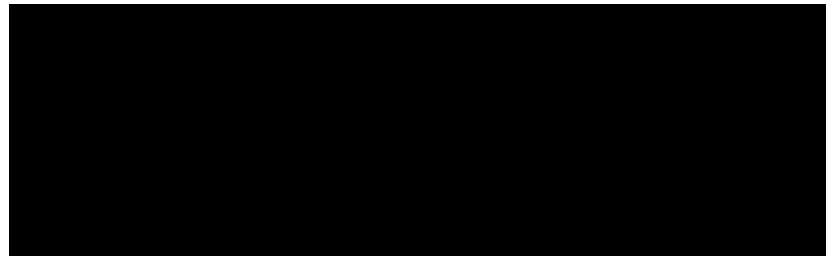


Este documento es copia del original firmado.

Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN DE ERMITA DE SAN ISIDRO
PINAR DE SAN ISIDRO
POLÍGONO 13, PARCELA 34, FONTANIL, ALCOBENDAS

PROMOTOR/PROPIEDAD:

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

ARQUITECTOS:

MADRID, OCTUBRE 2025

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

Í N D I C E

0	INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN PREVIA
0.0	HOJA RESUMEN DE LOS DATOS GENERALES DEL PROYECTO
0.1	ANTECEDENTES
0.2	EMPLAZAMIENTO
0.3	TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS
1	MEMORIA DESCRIPTIVA
1.1	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
1.2	DESCRIPCIÓN ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA
1.3	DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA
1.4	PROGRAMA DE NECESIDADES
1.5	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
2	MEMORIA CONSTRUCTIVA
2.1	ACTUACIONES PREVIAS
2.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS / ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO
2.3	CIMENTACIÓN. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
2.4	ESTRUCTURAS
2.5	CERRAMIENTOS Y FACHADAS
2.6	CUBIERTAS
2.7	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA
2.8	COMPARTIMENTACIÓN, TABIQUERÍA INTERIOR
2.9	SOLADOS Y ACABADOS
2.10	INSTALACIONES
2.11	VARIOS
3	CUADROS DE SUPERFICIES
4	MEMORIA JUSTIFICATIVA
4.1	NORMATIVA GENERAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
	Normativa de carácter general
	Barreras físicas y de accesibilidad
	Medio ambiente y actividades clasificadas
	Recepción de materiales
	Acondicionamiento del terreno
	Cimentaciones
	Estructuras
	Fachadas
	Particiones
	Instalaciones
	Aislamientos e impermeabilizaciones
	Cubiertas
	Revestimientos
	Señalización y equipamientos
	Urbanización interior de la parcela
	Control de calidad y ensayos
	Seguridad y salud
4.2	NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA
4.3	CUMPLIMIENTO DEL CTE
4.4	CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD
4.5	LEY DE MEDIDAS PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA CAM
4.6	REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN
4.7	TELECOMUNICACIONES

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

5 ANEXOS

- 5.1 PLAN DE OBRA
- 5.2 CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA
- 5.3 CERTIFICADO OBRA COMPLETA
- 5.4 MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO
- 5.5 NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EN SITUACIONES DE EMERGENCIA
- 5.6 FICHA URBANÍSTICA
- 5.7 INFORME PERICIAL
- 5.8 ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD
- 5.9 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- 5.10 PLAN DE CONTROL DE LA CALIDAD

6 PLIEGOS DE CONDICIONES

- 6.1 PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS
 - 6.1.1 DISPOSICIONES GENERALES
 - 6.1.2 DISPOSICIONES FACULTATIVAS
 - 6.1.3 DISPOSICIONES ECONÓMICAS
- 6.2 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES TÉCNICAS
- 6.3 PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES
 - 6.3.1 PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES
 - 6.3.2 PRESCRIPCIONES DE LA EJECUCIÓN DE UNIDADES DE OBRA
 - 6.3.3 PRESCRIPCIONES SOBRE VERIFICACIONES EDIFICIO TERMINADO
 - 6.3.4 PRESCRIPCIONES SOBRE ESTRUCTURAS
 - 6.3.5 PRESCRIPCIONES SOBRE INSTALACIONES

