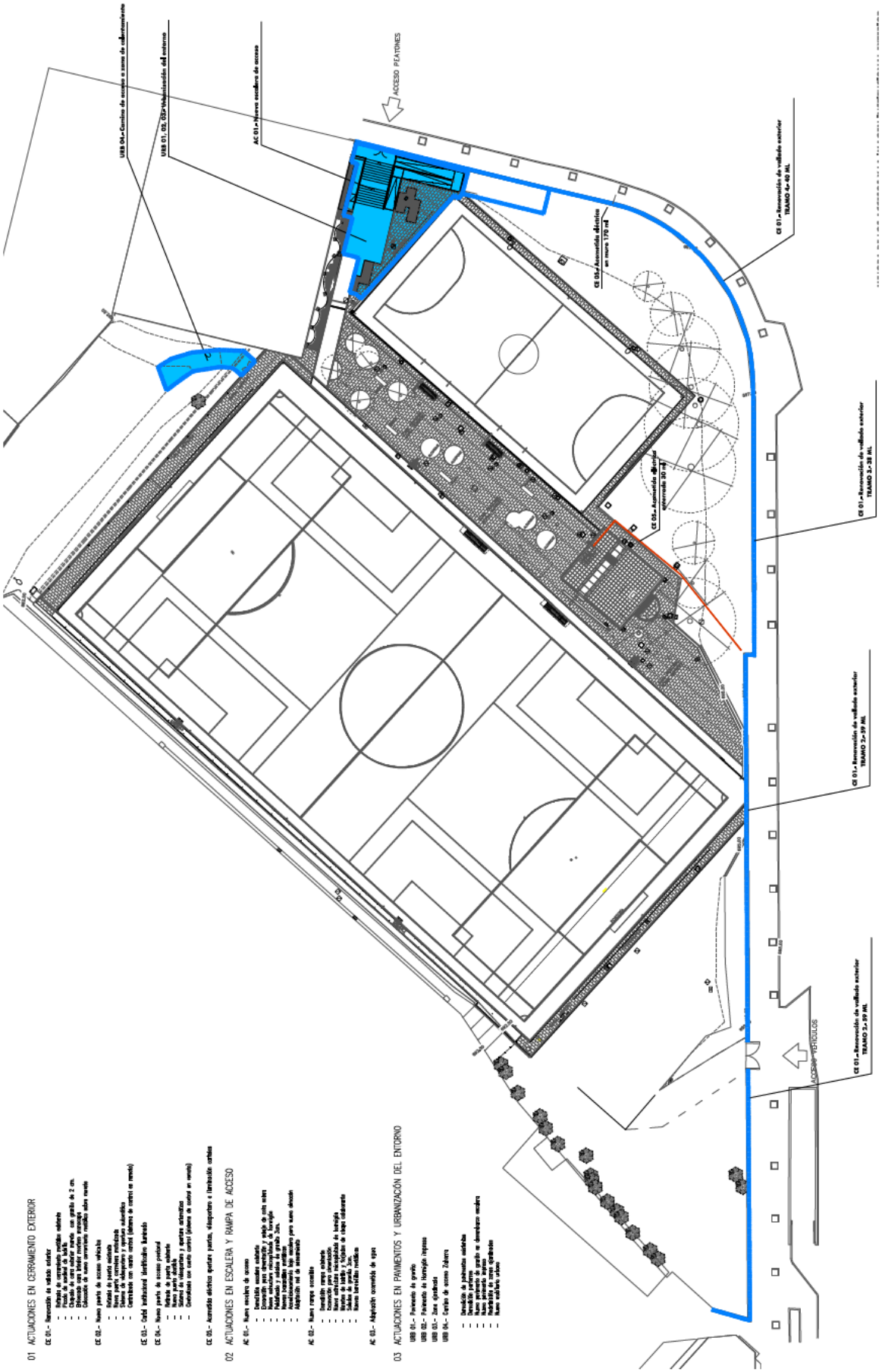


Acceso vehículos en Calle San Francisco de Sales





Escalera y rampa de acceso peatonal


01 ACTUACIONES EN CERRAMIENTO EXTERIOR
02 ACTUACIONES EN ESCALERA Y RAMPA DE ACCESO
03 ACTUACIONES EN PAVIMENTOS Y URBANIZACIÓN DEL ENTORNO
ACCESO PEATONES
ACCESO VESTUARIOS

- **INFORMES Y ESTUDIOS REALIZADOS**

  Aparte de visitas de inspección con toma de medidas y fotografías, se ha contado con estudios aportados directamente por la propiedad:

  - "Anteproyecto de reforma general de las Instalaciones Deportivas Canal de Isabel II", de fecha marzo de 2025", en formato digital (pdf y dwg).

  - Proyecto Básico y de Ejecución "Nuevo acceso y restauración de fachada sur del antiguo Primer Depósito de Canal en las Instalaciones Deportivas Canal de Isabel II", de fecha diciembre de 2025, en formato digital (pdf y dwg), en el que se encuentra la información técnica relativa al tipo de pavimentación, vallado y carteles institucionales ya autorizados por la CLPH para el proyecto de otras obras que está previsto iniciar próximamente en la sede principal del centro deportivo.

  - Plano topográfico de la parcela en formato .dwg, realizado en 2023.
  - Estudio geotécnico de la parcela en formato pdf, realizado en 2023.

1.3.2.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

- **ACTUACIONES PREVIAS EN LA PARCELA**

  Consultadas las ortofotos de Madrid realizadas en distintos años, se observa que ya en 1975 existía un campo de fútbol en la zona, si bien la parcela no adopta su perímetro actual hasta 1979, al realizarse los tramos de confluencia del paseo San Francisco de Sales y la avenida de Pablo Iglesias. La construcción de los vestuarios se ejecutó a principios de los años 90, los dos campos de fútbol aparecen con su geometría actual en la fotografía de 1995 y los accesos y zonas libres con la configuración que hoy presenta pueden verse a partir de 2010.

  El presente proyecto básico y de ejecución se plantea tomando como punto de partida esta situación.

- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN**

- **<u>Planeamiento general y de desarrollo</u>**

  Como planeamiento general, la parcela se regula por el *PGOUM 98*. Como planeamiento de desarrollo, la parcela pertenece además al *APR.07.01 DEPORTIVO PABLO IGLESIAS,* cuyas condiciones figuran en la ficha que se recoge como a*nexo* a esta Memoria y ordenado mediante estudio de detalle.

  - Calificación, clasificación y admisión de uso

    Clase de suelo Urbano, sujeto a desarrollo del *Estudio de detalle del APR.07.01 DEPORTIVO PABLO IGLESIAS.*
    Según recoge la propia ficha del Estudio de detalle, en su Apartado *Objetivos*:

Se trata de consolidar la calificación de uso deportivo que viene funcionando desde hace muchos años en unos terrenos calificados como zona ajardinada en el plan del 85. Al mismo tiempo se propone construir un edificio para solucionar el remate de la enorme medianería vista a la avenida pablo iglesias se propone un convenio a realizar con el Canal de Isabel II.

- **Ordenanzas y normas particulares**

  Aparte de las exigencias generales de las *NNUU* del *PGOUM 98* aplicables al uso deportivo, el Estudio de detalle del *APR.07.01* establece unas condiciones vinculantes para la ordenación del área que, a los efectos que interesan para el presente proyecto, son los siguientes:

  1. Localización del uso característico dotacional deportivo de cesión, que se ubicará al aire libre, admitiéndose una edificabilidad máxima de 250 m² para usos deportivos.

  2. Localización de las zonas verdes de uso público de cesión abiertas a la avda. Pablo Iglesias y al paseo San Francisco de Sales

  Como se justifica en esta memoria, la solución del proyecto conserva el uso actual deportivo, mantiene las construcciones actuales sin invadir las barreras verdes hacia las calles y respeta la edificabilidad máxima permitida.

  No existen condiciones de catalogación sobre elementos de la parcela.

1.3.3.- PROGRAMA DE NECESIDADES Y USOS PREVISTOS

El uso previsto es el mismo que el actual, siendo la finalidad de la intervención renovar el cerramiento y accesos de la parcela actualizando la imagen institucional y mejorar las condiciones de uso la escaleras y rampa accesible, renovando además la urbanización del entorno.

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL Y JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO

La separación física entre la sede principal de las instalaciones deportivas Canal de Isabel II y estos campos de fútbol, así como la falta de una señalización más visible de estos últimos y de una imagen exterior unificada entre ambos, hace que no se identifiquen como pertenecientes al mismo centro deportivo y que se dificulte la localización de los campos de fútbol y sus accesos. Por ello se prevé una renovación del vallado y las puertas de acceso, y la incorporación de una señalización institucional de la instalación, acordes con los mismos elementos instalados en el resto de espacios.

Por otra parte, el acceso principal de usuarios de los campos de fútbol necesita una adecuación normativa del espacio exterior de entrada, incluyendo la escalera y la rampa accesible, así como una mejora de los materiales y condiciones de la zona estancial más inmediata a dicho acceso de deportistas.

Las actuaciones previstas son las siguientes:

- Renovación de la puerta principal del recinto, que corresponde al acceso peatonal de usuarios en Avenida Pablo Iglesias, incluyendo un cartel institucional identificativo de la instalación con iluminación y un sistema de videoportero.

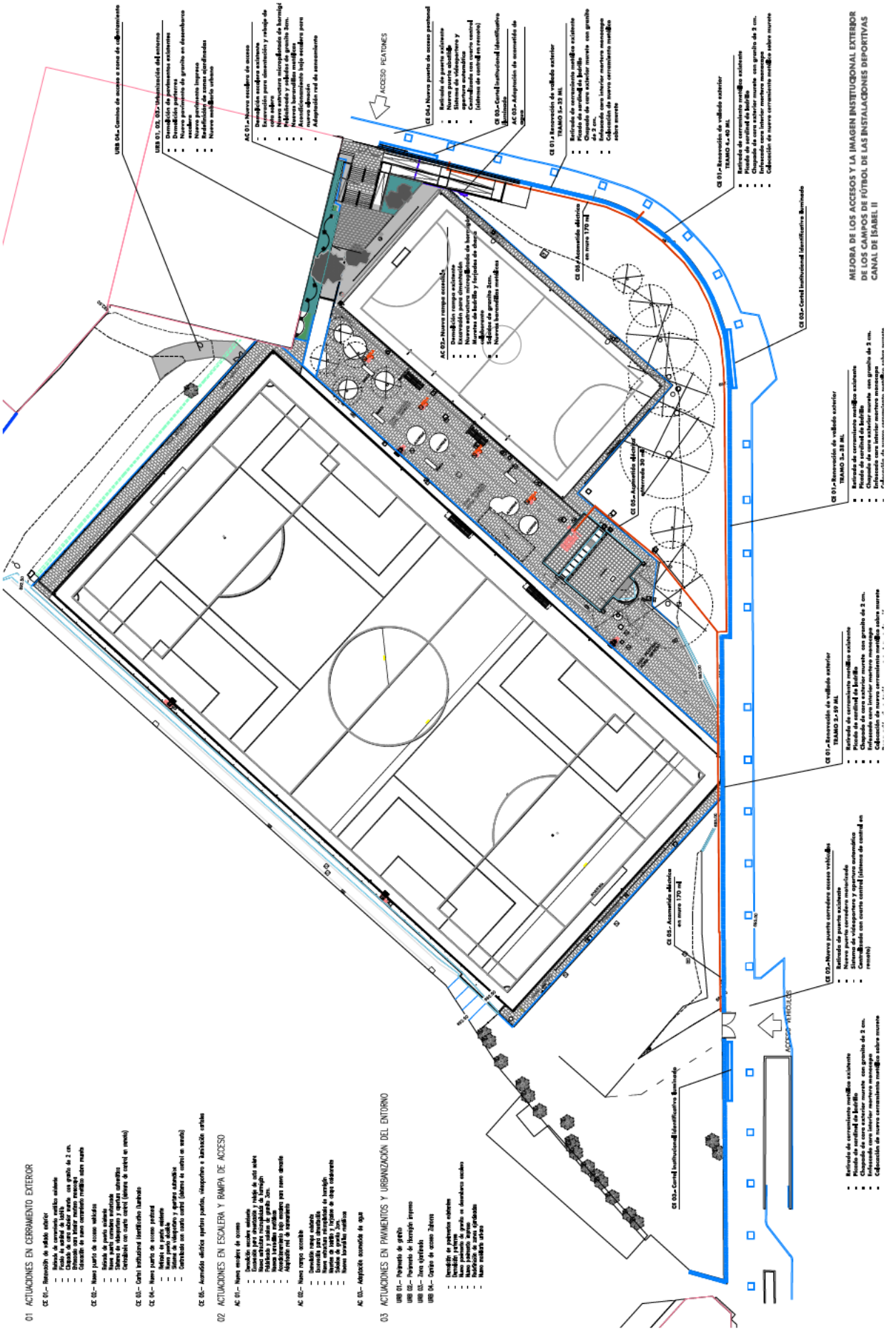
- Renovación de la puerta de acceso de servicio para vehículos de emergencia y mantenimiento, sustituyendo la puerta actual de dos hojas abatibles de apertura manual por una puerta corredera motorizada, con apertura a distancia y un sistema de videoportero. Este acceso contará con un cartel institucional identificativo más discreto (de menor tamaño) y con iluminación.

- Renovación del vallado exterior existente de malla electrosoldada sobre murete de ladrillo visto, sustituyéndolo por un vallado más representativo, incluyendo la instalación de un cartel institucional identificativo de la instalación e iluminación, en el encuentro de la calle San Francisco de Sales con la avenida Pablo Iglesias.

- Mejora de la accesibilidad de la entrada peatonal, adecuando a normativa la rampa y la escalera existentes. Se reconstruirán totalmente rehaciendo el espacio de almacén situado bajo la escalera.

- Mejora de materiales, estética y calidad ambiental del espacio más inmediato al acceso principal de usuarios con creación de una pequeña zona estancial de acceso, con renovación de pavimentos, incorporación de mobiliario urbano y mejora de la jardinería de esta zona.

- Acondicionamiento de un acceso mediante rampa a la zona situada al norte del campo de fútbol 11 (zona norte de parcela) para facilitar su uso como zona de calentamiento de jugadores u otras actividades deportivas.


01 ACTUACIONES EN CERRAMIENTO EXTERIOR
02 ACTUACIONES EN ESCALERA Y RAMPA DE ACCESO
03 ACTUACIONES EN PAVIMENTOS Y URBANIZACIÓN DEL ENTORNO
ACCESO PEATONES
ACCESO VEHÍCULOS
MEJORA DE LOS ACCESOS Y LA IMAGEN INSTITUCIONAL EXTERIOR DE LOS CAMPOS DE FÚTBOL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS CANAL DE ISABEL II

1.4.2.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- **CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES**
  El reparto de superficies del conjunto de la parcela no se altera, quedando como sigue:

EDIFICIO		
ESPACIO	**SUPERFICIE CONSTRUIDA**	**SUPERFICIE OCUPADA**
TOTAL EDIFICIO	**271,29**	**222,40**

ESPACIOS EXTERIORES	
ESPACIO	**SUPERFICIE**
CAMPO FÚTBOL 1	4789,16
CAMPO FÚTBOL 2	1053,67
CIRCULACIONES	2630,30
ZONAS VERDES	2914,47
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES	**11.387,60**
TOTAL PARCELA	**11.610,00**

LAS SUPERFICIES DE ACTUACIÓN SON LAS SIGUIENTES:

- ADECUACIÓN ESCALERA Y RAMAPA **265 M2**
- ACCESO PISTA CALENTAMIENTO **40 M2**
- CERRAMIENTO EXTERIOR **213 ML**

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES
SUPERVISADO

- **CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**
  El estado modificado es acorde con la normativa urbanística que le aplica. No se altera ningún parámetro establecido, siendo la intervención una renovación de los elementos existentes.

1.5.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Justo Benito Batanero, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 13.303, como autor del proyecto,

DECLARA:
Que el proyecto cumple con las exigencias básicas del *CTE* en relación con sus prestaciones. Estas prestaciones se refieren a los aspectos siguientes:

1.5.1.-SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Tendrá un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.
Los elementos del proyecto directamente relacionados con este aspecto son los que conforman:

- La cimentación
- La estructura vertical
- Las losas de la escalera
- La formación de rampa entre los dos niveles.

1.5.2.-SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS

Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

El proyecto garantiza esto mediante:

- Compartimentación y elección de materiales que impidan la propagación del fuego por interior o exterior
- Condiciones de evacuación adecuadas para permitir el desalojo rápido de los ocupantes, tanto en el diseño y longitud de recorridos como en los elementos que los conforman
- Resistencia al fuego de la estructura suficiente para asegurar dicha evacuación sin colapso del edificio
- Instalaciones de extinción y señalización suficientes y adecuadas al riesgo del edificio.

1.5.3.-SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto del edificio como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

Estas prestaciones se consiguen mediante el tratamiento adecuado de:

- Pavimentos, cambios de nivel, escaleras y protecciones frente a riesgo de caídas.
- Puertas cancelas y vidrios fijos frente a riesgo de impacto, atrapamiento y aprisionamiento.
- Sistemas de alumbrado, tanto general como de señalización y emergencia, para garantizar un nivel de iluminación suficiente.
- Recorridos, dimensionado de espacios y dotaciones adaptadas garantizando la accesibilidad y el uso de las instalaciones a personas con discapacidad.

1.5.4.-SALUBRIDAD

Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, riesgo de deterioro del edificio y del medio ambiente en su entorno inmediato.

No aplicable en el proyecto.

1.5.5.-PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

Limitará dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

No aplicable en el proyecto.

1.5.6.- AHORRO DE ENERGÍA. LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA

Reducirá a límites sostenibles el consumo de energía, propiciando que parte del consumo de esta energía proceda de fuentes de energía renovable.

El proyecto garantiza esta exigencia atendiendo a:

- Elección de componentes y diseño de la instalación eléctrica con el consumo mínimo que permita disponer de un nivel de iluminación suficiente para el uso previsto.

En Madrid, abril de 2026

El Arquitecto

BENITO BATANERO JUSTO [redacted]

Firmado digitalmente por BENITO BATANERO JUSTO - [redacted]
Fecha: 2026.06.15 21:13:29 +02'00'

Fdo. Justo Benito Batanero
Col 13.303 C.O.A.M.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES
SUPERVISADO

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

Las obras planteadas consisten en la mejora de los accesos y de la imagen institucional del recinto de los campos de fútbol de las Instalaciones Deportivas Canal de Isabel II, situado en la calle San Francisco de Sales 43, en su encuentro con la avenida Pablo Iglesias, en Madrid.

La presente memoria descriptiva tiene por objeto definir de forma detallada las actuaciones necesarias para la ejecución de las obras de adecuación, renovación y mejora de los accesos, cerramientos exteriores, urbanización e instalaciones auxiliares del ámbito de actuación contemplado en el proyecto.

Las obras incluyen trabajos de demolición, desmontaje, cimentación, estructuras de hormigón armado, saneamiento, impermeabilización, albañilería, pavimentación, revestimientos pétreos, cerrajería metálica, urbanización, jardinería, instalaciones eléctricas y medidas de seguridad y salud.

Todas las unidades de obra serán ejecutadas conforme a la normativa técnica vigente, al Código Técnico de la Edificación, reglamentos sectoriales de aplicación y especificaciones definidas por la Dirección Facultativa.

2.1.- CERRAMIENTO EXTERIOR

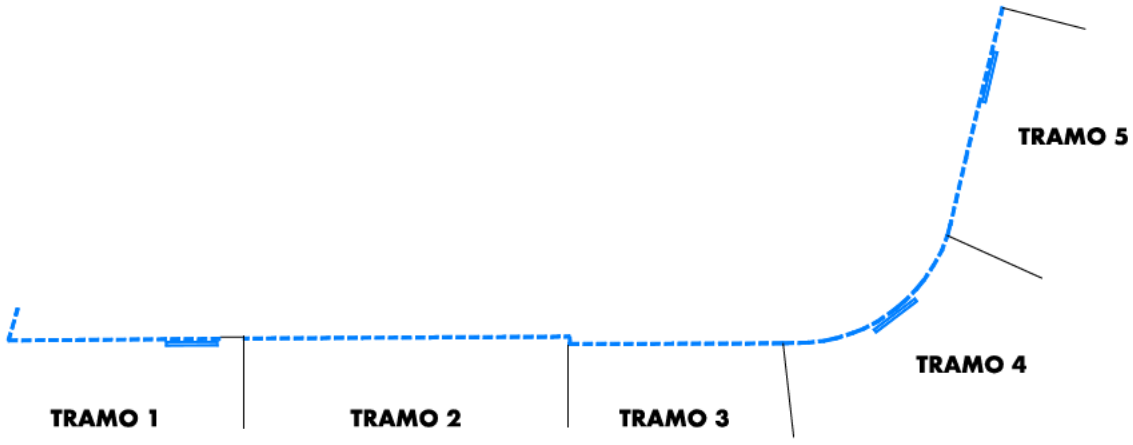
Se renovará totalmente el vallado de cerramiento exterior con todos sus elementos y accesos para dar continuidad a las soluciones empleadas en otras dependencias del Canal y mejorar la imagen institucional. Para ello se realizarán las siguientes actuaciones:

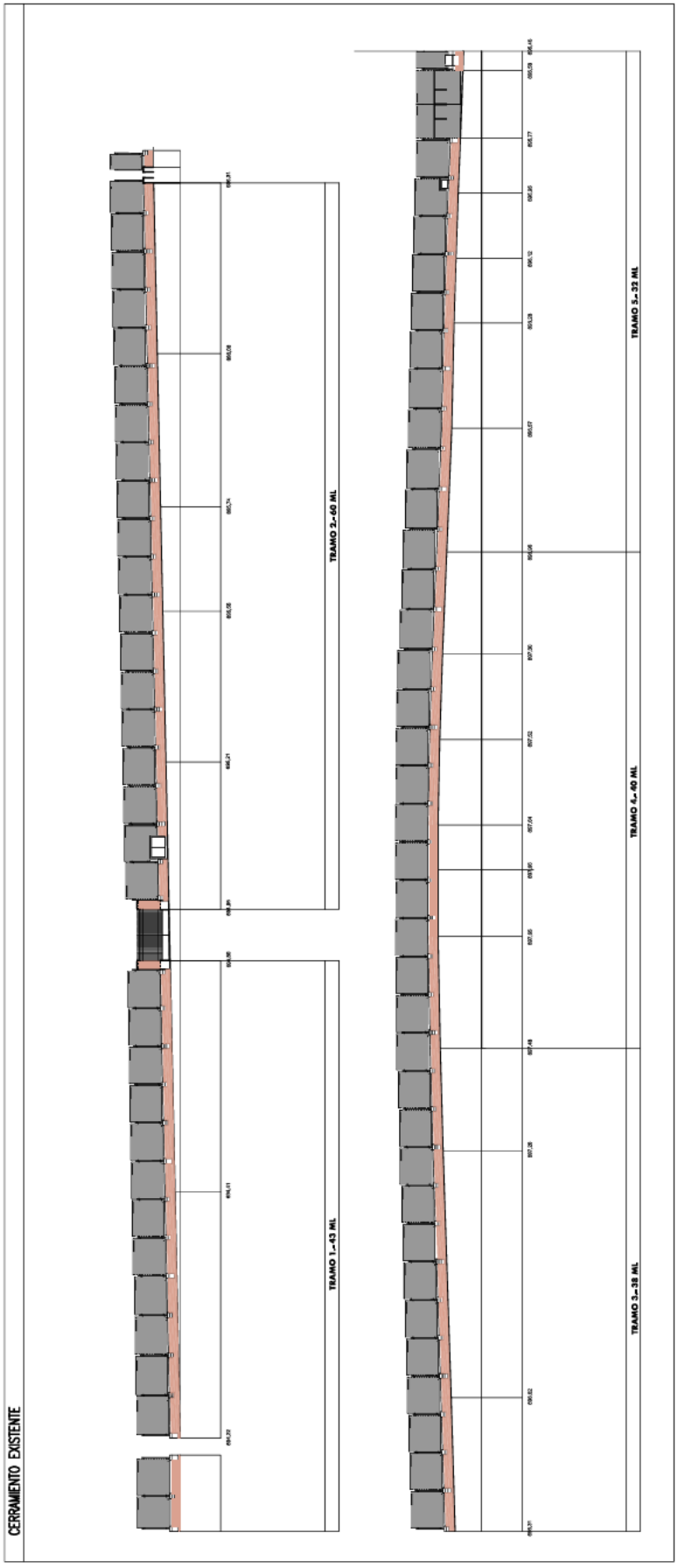
<u>Actuaciones previas y desmontajes</u>

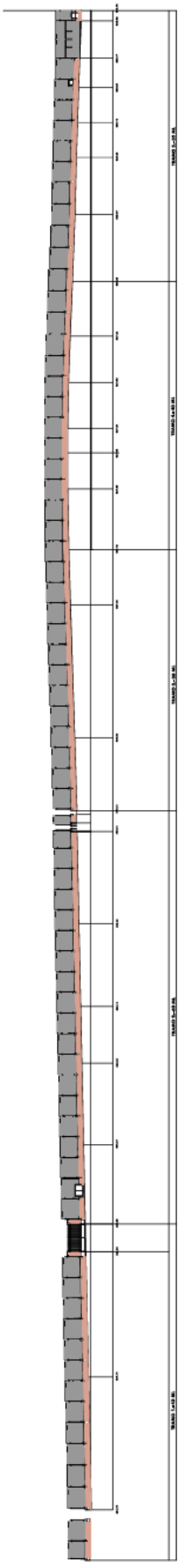
Se procederá al desmontaje completo de las rejas y vallados metálicos existentes, incluyendo bastidores, barrotes, garras de anclaje, soldaduras, placas metálicas, fijaciones mecánicas y elementos auxiliares.

Los trabajos incluirán el corte mecánico de uniones, desmontaje manual controlado y retirada de todos los materiales sobrantes a zona de acopio o gestor autorizado.

Asimismo, se realizará el desmontaje de puertas existentes, incluyendo hojas, cercos, herrajes, bisagras, automatismos y mecanismos de cierre.




CERRAMIENTO EXISTENTE
TRAMO 1.-43 ML
TRAMO 2.-60 ML
TRAMO 3.-38 ML
TRAMO 4.-40 ML
TRAMO 5.-32 ML



Desarrollo de los distintos tramos del cerramiento actual











Demoliciones de fábricas y elementos existentes

Se ejecutará la demolición manual y mecánica de muretes de cerramiento de fábrica de ladrillo perforado que actualmente sirven de base del vallado existente. Se retirará el remate en sardinel superior y parte de las hiladas inferiores hasta conseguir una cota de base de unos 50 cm. de altura promedio, realizando los escalonamientos necesarios para adaptarse a la topografía.

Las demoliciones de los muretes incluirán:

- Corte previo de encuentros.
- Demolición controlada para evitar afecciones a elementos próximos.
- Retirada de escombros.
- Carga sobre camión.
- Limpieza final de la zona.





Revestimientos pétreos y acabados exteriores

Los muretes con la cota rebajada servirán de apoyo del nuevo vallado metálico y serán revestidos mediante chapado de granito Blanco Castilla, ejecutado con piezas calibradas de espesor uniforme 2 cm. y acabado apomazado.

Las piezas pétreas serán recibidas mediante mortero de cemento de altas prestaciones, realizándose posteriormente el rejuntado y limpieza final.

Las coronaciones de muros se resolverán mediante albardillas de granito labrado de 3 cm. de espesor con goterón inferior y formación de pendientes para evacuación de aguas pluviales.

Los paramentos interiores y zonas no revestidas con piedra natural se terminarán mediante revestimiento continuo de mortero monocapa hidrófugo, aplicado manualmente, regleado y fratasado fino.