7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

8 MEDICIONES Y PRESUPUESTO

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

O_INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN PREVIA

0.0 HOJA RESUMEN DE LOS DATOS GENERALES DEL PROYECTO

PROMOTOR/PROPIEDAD: **AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS**

ARQUITECTOS: **2A ÁREA ARQUITECTURA S.L.P.**
SOCIEDAD COLEGIADA COAM N° *****
CIF *****

DIRECTOR DE OBRA: **2A ÁREA ARQUITECTURA S.L.P.**

DIRECTOR DE OBRA: **POR DESIGNAR**
DIRECTOR DE LA **POR DESIGNAR**
EJECUCIÓN

DE OBRA:
ESTRUCTURAS: NO PROCEDE
INSTALACIONES: NO PROCEDE
TELECOMUNICACIONES: NO PROCEDE
ESTUDIO GEOTÉCNICO: NO PROCEDE
ESTUDIO TOPOGRÁFICO: NO PROCEDE
ESTUDIO S.S.:

COORDINADOR S.S.:
CONSTRUCTOR:
CONTROL DE CALIDAD:

FASE DE PROYECTO: **BÁSICO Y DE EJECUCIÓN**
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: **REHABILITACIÓN ERMITA DE SAN ISIDRO**
EMPLAZAMIENTO: **PINAR DE SAN ISIDRO, POLÍGONO 13, PARCELA 34**
SUPERFICIE PARCELA: **40.807 m2**
REFERENCIA CATASTRAL: **28006A013000340000EU**

USOS DEL EDIFICIO
USO PRINCIPAL: **RELIGIOSO**

SUPERFICIES
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE **36,80m2**
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL **36,80 m2**

Nº PLANTAS
SOBRE RASANTE: **1**
BAJO RASANTE: **0**

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

0

ESTADÍSTICA

TIPO OBRA:

- ☐ NUEVA PLANTA
- ☒ REHABILITACIÓN
- ☐ REFORMA
- ☐ AMPLIACIÓN
- ☐ LEGALIZACIÓN
- ☐ INSTALACIONES

TIPO VIVIENDA:

- ☐ LIBRE
- ☐ VPPública
- ☐ VPPrivada

Nº VIVIENDAS: 0
Nº LOCALES: 0
Nº PLAZAS DE GARAJE: 0

PRESUPUESTO

PEM: 121.962,14 €

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

0.1 ANTECEDENTES

El objeto del presente documento es desarrollar, por encargo del excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, a través del departamento de Patrimonio, el proyecto de rehabilitación de la ermita de San Isidro de una planta existente en parcela 34 del polígono 13 del pinar de San Isidro, en el término municipal de Alcobendas.

Los Arquitectos autores del Proyecto son *****

Existe un proyecto previo, redactado por los mismos técnicos en septiembre de 2022 que ha quedado obsoleto al haberse extendido las patologías existentes en el momento de redacción y haberse detectado otras añadidas a aquéllas.

El presente proyecto complementa y sustituye al anterior, habiendo quedado sin validez el alcance del mismo.

0.2 EMPLAZAMIENTO

La parcela se encuentra en el llamado pinar de San Isidro, en la parcela 34, polígono 13, situada en suelo rústico.

Cuenta con acceso rodado y peatonal a través de camino controlado.

La referencia catastral es la 28006A013000340000EU

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

0.3 TOPOGRAFÍA, SUPERFICIES Y LINDEROS

La parcela tiene una superficie estimada de 40.807 m² según la referencia catastral y se trata de una parcela de uso agrario.