Consolidación estructural de fábricas

El muro de base del cerramiento actual presenta una fractura en el quiebro de la calle San Francisco de Sales, apareciendo una grieta vertical de importancia. Seguramente ha aparecido hace años por las tensiones creadas por la diferencia de asientos de cimentación en los tramos que une.

En dicha zona se ejecutarán trabajos de consolidación mediante técnicas de microcosido estructural.

El sistema consistirá en:

- Perforaciones controladas sobre la fábrica existente.
- Colocación de varillas helicoidales o corrugadas de acero inoxidable.
- Inyección de resinas epoxi de adherencia estructural.
- Formación de cosidos tridimensionales de atado y estabilización.

La actuación garantizará la mejora de la estabilidad de los elementos existentes y la correcta transmisión de esfuerzos.



Cerrajería y vallado metálico

Se instalará nuevo vallado metálico formado por perfiles tubulares y barrotes verticales de acero laminado, siguiendo el diseño ya instalado en las instalaciones próximas del Canal, dando así unidad e imagen corporativa a las pistas. La altura total del vallado será de 2,5 metros, siendo los tramos de cerrajería de 2,00 m. apoyados sobre la base del muro de 50 cm. de promedio, adaptándose a la cota de la calle con saltos escalonados en los distintos tramos.



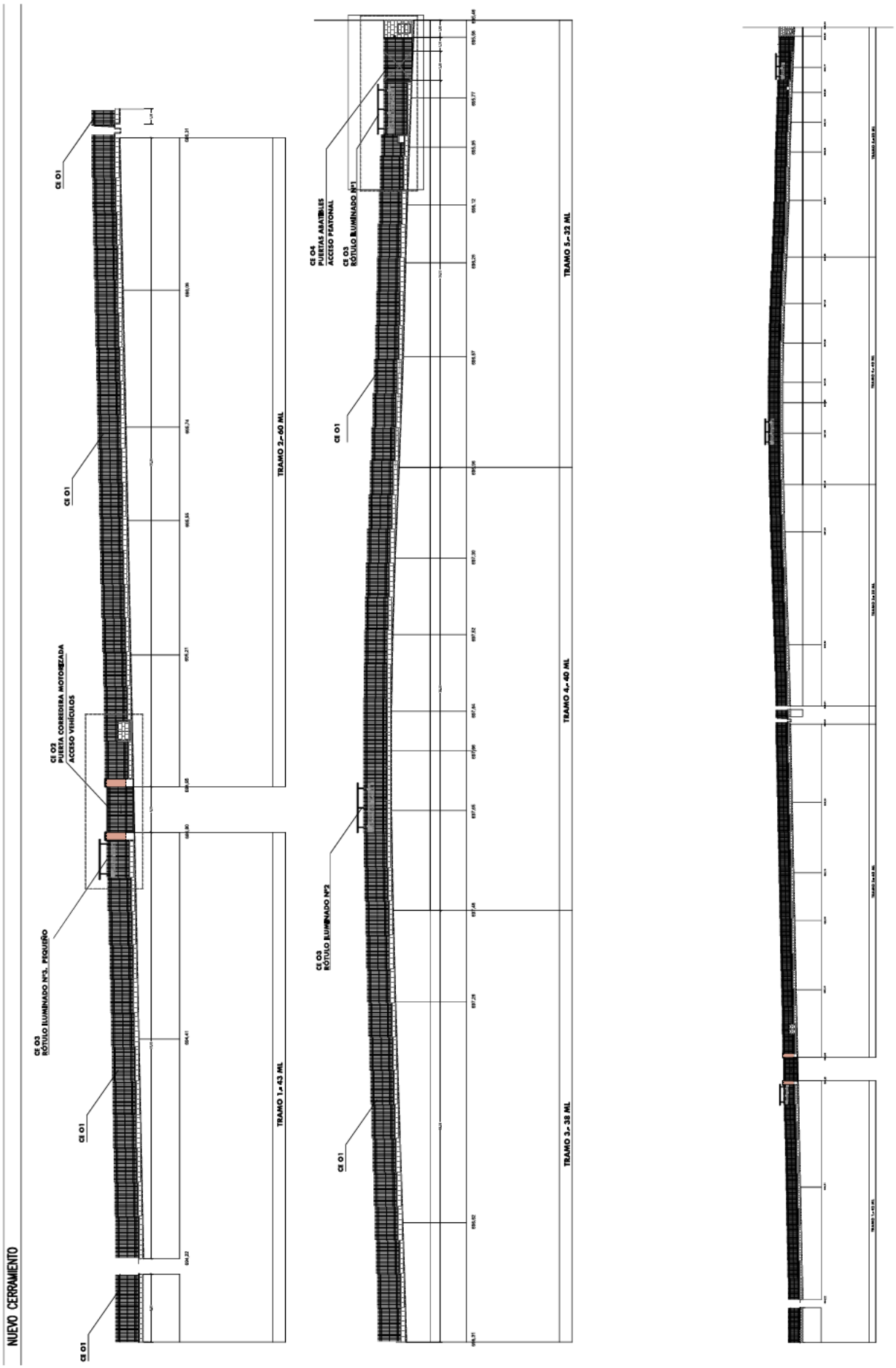
Imágenes del cerramiento existente en las instalaciones de Bravo Murillo

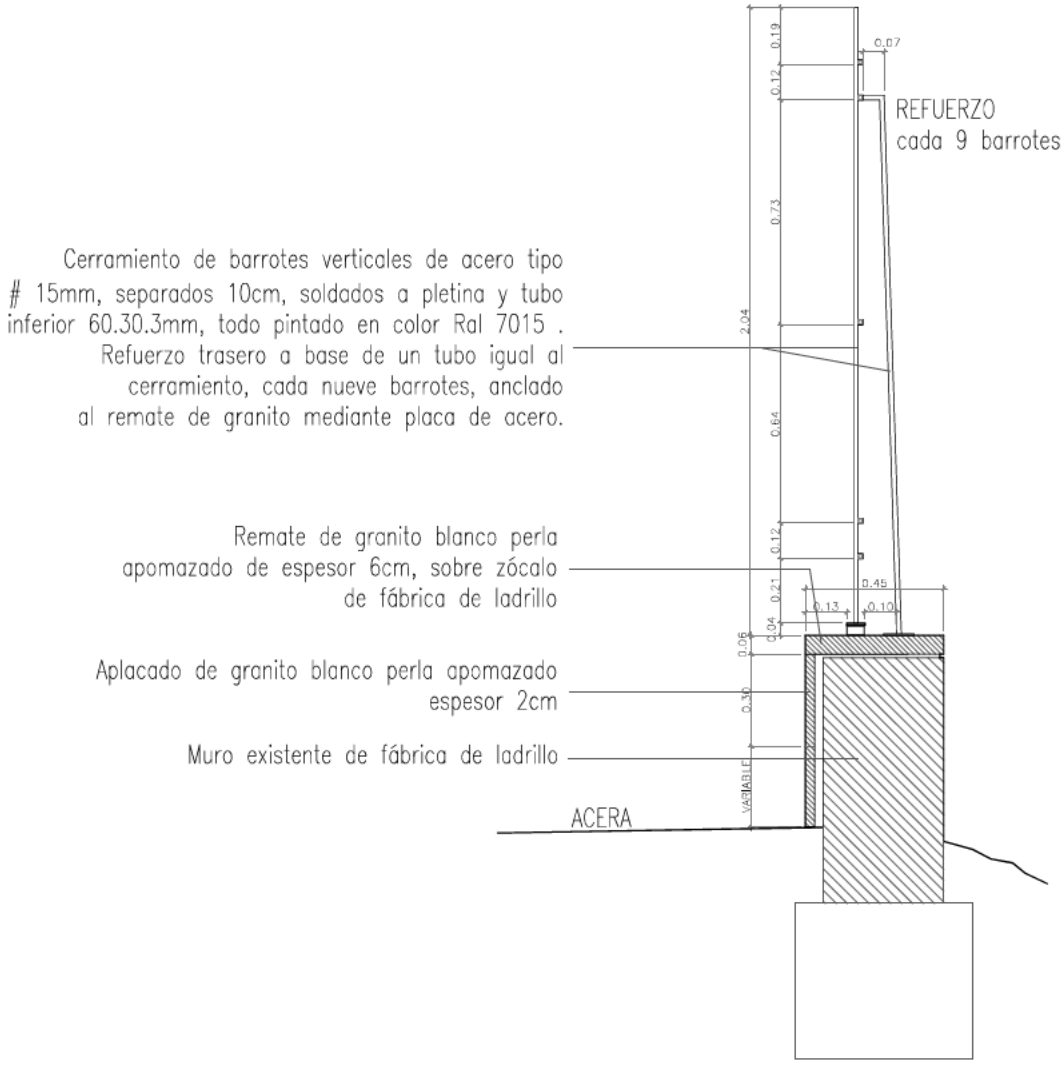
Se trata de una valla formada por elementos verticales metálicos, de acero, con barrotes tipología clásica y académica de cuadradillo de 15 mm separados 10 cm adaptado a CTE DB SUA, en color gris RAL 7015, soldados a pletina y tubo inferior 60.30.3 mm, con contrafuertes en el mismo material conforme vallado y placa de acero contra el granito de base, ya existente en las inmediaciones de la Fuente del Lozoya, de 2,00 m de altura según detalle de plano de proyecto.

Las características principales serán:

- Barrotes verticales de cuadradillo metálico.
- Bastidores rigidizados mediante perfiles tubulares.
- Placas de anclaje soldadas.
- Tornillería galvanizada.
- Imprimación anticorrosiva.
- Acabado lacado al horno color RAL 7015.

El diseño cumplirá las exigencias del CTE DB-SUA relativas a seguridad de utilización y protección frente a atrapamientos o escalabilidad.


NUEVO CERRAMIENTO
CE 01
CE 03
RÓTULO ILUMINADO Nº3.- PEQUEÑO
CE 03
PUERTA CORREDERA MOTORIZADA
ACCESO VEHICULOS
TRAMO 1.- 43 ML
TRAMO 2.- 60 ML
CE 04
PUERTAS ABATIBLES
ACCESO PEATONAL
CE 03
RÓTULO ILUMINADO Nº1
CE 03
RÓTULO ILUMINADO Nº2
TRAMO 3.- 38 ML
TRAMO 4.- 40 ML
TRAMO 5.- 32 ML


Cerramiento de barrotes verticales de acero tipo # 15mm, separados 10cm, soldados a pletina y tubo inferior 60.30.3mm, todo pintado en color Ral 7015 . Refuerzo trasero a base de un tubo igual al cerramiento, cada nueve barrotes, anclado al remate de granito mediante placa de acero.
Remate de granito blanco perla apomazado de espesor 6cm, sobre zócalo de fábrica de ladrillo
Aplacado de granito blanco perla apomazado espesor 2cm
Muro existente de fábrica de ladrillo
ACERA
REFUERZO
cada 9 barrotes
0.07
0.19
0.12
0.73
2.04
0.64
0.12
0.21
0.04
0.06
0.30
VARIABLE
0.45
0.13
0.10

Puertas de acceso y automatismos

Se mantienen los accesos actuales a la parcela colocando nuevas puertas que mantienen el diseño del cerramiento tipo, dando continuidad e integración de todos los elementos.

PUERTA CORREDERA AUTOMÁTICA.

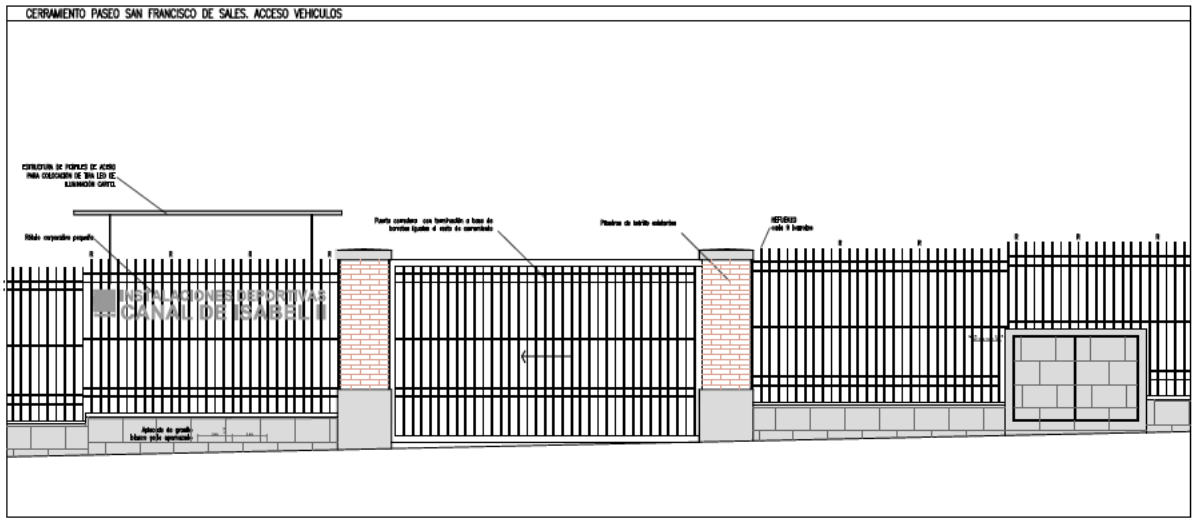
En el acceso por la calle San Francisco de Sales se colocará una puerta corredera motorizada para acceso rodado, manteniendo las pilastras de ladrillo y granito existentes actualmente.

Se instalará una puerta corredera sin dintel, telescópica, de una hoja de 4,23x2,50 m, formada por elementos verticales metálicos, de acero, siguiendo el diseño tipo del resto del cerramiento, adaptado a CTE DB SUA, en color gris RAL 7015, soldados a pletina y tubo inferior 60.30.3 mm, de 2,50 m de altura según detalle de plano de proyecto, guía inferior, topes, cubreguías, tiradores, pasadores, cerradura, equipo motriz monofásico con velocidad de apertura de 0,20 m/s, armario metálico estanco para componentes electrónicos de maniobra, accionamiento ultrasónico a distancia, pulsador interior apertura/cierre/paro, receptor, emisor bicanal, fotocélula de seguridad, y demás accesorios necesarios para su funcionamiento.