Se trata de una parcela de forma totalmente irregular, de forma alargada en sentido norte-sur, que delimita al oeste con el mencionado camino de acceso, al norte con otro camino y al sur y este con parcelas de semejantes características.

La edificación se encuentra en el centro de la parcela en sentido longitudinal, estando transversalmente situada anexa al lindero oeste. Existe una gran diferencia de cotas en la parcela entre sus extremos, no afectando dicha diferencia de manera significativa a la edificación.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

1_ M E M O R I A D E S C R I P T I V A

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones del edificio*. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Habitabilidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Seguridad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Funcionalidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

La presente memoria, incluye toda la información requerida para la Memoria Descriptiva en el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, repartida entre los apartados de:

- Introducción
- Memoria Descriptiva
- Cuadros de superficies
- Memoria Justificativa

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación a rehabilitar se trata de una edificación rectangular, de aproximadamente 8x4,50 metros, de una planta, con acceso desde el interior del vallado que delimita las construcciones existentes en la parcela, en la zona anexa el camino de acceso a las mismas

Se trata de la ermita de San Isidro, actualmente sin uso de manera puntual debido a su deterioro.

En la zona de la entrada, y protegiendo esta, cuenta con un porche exterior apoyado en dos pilares. En la fachada principal desde el exterior se puede apreciar una espadaña.

Interiormente se trata de un volumen diáfano, en el que se aprecia la estructura de cubierta, a dos aguas en la zona de la entrada, acabando en una tercera agua perpendicular en la zona final de la ermita, donde se encuentra el altar. En esta zona las esquinas se han trasdosado formando una especie de ábside.

La edificación está ubicada delante de una nave auxiliar, configurando fachada hacia el camino de acceso y dando su fachada trasera a la mencionada nave, separada de ella unos 5 metros aproximadamente.

1.2 DESCRIPCIÓN ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

La edificación a rehabilitar está construida mediante muros de carga perimetrales de ladrillo, en los que existen machones de refuerzo a lo largo de las cuatro fachadas. Los machones se reflejan de distinta manera hacia el interior/exterior en las distintas fachadas.

La cubierta se compone de entramado y entablado de madera sobre el que se coloca teja cerámica curva.

En fachada oeste, hacia el camino, se encuentra la puerta de acceso. En las fachadas norte y sur se encuentran dos huecos de iluminación en cada una de ellas.

Como se ha podido comprobar mediante la ejecución de calas, los muros de carga conforman su propio apoyo sobre el terreno con el mismo material y mortero de limpieza inicial, no existiendo forjado sanitario, estando la solera (en masa) directamente apoyada sobre el suelo. Los pilares de fábrica que sirven de apoyo al porche es posible que mantengan ese mismo criterio, no existiendo otros apoyos estructurales puntuales que puedan hacer pensar en cimentaciones aisladas. En cualquier caso, se prevé una cimentación superficial puntual si existiese.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas

Perimetralmente existe una solera de un metro de ancho aproximadamente inicialmente acabada en canto rodado que en algunas zonas prácticamente ha desaparecido.

1.3 DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

A continuación se adjuntan fotos generales de la edificación a rehabilitar. Las fotos datan de la redacción del proyecto inicial.

Se adjunta a su vez documentación referida a las calas realizadas.

Para información sobre las patologías existentes acudir a la documentación gráfica.



Vista general ermita / nave desde el norte

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas



Vista general ermita / nave desde el sur



Vista alzado frontal / oeste

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas



Vista alzado lateral / sur



Vista alzado lateral / norte

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas



Vista alzado lateral / norte y trasero / este



Vista alzado lateral / sur y trasero / este

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas



Vista puerta acceso en porche



Vista interior ermita hacia altar

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN ERMITA SAN ISIDRO

Pinar de San Isidro, Polígono 13, Parcela 34. Fontanil, Alcobendas



Vista cubierta y "ábside"



Vista interior ermita hacia puerta acceso

En referencia al expediente con **nº de expediente OCUP.0056/26** de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, dependiente de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR, ***** como redactores del “*Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de Ermita de San Isidro*” y del “ *Proyecto de Demolición de nave auxiliar*” en el Pinar de San Isidro, Alcobendas, en contestación al requerimiento emitido por _____ parte _____ de _____ la Dirección General con referencia 10/027489.9/26 redactan la presente documentación a fin de dar respuesta a la solicitud recibida.