La instalación incluirá:

- Estructura metálica autoportante.
- Sistema de rodadura y guiado.
- Motor eléctrico de accionamiento.
- Central de maniobra.
- Fotocélulas de seguridad.
- Receptor para mando a distancia.
- Finales de carrera.
- Cerradura eléctrica.
- Cuadro de protección y conexionado.

Se instalarán elementos de señalización exterior y cartelería informativa fabricados con estructura metálica y paneles resistentes a la intemperie. Los elementos incluirán iluminación mediante luminarias LED de bajo consumo y conexionado eléctrico protegido.



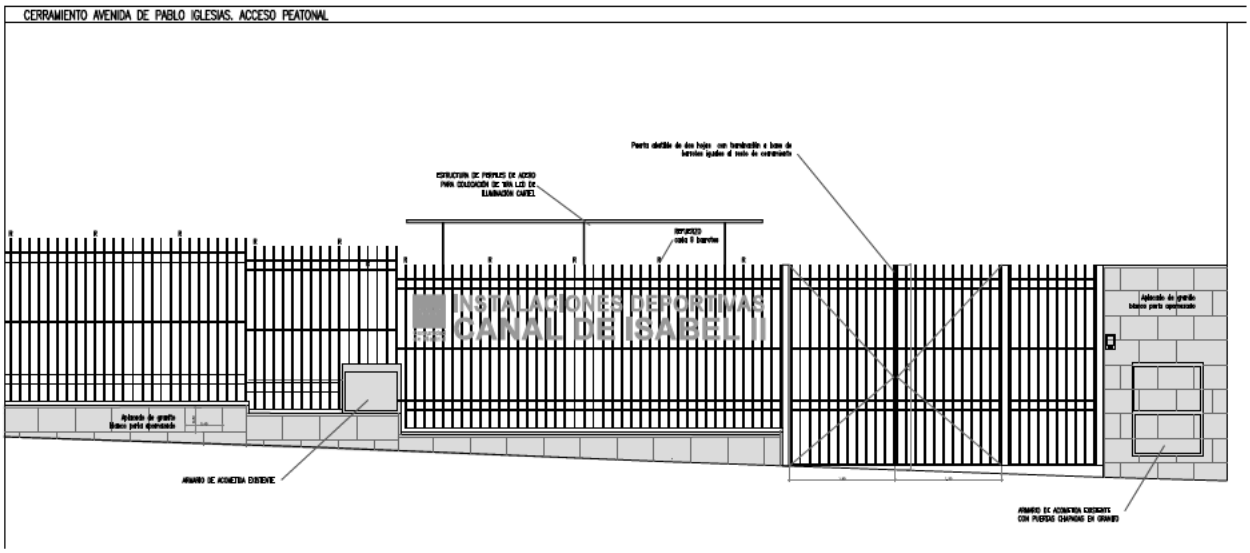
PUERTA ABATIBLE PEATONAL

En el acceso peatonal existente por la avenida de Pablo Iglesias se instalará una nueva puerta metálica abatible de dos hojas ejecutada con perfiles de acero y barrotes verticales similares al vallado general., manteniendo el diseño del cerramiento tipo y dando continuidad e integración de todos los elementos.

Se instalará una puerta de dos hojas abatibles de 1,30x2,50 m para cerramiento exterior, formada elementos verticales metálicos, de acero con barrotes tipología clásica y académica de cuadradillo de 15 mm separados 10 cm siguiendo el diseño tipo del resto del cerramiento, adaptado a CTE DB SUA, en color gris RAL 7015, soldados a pletina y tubo inferior 60.30.3 mm, de 2,50m de alturas egún detalle de plano de proyecto, incluido herrajes de colgar y seguridad, elaborada en taller, ajuste y montaje en obra.

Dispondrá de:

- Bisagras reforzadas.
- Cerradura de seguridad.
- Tiradores.
- Topes mecánicos.
- Acabado lacado al horno.



En ambas puertas se instalarán elementos de señalización exterior y cartelería informativa fabricados con estructura metálica y paneles resistentes a la intemperie. Los elementos incluirán iluminación mediante luminarias LED de bajo consumo y conexionado eléctrico protegido. Tendrán el texto INSTALACIONES DEPORTIVAS CANAL DE ISABEL II y logotipo oficial de la Comunidad de Madrid, con brazo de perfiles metálicos para iluminación, incluidas tiras led, cableado y conexionado, según planos de detalle del proyecto de dimensiones aproximadas 6,00 m por 1,25 m, pintada en RAL según planos.



2.2.- ESCALERA Y RAMPA DE ACCESO

El acceso peatonal a las instalaciones se realiza por la Avda. de Pablo Iglesias, situándose una escalinata enfrentada y una rampa lateral junto al vallado exterior. Actualmente, dichos elementos se encuentran deteriorados y están fuera de normativa de accesibilidad.

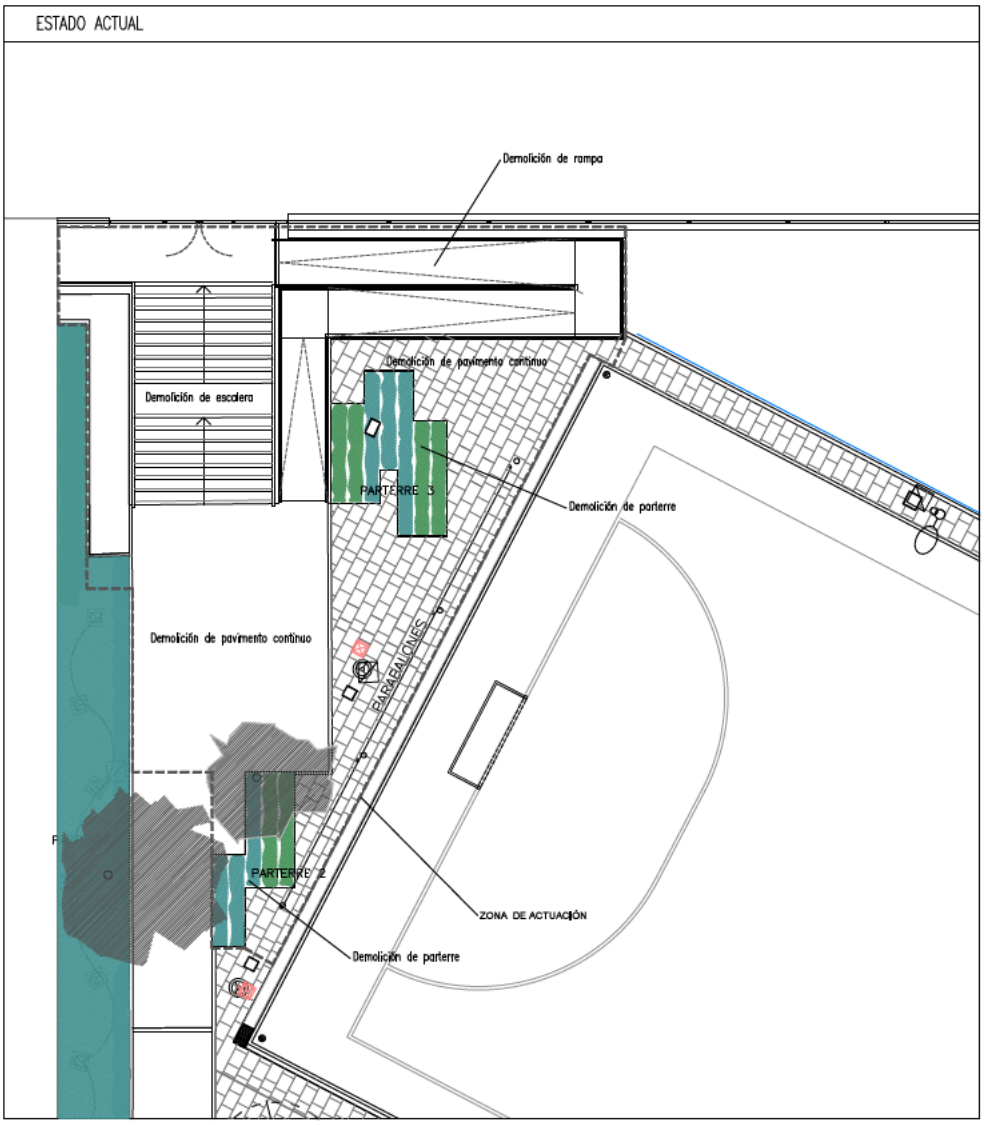
Además, el espacio de acogida junto a la puerta es muy pequeño, dificulta el acceso a rampa y escalera y puede ser un inconveniente en una hipotética evacuación de las pistas.

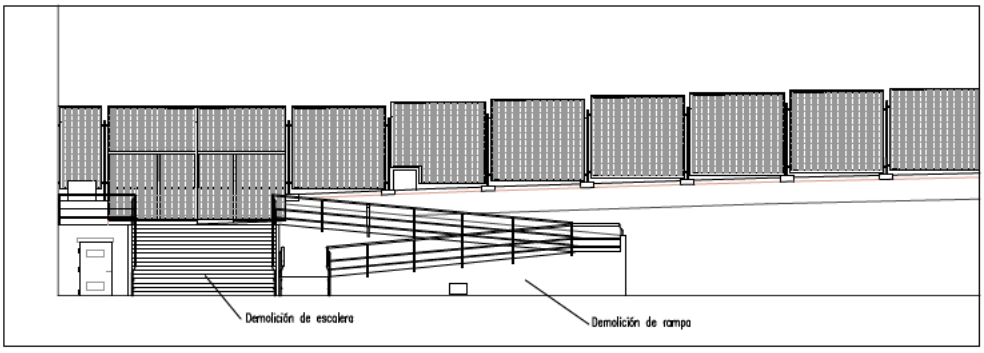


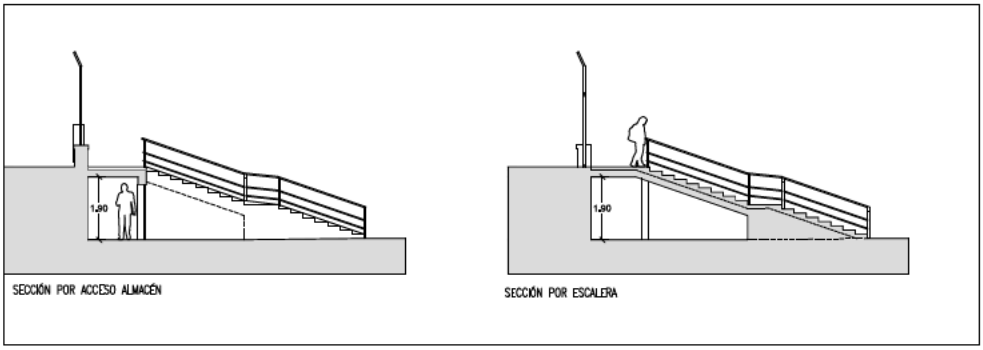
Por todo esto, en el proyecto plantea la renovación total del acceso para mejorar las condiciones de uso y cumplir con la normativa de accesibilidad. Para ello es necesario demoler totalmente la escalera y rampa existentes, dado que el nuevo trazado exige una mayor extensión para cumplir con las pendientes exigibles.

También se aprovechará esta renovación para ampliar la meseta de acogida junto a la puerta peatonal, dando mayor espacio previo a la salida y organizando mejor el acceso a la rampa lateral.

Esta ampliación también mejora las condiciones del espacio de almacenaje situado bajo la losa de la escalera, que actualmente se encuentra muy limitado tanto en dimensiones como en altura libre de techos. Con la nueva estructura se excavará el terreno para aumentar la altura libre del almacén y hacerlo habitable, además de aumentar significativamente el espacio de almacenaje.


ESTADO ACTUAL
Demolición de rampa
Demolición de escalera
Demolición de pavimento contínuo
PARTERRE 3
Demolición de parterre
Demolición de pavimento contínuo
PARABALONES
PARTERRE 2
ZONA DE ACTUACIÓN
Demolición de parterre


Demolición de escalera
Demolición de rampa

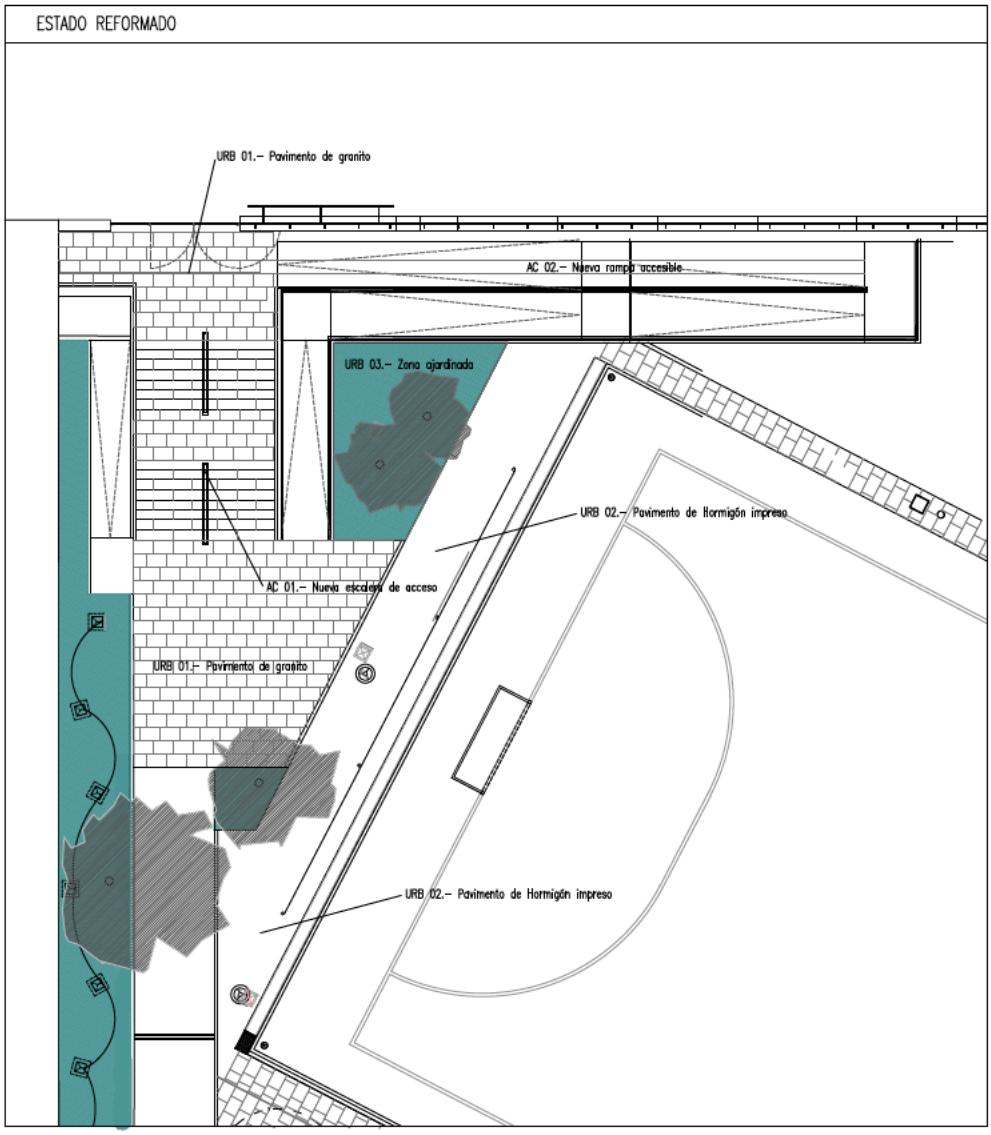

1,90
SECCIÓN POR ACCESO ALMACÉN
1,90
SECCIÓN POR ESCALERA

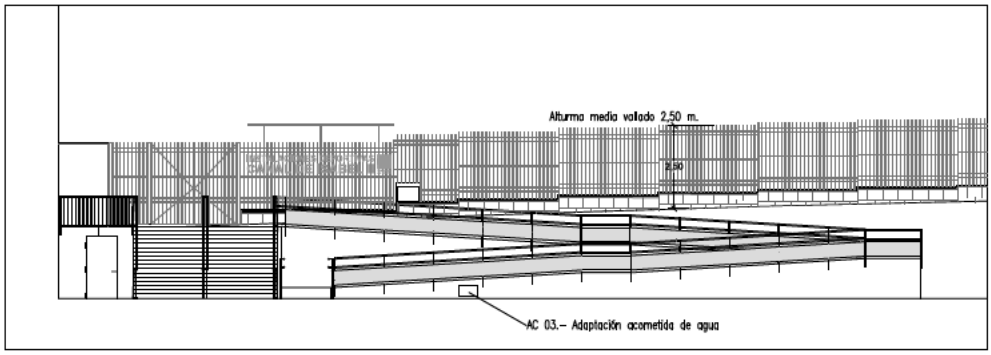


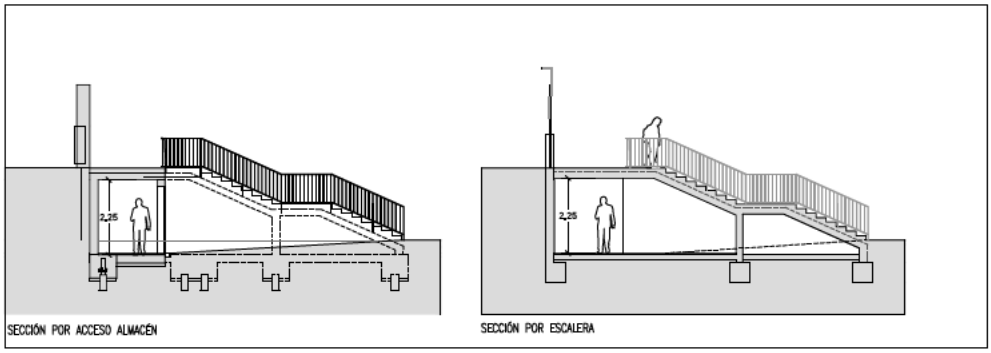
Acceso actual a almacén



Desarrollo de la rampa actual


ESTADO REFORMADO
URB 01.– Pavimento de granito
AC 02.– Nueva rampa accesible
URB 03.– Zona ajardinada
URB 02.– Pavimento de Hormigón impreso
AC 01.– Nueva escalera de acceso
URB 01.– Pavimento de granito
URB 02.– Pavimento de Hormigón impreso


Alturma media vallado 2,50 m.
2,50
AC 03.– Adaptación acometida de agua


2,25
2,25
SECCIÓN POR ACCESO ALMACÉN
SECCIÓN POR ESCALERA

Se realizarán los siguientes trabajos:

DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS

Se ejecutará la demolición de las estructuras de la escalera y la rampa existente, incluyéndolos siguientes trabajos:

Instalaciones afectadas

Previamente al inicio de las obras se procederá a la revisión y anulación temporal de acometidas de agua y líneas eléctricas afectadas.

Las actuaciones incluirán:

- Corte de suministro.
- Desconexión.
- Taponado provisional.
- Protección de conducciones.
- Reposición posterior de servicios.

Desmontajes interiores

Se realizará el traslado y almacenamiento temporal de mobiliario, equipos y enseres existentes en el almacén ubicado bajo la escalera.

Posteriormente se procederá a su recolocación y ajuste final.

Demolición de elementos constructivos

- Barandillas metálicas.
- Peldaños existentes.
- Pavimentos.
- Soleras de hormigón armado.
- Losas estructurales.
- Muros de hormigón.
- Fábricas cerámicas.
- Cimentaciones existentes.

Los trabajos se realizarán mediante medios manuales y mecánicos, incluyendo corte, demolición controlada, retirada de residuos y limpieza.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Una vez demolidas las estructuras de la escalera y la rampa existente y despejado el terreno, se realizará la excavación necesaria para la realización de las nuevas estructuras, rebajando la cota del terreno para permitir mayor altura en el almacén situado bajo la escalera. En esta cota se situará la losa de cimentación y las estructuras de la nueva escalera. La estructura de la nueva rampa se extiende en el lateral de la valla duplicando su trazado para cumplir con el itinerario accesible.

El detalle de la descripción de los elementos estructurales y los anexos de cálculo se encuentra en los anexos técnicos de la presente memoria, 1.2 ANEXO DE CÁLCULO DE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS.

De manera resumida, los elementos dimensionados (nueva escalera con almacén y nueva rampa) constan de dos niveles, uno de cimentación y otro de cubierta que conforma la escalera y la rampa.

La cimentación se ha resuelto mediante micropilotes de hormigón in situ de 200 mm de diámetro, los cuales atravesarán el nivel de rellenos empotrándose al menos 14,50 m en el nivel de “arenas” de acuerdo a lo indicado en el informe geotécnico realizado por la empresa GMD con fecha noviembre de 2023.

La tipología estructural de los accesos se realiza a partir de losas, forjados de chapa grecada apoyados en muros de carga de fábrica de ladrillo de 1 pie según el cuadro de características indicado en planos y en la presente memoria.

Se realizarán los siguientes trabajos:

<u>Excavaciones y preparación del terreno</u>

Se realizarán excavaciones en vaciado y zanjas mediante medios mecánicos para la formación de cimentaciones y adecuación de rasantes.

Los fondos serán perfilados y refinados manualmente hasta alcanzar cotas y condiciones resistentes adecuadas.

Las tierras procedentes de excavación serán reutilizadas o transportadas a vertedero autorizado.

<u>Cimentaciones de hormigón armado</u>

Se ejecutarán cimentaciones mediante losas y encepados de hormigón armado.

Las unidades incluirán:

- Hormigón de limpieza.
- Encofrados recuperables.
- Armaduras de acero corrugado.
- Separadores homologados.
- Vertido mediante bomba.
- Vibrado mecánico.
- Curado del hormigón.

Micropilotes y refuerzos especiales

Para el refuerzo del terreno y de cimentaciones existentes se ejecutarán micropilotes perforados in situ de diámetro exterior de 200 mm, longitud>20m. armado con armadura tubular de acero 127x9 mm acero N80 soldable y límite elástico 560N/mm2 con chapa de testa y uniones mediante manguitos exteriores. Componentes del cemento y acero con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011. Incluso inyección IU de lechada de cemento, medido desde el final de la perforación hasta la plataforma de apoyo de los equipos.

Los trabajos comprenderán:

- Perforación.
- Colocación de tubo estructural.
- Inyección de lechada de cemento.
- Armado metálico.
- Cabezal de unión estructural.

Estructuras de hormigón armado

Se construirán losas y muros estructurales de hormigón armado con acabado visto para armar en losas de cimentación y muros HA-25/B/20/XC2 o XC3, elaborado en central, de resistencia característica a compresión 25 MPa (N/mm2), de consistencia blanda, tamaño máximo del árido de 20 mm, en elementos enterrados, o interiores sometidos a humedades relativas medias-altas (>65%) o a condensaciones, o elementos exteriores con alta precipitación. Totalmente realizado; i/p.p. de vertido por medio de camión-bomba, vibrado y colocado. Según Código Estructural, NTE-CSL y CTE DB-SE-C. Componentes del hormigón con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011

La ejecución incluirá:

- Encofrado metálico o fenólico.
- Colocación de armaduras.
- Vertido y vibrado.
- Curado y desencofrado.

Igualmente se ejecutarán:

- Losas macizas.
- Rampas inclinadas.
- Zancas.
- Mesetas.

Forjados de chapa colaborante

En los nuevos tramos de ampa se dispondrá forjado mixto mediante chapa colaborante galvanizada y capa de compresión de hormigón armado, de 120 mm de canto total, formado por losa de hormigón HA-25/B/20/XC2 o XC3, elaborado en central, de resistencia característica a compresión 25 MPa (N/mm2), de consistencia blanda, tamaño máximo del árido de 20 mm, en elementos enterrados, o interiores sometidos a humedades relativas medias-altas (>65%) o a condensaciones, o elementos exteriores con alta precipitación; sobre soporte-encofrado de paneles de chapa colaborante galvanizado de 0,8 mm de

espesor; y armada con barras de acero corrugado B-500-S/SD (2 kg/m2) y mallazo de reparto #150x150x6 mm (2,87 kg/m2) de acero B 500 SD/T electrosoldado, y vertido por medio de camión-bomba. Montado sobre estructura existente metálica, de madera, hormigón o cerámica (no incluida); i/p.p. de replanteos, apeos en zonas donde requiera (hasta 50% de superficie total), medios auxiliares (excepto elevación y/o transporte); armados; y conectores estructurales metálicos sobre viguetas según cálculo de Proyecto y especificaciones del fabricante. Conforme a Código Estructural y CTE DB-SE-A. Medida la superficie ejecutada. Hormigón, mallazo y conectores con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento europeo (UE) 305/2011.

Albañilería e impermeabilización

Se ejecutarán fábricas interiores de ladrillo cerámico para muros de carga de soporte de la estructura sobre la losa, y cerramientos de ladrillo en el resto de paramentos para cerrar el espacio de almacén situado bajo la escalera.

Toda la estructura será impermeabilizada en la cara superior de la losa con una mpermeabilización bicapa constituida por: lámina asfáltica de betún plastómero LBM-30-FV (APP -15ºC), en posición flotante respecto al soporte, salvo en perímetros y puntos singulares, lámina asfáltica de betún plastómero LBM-30-FP (APP -15ºC), totalmente adherida a la anterior con soplete; lámina geotextil poliéster no tejido de 200 gr/m2. Lista para proteger con protección pesada. Según UNE-EN 13707:2014, CTE DB-HS y CTE DB-SI. Materiales con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011

Las superficies enterradas y muros de contención serán impermeabilizados mediante Impermeabilización de muros de cimentación por su cara externa, constituida por imprimación asfáltica, lámina asfáltica de betún elastómero LBM-30 FP, con armadura de fieltro de poliéster, totalmente adherida al muro con soplete, lámina drenante fijada mecánicamente al soporte y geotextil para drenaje. Lista para verter las tierras. Según UNE-EN 13707:2014, UNE-EN 13252:2017 y CTE DB-HS. Materiales con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011

SANEAMIENTO Y DRENAJE

Se realizará una red básica de saneamiento para dar salida a las aguas recogidas en almacén y arqueta sumidero situada en la puerta de acceso al mismo, conectando el ramal con la red existente.

Se ejecutará la red de evacuación enterrada mediante tubería de PVC de pared compacta y unión elástica. Las conducciones serán colocadas sobre cama de arena compactada y posteriormente protegidas mediante relleno seleccionado.

Se instalarán arquetas prefabricadas registrables con tapas de fundición o PVC reforzado. Asimismo, se dispondrán sumideros sifónicos y canaletas lineales de drenaje con rejillas de fundición dúctil en zonas de tránsito.

Las pendientes de evacuación garantizarán la correcta evacuación de aguas pluviales.

SOLADOS, REVESTIMIENTOS Y CERRAMIENTOS

Pavimentos exteriores e interiores

Los nuevos pavimentos se ejecutarán mediante baldosas y piezas de granito abujardado o flameado de elevada resistencia al desgaste y comportamiento antideslizante. Las piezas serán recibidas con mortero de cemento y rejuntadas con mortero específico. En el interior del almacén se ejecutará solera de hormigón armado con acabado fratasado mecánico.

Formación de peldañeado

La escalera se ejecutará mediante formación de peldaños de fábrica cerámica y revestimiento posterior con granito gris. Las huellas y tabicas quedarán perfectamente alineadas y rematadas.

Carpintería metálica

Se colocará puerta metálica abatible de chapa lisa de acero para acceso al almacén.