- Los trabajos a desarrollar afectan a la vía pecuaria denominada “***Descansadero de la Dehesilla del Retamar***” en el que se encuentra enclavada la Ermita de San Isidro.

- Por lo que se refiere a la ***fase de demolición de la nave auxiliar*** será la primera en desarrollarse una vez comenzadas las obras. Siempre que sea viable se procederá _____ al desescombro inmediato de los residuos generados mediante carga en camión y transporte a vertedero. Si esto no resultase viable se procederá a la colocación de contenedores en la zona designada en puntos posteriores para casetas, acopios y residuos. Se estima un plazo de 20 días laborables como máximo para la demolición y desescombro total de la edificación auxiliar. Una vez demolida la edificación se utilizará el espacio ocupado anteriormente por la misma como espacio de acopio de material auxiliar a la obra de rehabilitación de la ermita, dada su cercanía a la edificación a intervenir. Se denomina como ZONA 01 en la documentación gráfica.

- Como zona de ***elementos permanentes de obra*** (casetas, baño químico, etc...) ***acopios, contenedores y vehículos*** se utilizará el ensanchamiento lateral en la vía previo a la ermita (ZONA 02 en documentación gráfica). En esta zona se ubicarán las casetas de obra, los acopios generales de material, los contenedores para residuos generados a lo largo de la obra y los vehículos vinculados a la misma, sirviendo a su vez de zona de espera en caso de simultanearse presencia de varios vehículos voluminosos.

- La ocupación planteada pretende mantener el ancho de la vía en el estrechamiento existente en el acceso a la ermita, por lo que no se disminuyen las características mínimas de aquella como se puede observar en la documentación adjunta.

- No se ocupará espacio natural ni se cerrará la vía pecuaria que atraviesa longitudinalmente el descansadero (vereda de Barajas a San Sebastián de los Reyes) para su uso. Los espacios a utilizar serán el espacio lateral de la vía y el resultante de la demolición de la edificación auxiliar existente en la actualidad.

- Respecto al ***plazo estimado*** para la intervención y por tanto para la ocupación, para la demolición y desescombro se estima un máximo de 20 días laborables desde el inicio de los trabajos específicos y para el total de la intervención 8 meses desde la implantación hasta la finalización completa de los trabajos y por tanto retirada de las casetas y demás elementos.