La puerta dispondrá de:

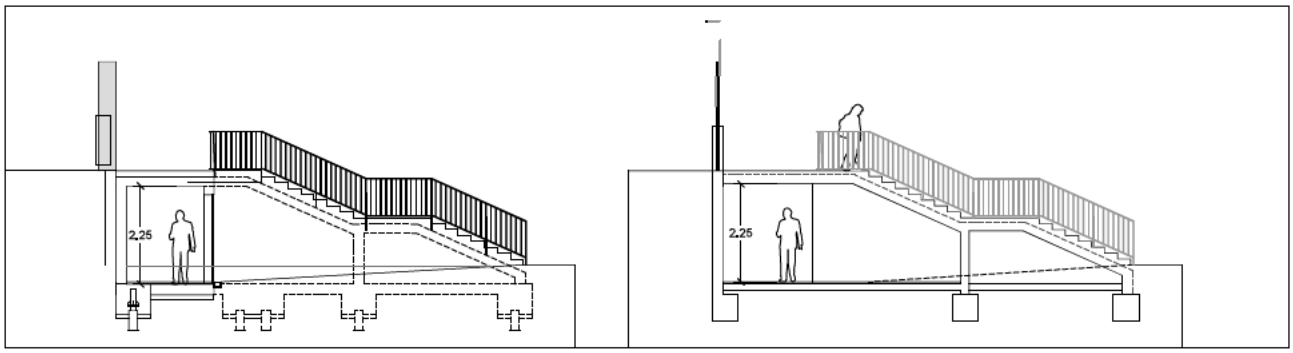
- Cerco metálico.
- Bisagras reforzadas.
- Cerradura.
- Pintura epoxi.
- Herrajes de cuelgue.

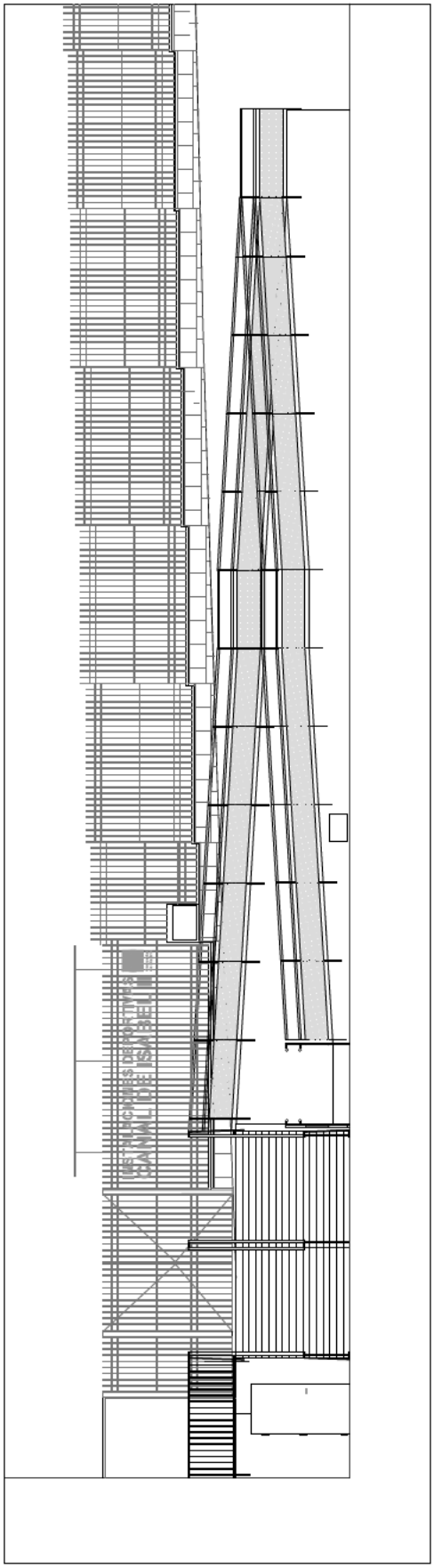
Barandillas y pasamanos

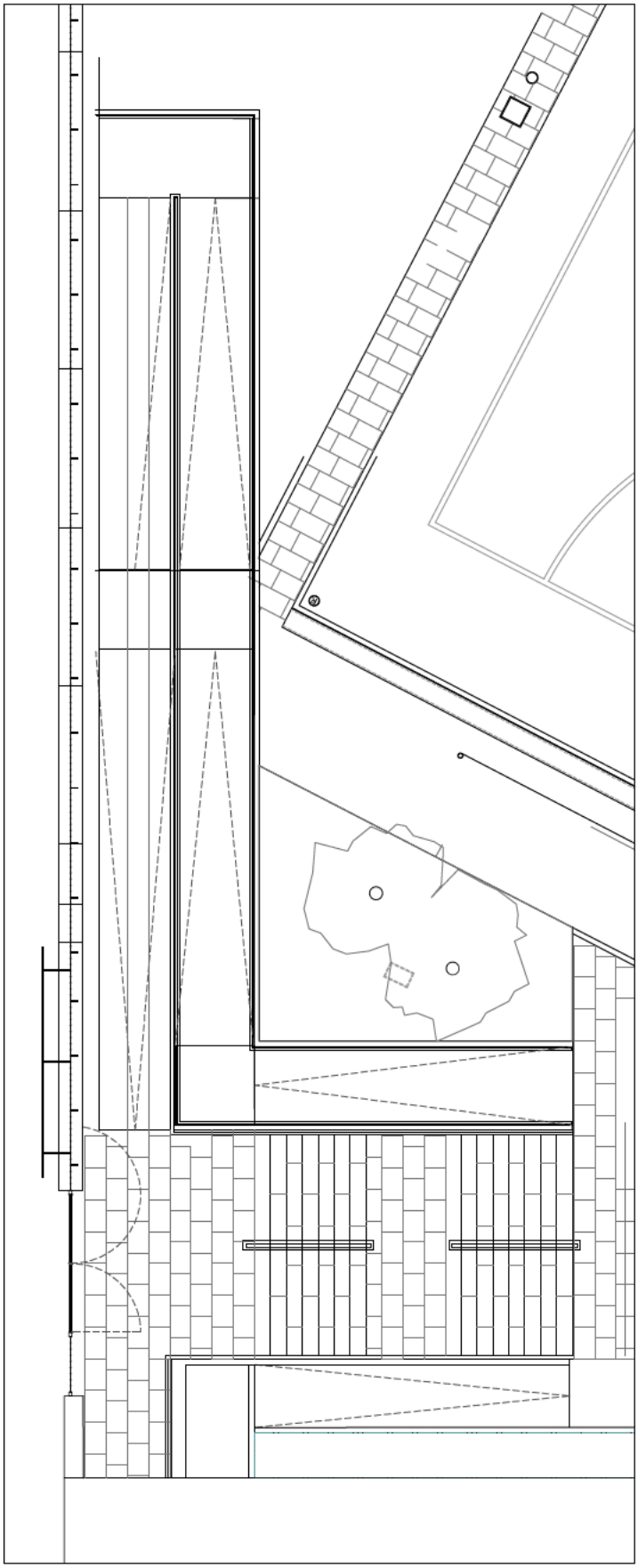
Las rampas y escaleras dispondrán de doble pasamanos tubular metálico conforme a normativa de accesibilidad. Las barandillas estarán formadas por barrotes verticales de acero lacado y perfiles rigidizadores.

Revestimientos y pintura

Los paramentos interiores se terminarán mediante pintura plástica lisa mate sobre soporte previamente preparado. Los muros exteriores y zonas vistas se revestirán con mortero monocapa hidrófugo fratasado. Se colocarán rejillas metálicas de ventilación en cámaras y espacios técnicos.







2.3.- URBANIZACIÓN DEL ENTORNO

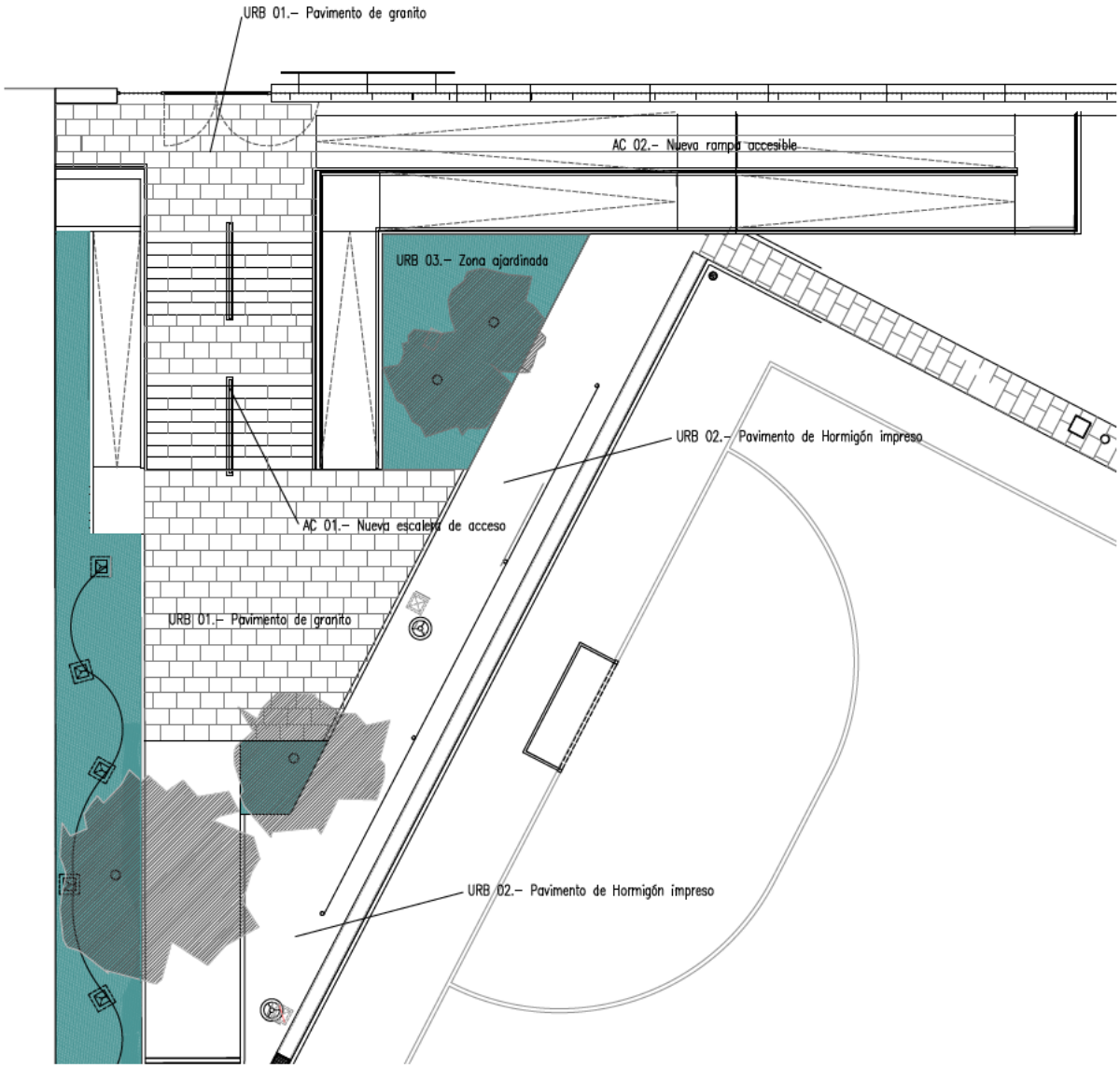
Pavimentación exterior

Las zonas exteriores de tránsito peatonal y desembarco se pavimentarán mediante piezas de granito natural con acabado antideslizante. En determinadas zonas se ejecutará pavimento continuo de hormigón impreso sobre base compactada y capa de regularización.

Jardinería y acondicionamiento

Se procederá al extendido de tierra vegetal fértil, perfilado del terreno y preparación de superficies.Posteriormente se colocarán tepes de césped natural incluyendo:

- Fertilización.
- Compactación ligera.
- Riego inicial.
- Ajuste y recorte de juntas.



2.4.- INSTALACIONES

Se ejecutará la instalación eléctrica del almacén y elementos auxiliares de la actuación conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
La instalación incluirá:

- Cuadro general de mando y protección.
- Interruptores magnetotérmicos.
- Protección diferencial.
- Cableado eléctrico.
- Canalizaciones.
- Tomas de corriente.
- Circuitos de alumbrado.
- Mecanismos eléctricos.
- Conexionado y puesta en marcha.

Se instalarán luminarias LED de bajo consumo para iluminación de accesos y señalización.
Asimismo, se ejecutarán las instalaciones auxiliares de telecomunicaciones y portero automático.
El almacén dispondrá de medios básicos de protección contra incendios compuestos por:

- Extintor portátil de polvo ABC.
- Señalización fotoluminiscente.
- Detector óptico de humos.

2.5.- GESTIÓN DE RESIDUOS

5.1 Gestión y clasificación

Todos los residuos generados durante la ejecución de las obras serán segregados y clasificados conforme a la legislación vigente.
Se realizará la separación de:

- Residuos pétreos.
- Hormigón.
- Metales.
- Residuos mixtos.
- Tierras de excavación.



En Madrid, abril de 2026

El Arquitecto

BENITO BATANERO JUSTO - [redacted]

Firmado digitalmente por BENITO BATANERO JUSTO - [redacted]
Fecha: 2026.06.15 21:14:13 +02'00'

Fdo. Justo Benito Batanero
Col 13.303 C.O.A.M.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA

La actuación respeta la normativa urbanística que corresponde a la parcela. El apartado *Parámetros urbanísticos* de la *Memoria descriptiva* lo muestra con un cuadro comparando las exigencias de la ficha del APR.07.01 DEPORTIVO PABLO IGLESIAS y los datos del proyecto. Además, se presenta *Certificado de conformidad con la ordenación urbanística* como anexo a la Memoria administrativa.

3.2.- NORMATIVA TÉCNICA: CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Se analizan en este apartado los aspectos relacionados con seguridad y habitabilidad, siguiendo la nomenclatura del *Código Técnico de la Edificación* como marco normativo básico, no obstante, existen también requisitos derivados normas de carácter sectorial, autonómico, etc. a los que se hace referencia cuando el caso lo exige.

3.2.1.-SEGURIDAD ESTRUCTURAL

La seguridad estructural está regulada en sus distintos aspectos como sigue:

- **Acciones.** *Código Técnico de la Edificación*, en especial el Documento Básico *DB-SE-AE, Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación*, y la *Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02*.
- **Terrenos,** *Código Técnico de la Edificación*, en especial el Documento Básico *DB-SE-C, Seguridad Estructural, Cimientos*, (1*)
- **Hormigón armado.** Diseño, cálculo y armado de los elementos de hormigón de la cimentación y la estructura, según *Código Estructural CE-11*.
- **Acero laminado.** *Código Técnico de la Edificación*, en especial el Documento Básico *DB-SE-A, Seguridad Estructural, Acero*, y el *Código Estructural CE-11*.
- **Fábricas**. *Código Técnico de la Edificación*, Documento Básico *DB-SE-F, Seguridad Estructural, Fábricas*.

(1*) El proyecto se ha realizado a partir de los datos recogidos en el informe geotécnico redactado por la empresa GMD, referencia EG-202307/25522-V, de abril de 2024, por encargo directo de la Propiedad.

Se deben considerar, por tanto, de forma conjunta las exigencias del *CTE* y del *Código estructural.* La información de proyecto referente a esta materia queda recogida en el documento específico *Memoria de cálculo de estructura y cimentación* con su A*péndice: cálculo,* que se presenta como anexo a esta memoria.

3.2.2.-SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

- **PROPAGACIÓN INTERIOR**

Debido a su configuración, el riesgo de propagación interior es bastante reducido. Se trata tan solo de un almacén bajo la escalera que no exige sectorización.

- **Compartimentación y sectores de riesgo especial**

No se precisa realizar compartimentación a efectos de incendio pudiendo ser todo un único sector.

Las condiciones que se exigen a estos espacios se definen en la *Tabla 2.2DB SI 1*. Su cumplimiento se justifica como sigue:

CARACTERÍSTICA	EXIGIDO	PROYECTO
RESISTENCIA DE ESTRUCTURA PORTANTE	R-90	R-90
RESISTENCIA DE PAREDES Y TECHO SEPARADORES DEL EDIFICIO	EI 90	EI 120 MÍNIMO (LADRILLO PERF ½ PIE Y 1 PIE S/ CASOS ENFOSCADO 2 CARAS
VESTÍBULO INDEPENDENCIA	NO	NO
PUERTAS DE COMUNICACIÓN CON EL RESTO DEL EDIFICIO	EI2 45-C5	NO SE DA EL CASO. PUERTA DIRECTA A EXTERIOR
MÁXIMO RECORRIDO A SALIDA DE LOCAL	25 m	5,00 m MÁXIMO

- **Espacios. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación.**

Las instalaciones que atraviesan los elementos de compartimentación son de pequeñas dimensiones, sin superar 50 cm2.

- **Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario:**

Todos los revestimientos empleados en la intervención que nos ocupa cumplirán lo especificado en la *Tabla 4.1*, es decir C-s2, d0 en paredes y techos y EFL en suelos.

CARACTERÍSTICA	EXIGIDO	PROYECTO
ZONAS OCUPABLES	TECHOS Y PAREDES: C-s2, d0 SUELOS: E_{FL}	CUMPLE: TECHOS: FORJADO PINTURA PLÁSTICA PAREDES: ENLUCIDO CON PINTURA PLÁSTICA SUELOS: BALDOSA CERÁMICA

- **PROPAGACIÓN EXTERIOR**

  Se cumplen las exigencias del documento básico para evitar riesgo de propagación exterior:

  - No existen otros edificios que haya que considerar.
  - No existen huecos u otros puntos débiles por los que pueda propagarse el fuego desde el local de riesgo especial hacia otros espacios del edificio o viceversa.
  - Encima del almacén no existen más plantas, de forma que no hay riesgo de transmisión en vertical por fachada.
  - El sistema constructivo de fachada cumple con el requerimiento D-s3,d0 en todos los casos (ladrillo + monocapa).
  - No se emplea solución de cámara ventilada.

- **EVACUACIÓN DE OCUPANTES**

  No se alteran las condiciones de evacuación de las pistas, manteniendo la escalera y rampa en su ubicación actual, pero mejorando notablemente sus condiciones de uso. En lo referente a la evacuación de ocupantes, tan solo hay que tener en cuenta el espacio de almacén situado bajo la escalera, que se considera de ocupación ocasional.

  - **Ocupación**

    De acuerdo con lo establecido en la *Tabla 2.1*, la ocupación del espacio de almacén es ocasional.

  - **Salidas y recorridos de evacuación**
    Tratándose de estancias con salidas independientes y directas a espacio exterior seguros, solamente procede verificar que:

    - La longitud de recorridos interiores es inferior a los 25 m requeridos:
      En el caso del almacén la distancia no excede los 8 m.
    - El ancho de las puertas y pasillos es suficiente:
      Puertas de salida de recinto= salida de almacén **A ≥ 80 cm**

  - **Señalización de los medios de evacuación**

    Se disponen señales indicativas de acuerdo con *UNE 23034* en las salidas y puntos intermedios de recorridos garantizando su visibilidad desde los puntos de origen. Serán de tipo luminiscente según las normas *UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003* y *UNE 23035-4:2003* y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma *UNE 23035-3:2003.*

- **INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

  - **Dotación de instalaciones**

  De acuerdo con la *Tabla 1.1* de *DB SI 4*, solo se precisan extintores. Se colocará un extintor de polvo 6 kg polvo 21A-113B en la entrada del almacén, siendo el recorrido desde todo origen de evacuación hasta un extintor siempre menor a 15 m.

  - **Señalización**

  Se dispone además señalización adecuada de las instalaciones manuales de protección contra incendios según el vigente *Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.*

  - **Iluminación de señalización y emergencia**

  De igual forma, sobre la puerta de salida y en algún punto intermedio se instalan equipos de iluminación autónomos de emergencia y señalización, capaces de proporcionar un nivel de iluminación suficiente para poder realizar adecuadamente la evacuación en caso de emergencia. Se proponen bloques de superficie con grado de protección IP42 - IK 07 / Clase II, según *UNE-EN 60598, UNE-EN 60529 y UNE-EN 50102*; equipado con LEDs de 100 lm, piloto testigo de carga LED verde, con 1 hora de autonomía, batería Ni-MH de bajo impacto medioambiental, fuente conmutada de bajo consumo. Luminaria conforme a los requisitos generales de la *UNE-EN 60598 Parte 1* y particulares de la *Parte 2-22* de la misma norma y lámparas conforme a la *UNE-EN 20062:1993;*

- **INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS**

  - **Aproximación y entorno**

  La actuación no altera la situación actual, con aproximación posible de bomberos al interior de la parcela desde un portón situado en el lindero sur.

  - **Accesibilidad por fachada**

  Tratándose de una edificación exenta, el acceso es posible a través de sus diferentes puertas y escalera exterior, cumpliéndose así las exigencias de accesibilidad por fachada.

- **RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA**

  La capacidad resistente al fuego de la estructura y los criterios para su justificación se rigen por lo establecido en *CTE y Código estructural*.

  De acuerdo con *DB SI 6*, en su *Tabla 31.1*

  - Resistencia la fuego suficiente de elementos estructurales de todos los sectores:
    - Plantas sobre rasante
    - Altura evacuación <15 m
    - **Resistencia R 90**

De acuerdo con *DB SI 6*, en su *Tabla 31.2*

- Resistencia la fuego suficiente de elementos estructurales de locales de riesgo especial:
  - Local de riesgo bajo
  - **Resistencia R 90**

El documento *Memoria de cálculo de estructura y cimentación* que se presenta como anexo a esta memoria justifica el cumplimiento de esta exigencia de acuerdo con la normativa citada.

3.2.3.-SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Son de aplicación las exigencias del *CTE DB- SUA* así como las de la *Ley 8/ 1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas* y el *Decreto 13/ 2007, de 15 de marzo, de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad Y Supresión de Barreras Arquitectónicas.*

Se justifica el cumplimiento de *CTE* haciendo referencia al decreto de la CAM donde proceda.

- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS**

- **Resbaladicidad de suelos**

  Atendiendo a la *Tabla 1.2* de *DB SUA 1*, las condiciones de los suelos deben ser:

  - Pavimentos exteriores: Clase 3. Son los correspondientes a:

    - Paseo exterior en la zona perimetral. Se resuelve con hormigón impreso siguiendo el criterio del resto del paseo.
    - Escalera exterior y rampa se proyecta con pavimento de baldosa de granito abujardado, con acabado garantizando igualmente la Clase 3.

  - Pavimentos interiores secos: deben ser Clase 1. Son los correspondientes a:

    - Almacén. Este espacio es de uso restringido, por lo que según la *nota (1)* de la *Tabla 1.2* no precisan tratarse con la Clase 3 que corresponde a espacios de entrada a edificio desde espacio exterior.

- **Discontinuidades en el pavimento**

  No se prevén discontinuidades o irregularidades. La unión entre pavimentos se realiza a nivel, sin escalones, incluyendo el acceso a la zona de duchas, que donde es posible se realiza a nivel. De igual forma, se plantean rejillas de saneamiento estrechas, con reja densa y niveladas con el pavimento para poder transitar sobre ellas cómodamente.

- **Desniveles**

  - En cuanto a protección de desniveles en zonas de uso público:

    Corresponde a la escalera exterior, protegida con barandilla. En este caso, la protección es no escalable, con diferenciación visual y táctil, altura no inferior a 90 cm y resistencia superior a lo establecido en 3.2.1 de DB SE-AE. En las barandillas se cuida especialmente que no tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm.

  - En cuanto a protección de desniveles en zonas de uso restringido, no se aplica en nuestro caso.

- **Escaleras:**

Se renueva la escalera de acceso con las características:

  - Uso general, con 2 tramos para que la ascensión resulte cómoda. Los peldaños tienen huella 30 cm y tabica 13,5 cm, cumpliendo la condición: 54 cm < 2T+H < 70 cm. Carecen de bocel para permitir ascender sin tropiezos.
  - Se distribuye en 2 ramos de 8 peldaños superiores a los 3 mínimos exigidos. Cada tramo salva altura inferior a 2,25 m. El trazado será recto.
  - Ancho de escaleras constante de 4,20 m, en tramos inclinados y mesetas, siendo estas de fondo superior a 1,00 m.
  - Pasamanos en ambos lados a altura ≥ 0,90 m. y pasamanos central.

- **Rampas**

Se construye una nueva rampa con las características geométricas y constructivas de una rampa accesible destinada a salvar un desnivel de 2,15 m, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación (CTE) DB-SUA, Sección SUA 9: Accesibilidad, Apartado 4: Rampas accesibles).

Datos de partida

- Desnivel a salvar: 2,15 m
- Pendiente máxima adoptada: 6%
- Longitud total de rampa: 35,8 m

Según el DB-SUA (SUA 9), las rampas con longitud mayor de 6 m deben tener una pendiente máxima del 6%. La solución adoptada mantiene todos los tramos por debajo o igual a este valor, garantizando la accesibilidad universal.

La rampa se desarrolla en cinco tramos con la siguiente configuración:
- Tramo 1: 9,00 m
- Tramo 2: 7,00 m
- Tramo 3: 7,00 m
- Tramo 4: 7,00 m
- Tramo 5: 5,80 m

Longitud total: 35,80 m
Pendiente constante: 6%

Se disponen mesetas horizontales entre cada tramo, con una longitud mínima de 1,50 m, conforme a DB-SUA. Asimismo, se incluyen mesetas en el arranque y desembarco de la rampa.

- Anchura mínima recomendada: 1,20 m
- Pavimento antideslizante
- Pasamanos a ambos lados en tramos continuos
- Señalización y contraste visual

La solución adoptada cumple con los requisitos del CTE DB-SUA en términos de pendiente, longitud de tramos y disposición de descansillos, garantizando un itinerario accesible, seguro y cómodo.

Las barandillas para rampas accesibles cumplirán:

- Doble pasamanos en ambos lados cuando exista desnivel o rampa accesible.
- Alturas:
  - 90–110 cm (pasamanos superior).
  - 65–75 cm (pasamanos inferior, útil para niños y PMR).
- Continuos en todo el recorrido.
- Fácil agarre:
  - sección circular aprox. 30–45 mm o equivalente ergonómico.
- Separación pared-pasamanos: ≥ 4 cm.
- Prolongación horizontal al inicio y final: recomendable 30 cm cuando no invada itinerarios.
- Bordillo/zócalo de protección si existe riesgo de caída lateral: normalmente ≥10 cm.
- La rampa accesible suele requerir anchura útil ≥ 1,20 m (según uso/sentido y proyecto).

- **SEGURIDAD FRENTE A RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO**

  - Impacto con elementos fijos: la altura en almacén libre es, como mínimo, 2,20 m en todos los casos; en los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m, como mínimo.

  - Impacto con elementos practicables: el barrido de hojas de puertas no invade el pasillo o el ancho de evacuación, según la dimensión transversal de los pasillos.

  - Impacto con elementos frágiles: no se aplica

  - Impacto con elementos insuficientemente perceptibles: no se aplica

  - Atrapamiento: no se aplica

- **SEGURIDAD FRENTE A RIESGO DE APRISIONAMIENTO**

  - Aprisionamiento: no se aplica

  - Para facilitar el paso por puertas, especialmente aquellas en vía de evacuación, serán dotadas de herrajes de accionamiento y muelles graduables asegurando que la fuerza de apertura sea inferior a 140 N en general y 65/25N en recorridos accesibles (según sean resistentes o no al fuego).

- **SEGURIDAD FRENTE A RIESGO DE CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA**

  - Se pretende que el sistema de alumbrado resultante en almacén alcance un nivel medio no inferior a 200 lux, garantizando que el nivel mínimo supere 100 lux, con un factor de uniformidad media que sea al menos 40%.

  - Alumbrado de emergencia: se dispone de iluminación para señalización y emergencia y señales fotoluminiscentes para equipos y evacuación, según *CTE* y resto de normativa en vigor, como ya se ha indicado.

- **ACCESIBILIDAD**

  - Accesibilidad en el exterior: la parcela dispone de itinerario accesible desde la vía pública hasta la edificación, cumpliendo tanto las indicaciones del DB como el reglamento de la CAM en sus *Artículos 4 y 5* referentes respectivamente a accesibilidad en espacios urbanos de uso público e itinerarios peatonales.

  - Se permite el acceso y uso a las personas en situación de limitación o con limitación reducida, tal y como señala el Reglamento en sus Artículos 10 y 11, tratándose de una reforma superior al 10% de la superficie existente.

3.2.4.-SALUBRIDAD

- **PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD**

  El análisis de este aspecto se aplica a los cerramientos exteriores (fachadas y cubiertas) y en contacto con el terreno (suelos y arranque de muros de carga)

- **<u>Suelos en contacto con el terreno</u>**

  Están en esta situación las soleras de planta baja del almacén.

  - **Grado de impermeabilidad:**

    - Presencia de agua **baja**,
      (Cota de cara inferior de suelo superior a nivel freático)
    - Coeficiente impermeabilidad del terreno **entre 1 y 2**
      (*Tabla 2.1* de *CTE DB HS1*, por ser Ks= 10^{-5}, según informe geotécnico)

  - **Condiciones de las soluciones constructivas**

    Según *Tabla 2.4* de *CTE DB HS1*, para los parámetros citados, caso de solera con subbase, se define la composición necesaria, que se cumple como sigue:

    - **C2:** Hormigón de retracción moderada por tratarse de solera in situ

- **C3:** Hidrofugación, que en este caso se realiza mediante lámina de PE inferior, entre encachado y solera.
- Por razonas de eficiencia energética se dispone además aislante rígido entre la lámina y la solera, según se indica en el apartado dedicado a ahorro energético.

- **Puntos singulares:**

  Al contar las soleras con impermeabilización inferior, el apoyo de las particiones interiores se realiza directamente sobre su cara superior.

- **Fachadas**

  Corresponde a los laterales de la escalera y muros de rampa.

- **Grado de impermeabilidad**

  - Zona pluviométrica de promedios **IV**
    (Según la figura 2.4. del DB)
  - Grado de exposición al viento **V3**
    (Según Tabla 2.6, en función de altura de edificio y entorno)
  - Grado de impermeabilidad **2**
    (Según Tabla 2.5 del DB en función de los parámetros anteriores)

- **Condiciones de las soluciones constructivas**

  Según *Tabla 2.7* de *CTE DB HS1*, para los datos indicados y caso de cerramiento con revestimiento exterior, se define la composición necesaria, que se cumple como sigue:

  - **C1:** Hoja principal de espesor medio, que en el caso que nos ocupa debe ser al menos 12 cm (bloque cerámico). Al tratarse de muros de carga el espesor que se emplea es 24 cm.

- **Puntos singulares:**

  - Arranque desde cimentación. Al tratarse de muros de carga, se debe evitar la entrada de agua por capilaridad. Esto se consigue de forma similar a la *Figura 2.7* del *DB*, disponiendo una barrera impermeable mediante lámina impermeabilizante adherida ambas caras del cerramiento desde la zapata hasta 15 cm mínimo sobre el nivel de pavimento, con vuelta en horizontal cortando el muro en todo su espesor. Por la cara exterior se colocará además un bordillo de hormigón a modo de rodapié hasta 20cm, que protegerá además el revestimiento SATE de salpica
  - Encuentro con forjados: Por ser muros de carga, una perfecta unión entre la fábrica y los forjados es necesaria. Se adopta como solución para garantizar la estanquidad del encuentro, la colocación de malla de refuerzo en el revestimiento, con 15cm de desarrollo desde la unión hacia arriba y otro tanto desde la última hilada completa hacia abajo. El esquema se corresponde con el caso segundo de la *Figura 2.8 del DB*.

- **Cubiertas**

Corresponde al techo de almacén, siendo además la losa que forma la entrada a la escalera desde la calle.

- **Grado de impermeabilidad**

Único, de acuerdo a *CTE DB HS*, que se alcanza con las soluciones constructivas siguientes, acordes a lo establecido en el *Punto 2.4* del propio *DB*.

- **Condiciones de las soluciones constructivas**

Existen dos tipos de cubiertas, transitable en techo del almacén del volumen sur, que constituye paso para llegar a los vestuarios de la planta superior e intransitable, en el techo de estos vestuarios y en el volumen de la ampliación norte. Sus componentes permiten cumplir las exigencias de estanquidad como sigue:

Cubierta transitable:

- Formación de pendientes mediante recrecido de mortero sobre el forjado plano, con inclinación 2% y caída hacia bajantes formando cuarterones.
- Lámina separadora de fibra de poliéster.
- Doble lámina impermeabilizante, que a su vez actúa de barrera de vapor, a base de betún modificado.
- Capa de protección de mortero.
- Pavimento elevado de baldosas de hormigón prefabricado sobre plots.

Se dispondrá un sistema completo homologado de fabricante reconocido, garantizando la compatibilidad de componentes y el comportamiento adecuado del conjunto.

- **Puntos singulares:**

Se cuida especialmente este aspecto por ser el causante de la mayor parte de patologías por filtraciones. En esta actuación son los siguientes:

- Juntas de dilatación: la superficie de cubierta no lo exige pero se trata como tal la unión entre la ampliación norte y el edificio actual. Se resuelve como junta con borde alzado, disponiendo sobre los dos petos (nuevo y antiguo) que coronan a la misma cota, una albardilla común en chapa galvanizada, con sección “U” abrazando el cerramiento como en el resto de la construcción pero dotada de pliegue a modo de fuelle y fijada a un solo lado.
- Encuentro de cubierta y paramentos verticales de borde se resuelven con solape cubriendo el peto, mínimo 20cm y volviendo sobre el mismo, en el caso de las cubiertas transitables y mediante vuelta de la lámina hasta una altura mínima de 20cm terminado con perfil de remate específico para ello, sobrepuesto, formando goterón inferior y con sellado superior.
- Encuentro de cubierta con sumideros y similares: se resuelve prolongando lo suficiente la lámina impermeabilizante más banda de refuerzo.
- Elementos pasantes: se tratan todos los elementos que se encuentran actualmente en esta circunstancia mediante vuelta de la impermeabilización, con terminación protegida

ante acciones meteorológicas y se dota al elemento de "sombrerete" o "collarín" con chapa evitando la entrada de agua por la parte superior. En ningún caso se admitirá el remate de impermeabilización simplemente adherido.

- Rincones, esquinas, accesos y aberturas: se disponen piezas de refuerzo, pequeños desniveles y pendientes en la impermeabilización favoreciendo la caída de agua hacia el lado contrario al punto singular.

- **Dimensionado:**

  Los elementos se sobredimensionan, tanto por razones constructivas (evitar deterioro por golpes), como para evitar riesgo de atascos, instalando bajantes con un diámetro mínimo Ø100 mm. Todas las cubiertas cuentan con un mínimo de dos bajantes para evitar que el atasco de una de ellas provoque la inundación de toda la superficie.

- **Características de los productos:**

  Los sistemas y los productos dispondrán de la certificación correspondiente que muestre su idoneidad para el fin con que se colocan.

- **Ejecución, control, recepción y mantenimiento:**

  Se explican en otras partes de este proyecto (pliegos de condiciones, plan de control, anexo ley de calidad de la edificación). En todo caso se señala expresamente que las cubiertas serán objeto de prueba de estanquidad previamente a su recepción, siguiendo la metodología establecida normativamente para ello.

- **RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS**

  Se trata de una intervención en un centro deportivo actualmente en funcionamiento, cuya recogida y evacuación de residuos está ya resuelta mediante contenedores externos a la edificación.

  La actuación mantiene el mismo criterio, aunque crea para guardar los contenedores una zona cercada en el lado sur del edificio, con un acceso fácil y a nivel pero en la ubicación más alejada de los usuarios de forma que los oculta a la vista.

- **SUMINISTRO DE AGUAS**

  No se aplica en este proyecto

- **EVACUACIÓN DE AGUAS**

  Corresponde a la instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales. En este caso, tan solo se incorpora una rejilla sumidero exterior en el acceso al almacén situado bajo la escalera, conectando el ramal con la red existente.

3.2.5.-AHORRO DE ENERGÍA

Tan solo se sustituye la instalación existente en el almacén por nuevas luminarias estancas LED.

3.2.6.-PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

El objetivo del requisito básico "Protección frente el ruido" consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

En nuestro caso, tan solo se dispone de un almacén con uso ocasional y sin instalaciones que puedan afectar al entorno.

3.3.- LEY 2/ 1999, DE 17 DE MARZO, MEDIDAS PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con lo establecido en la *Ley 2/ 1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación*, se incluyen en este proyecto anexos correspondientes a *Plan de control de calidad y a Instrucciones de uso y mantenimiento.*

3.4.- OTRAS NORMATIVAS TÉCNICAS Y DISPOSICIONES

3.4.1.-NORMATIVA AUTONÓMICA DE ACCESIBILIDAD

El Apartado *MJ1.3.-Seguridad de utilización y accesibilidad*, referente a la aplicación del *CTE* ya explica que son de aplicación igualmente la *Ley 8/ 1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas* y el *Decreto 13/ 2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad Y Supresión de Barreras Arquitectónicas.* Las exigencias de todo ello se han tratado de forma conjunta en dicho *Apartado MJ1.3.*

3.4.2.- CUMPLIMIENTO DE OTRA NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En la redacción del proyecto se contempla el cumplimiento del *Real Decreto 513/ 2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios*, y de igual forma, mediante el presente texto se indica la obligatoriedad de respetar sus exigencias respecto a empresas intervinientes, ejecución de los trabajos, tramitación de documentos y permisos y operaciones del mantenimiento. Así:

- Los equipos, sistemas y componentes que conforman las instalaciones de protección activa contra incendios deberán cumplir las condiciones y los requisitos que se establecen en las normas de la Unión Europea, en la *Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria* y sus normas de desarrollo, así como en este reglamento y sus anexos.

- Los productos (equipos, sistemas o sus componentes) de protección contra incendios, incluidos en el ámbito de aplicación del *Reglamento (UE) nº 305/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, de productos de la construcción*, u otras directivas europeas

que les sean de aplicación, llevarán el marcado CE siempre que dispongan de una especificación técnica armonizada, ya sea norma armonizada o documento de evaluación europeo.

- Los productos (equipos, sistemas o sus componentes) no incluidos en el apartado anterior deberán justificar su idoneidad de acuerdo a los Puntos *2,3 y 4 del Artículo 5* y el *Artículo 6* del Reglamento, según corresponda.

- Las empresas instaladoras cumplirán los requisitos correspondientes a los *Artículos 9* a 14 del Reglamento. Por la naturaleza del proyecto, los trabajos se limitan a colocación de extintores móviles.

- El mantenimiento de las instalaciones deberá realizarse por empresa mantenedora debidamente acreditada, según lo especificado en los *Artículos 14 a 18* del Reglamento. Las operaciones se llevarán a cabo según el *Artículo 21*.

- De acuerdo con el *Artículo 19*, La instalación se realizará de acuerdo al *CTE*, según se indica en otras partes de esta memoria, por ser un edificio en el que el *CTE* resulta de obligado cumplimiento.

3.4.3.- REGLAMENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DE LOS EDIFICIOS

No es de aplicación en este caso por la naturaleza del proyecto.

3.4.4.- REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN

La instalación que contempla este proyecto se ciñe exclusivamente a la renovación de luminarias existentes en el almacén situado bajo la escalera, conservando la acometida y las instalaciones de enlace incluyendo el cuadro. Se realizará de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (Decreto 842/2002, de 2 de agosto). Se describen seguidamente las características, disposición y criterios de cálculo empleados de los diferentes componentes, atendiendo a lo estipulado en la reglamentación señalada.

A este efecto, se hace constar que el REBT hace referencia a diferentes normas UNE, algunas de las cuales han sido modificadas o sustituidas total o parcialmente con posterioridad a su publicación. En tal caso, debe entenderse que corresponderá aplicar aquello que esté vigente en el momento de la autorización de este proyecto.

3.4.5.- ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD

Esta ordenanza tiene por objeto regular las medidas necesarias para preservar y mejorar la calidad del aire, luchar contra la contaminación atmosférica y reducir las molestias procedentes de actividades, instalaciones, situaciones o comportamientos, con el fin de proteger la salud de las personas, la calidad de vida y el medio ambiente, así como promover la eficiencia energética para procurar la sostenibilidad medioambiental.

En el ámbito del presente proyecto no existen instalaciones que afecten.

3.4.6- ORDENANZA DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y TÉRMICA, DE 25 DE FEBRERO DE 2011

Esta ordenanza tiene por objeto garantizar la protección de las personas y los bienes contra las agresiones derivadas de la contaminación acústica y térmica. Desarrolla las previsiones incluidas en la *Ley 37/2003 del Ruido y sus decretos complementarios,* particularizadas para el ámbito municipal y establece los límites de ruido y vibraciones a los que hace referencia el CTE en su documento básico DB HR.

En el ámbito del presente proyecto no existen instalaciones que afecten.

3.4.7- REAL DECRETO 105/ 2008, DE 1 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

Se incluye anexo a la presente memoria en que se trata de forma específica esta materia.

3.4.8- REAL DECRETO 1627/ 1997, DE 24 DE OCTUBRE, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Siguiendo lo establecido en el decreto se incluye anexo a la presente memoria *Estudio básico de seguridad y salud* redactado por técnico competente y especializado en esta materia.

3.4.9- CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMÉTRICA

Se incluye anexo a la presente memoria certificando la viabilidad geométrica de la actuación que se pretende.

3.5.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA TÉCNICAS APLICABLE

De acuerdo con lo dispuesto en el *Artículo 1º A), del Decreto 462/ 1971, de 11 de marzo*, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes sobre construcción, que igualmente deberán contemplarse en la ejecución de la obra. A tal efecto se incluye anexo con lista no exhaustiva de reglamentaciones técnicas.

En Madrid, abril de 2026

El Arquitecto

BENITO BATANERO JUSTO [redacted]

Firmado digitalmente por BENITO BATANERO JUSTO - [redacted]
Fecha: 2026.06.15 21:14:40 +02'00'

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES
SUPERVISADO

Fdo. Justo Benito Batanero
Col 13.303 C.O.A.M.