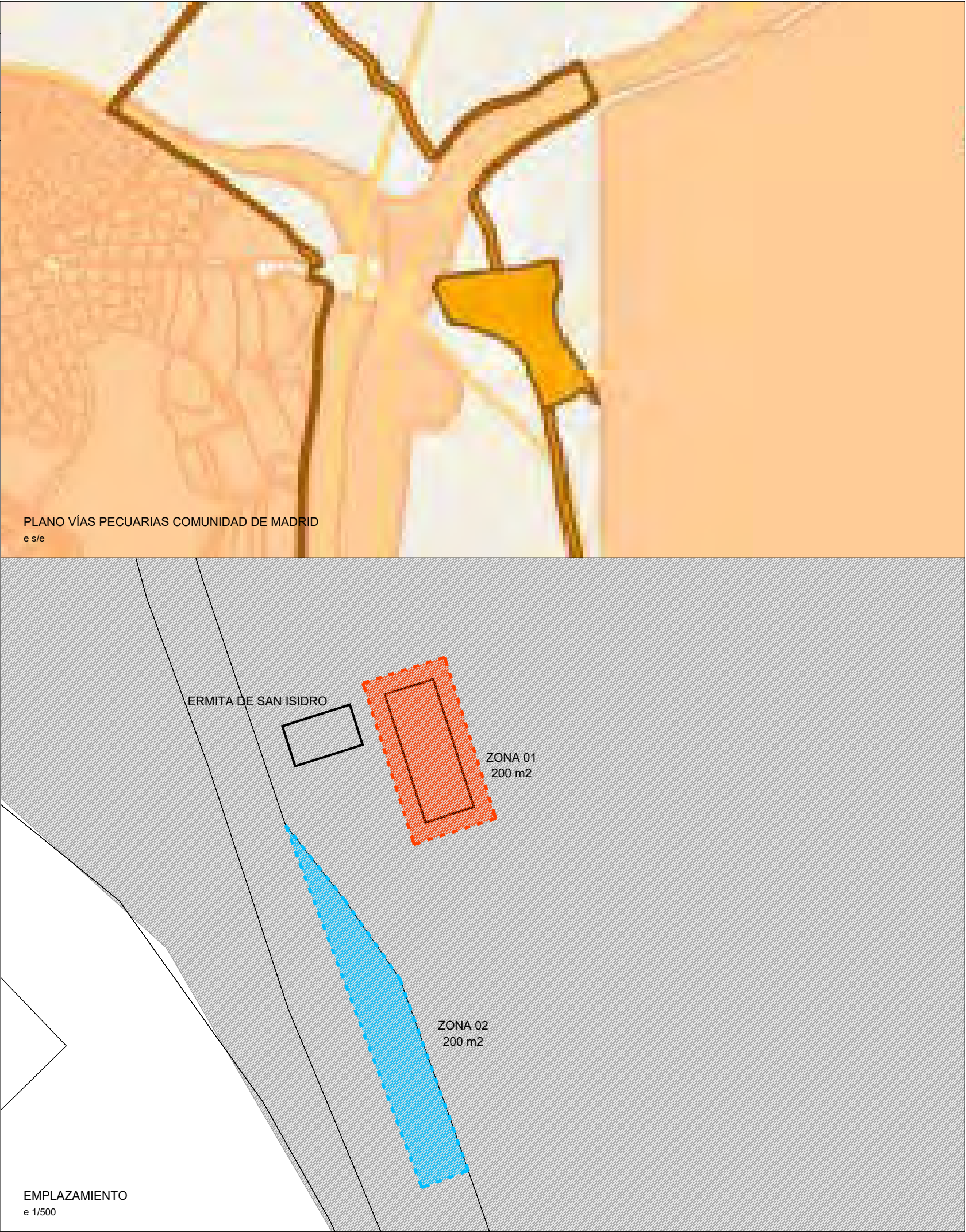
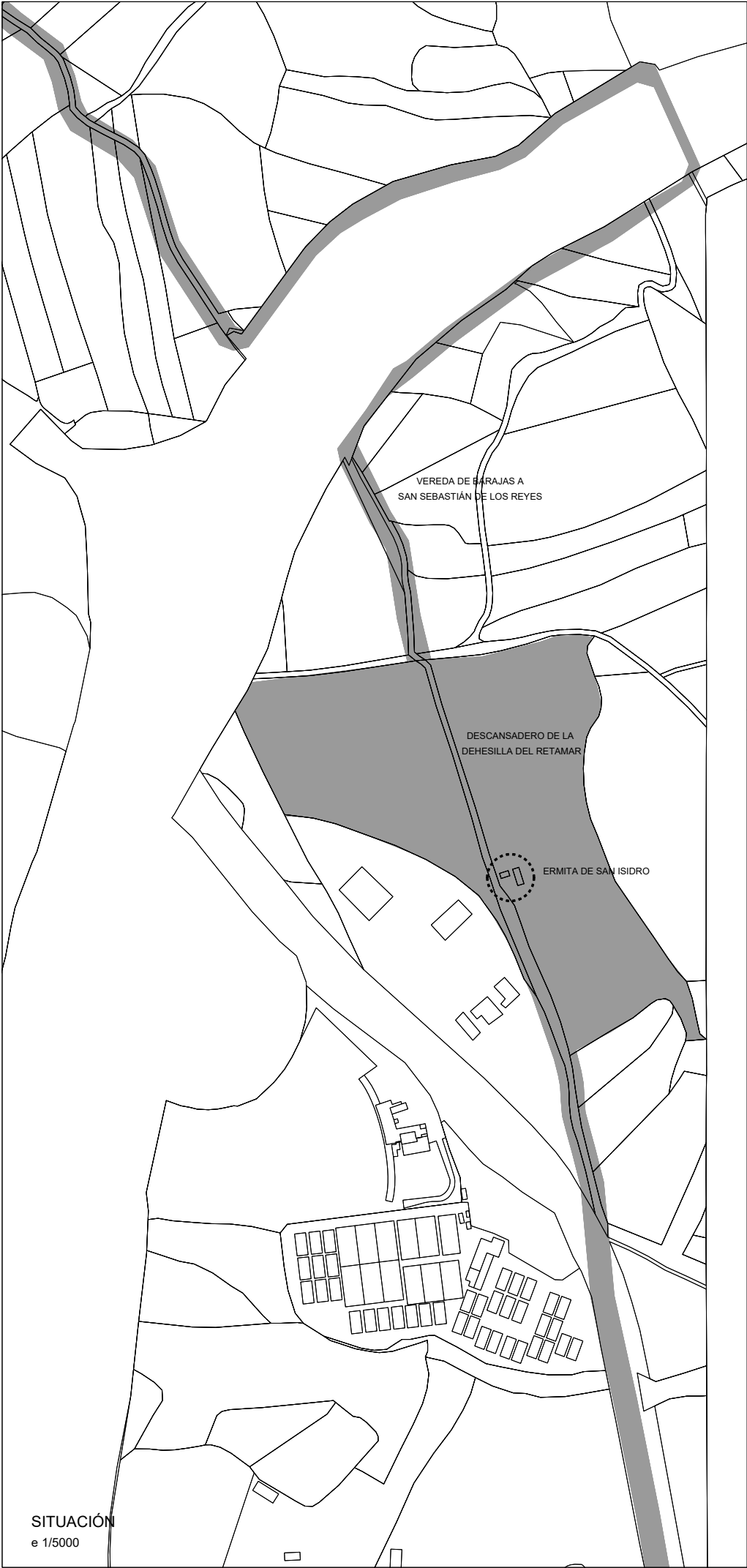
- Por último, las superficies de ocupación serán las siguientes:

ZONA 01 (<i>zona ocupada actualmente por edificación a demoler</i>)	200 m2
ZONA 02 (<i>lateral vía</i>)	200 m2

Todo lo cual informan para el conocimiento de los responsables del expediente.

En Madrid, a 18 de mayo de 2026

Los técnicos



EXPTE. OCUP.0056/26
ERMITA SAN ISIDRO
PINAR DE SAN ISIDRO

POLÍGONO 13, PARCELA 34, FONTANIL
ALCOBENDAS

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO ALCOBENDAS

PLANO
SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO
ZONAS DE OCUPACIÓN

FECHA
MAYO 2026

REQ01
ESCALA
VARIAS



ZONA DE ACTUACIÓN



ZONA DE IMPLANTACIÓN



ZONA DE ACOPIOS UNA VEZ HECHA DE DEMOLICIÓN

EXPTE. OCUP.0056/26
ERMITA SAN ISIDRO
PINAR DE SAN ISIDRO

POLÍGONO 13, PARCELA 34, FONTANIL
ALCOBENDAS

ARQUITECTOS
2A AREA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO ALCOBENDAS

PLANO
SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO
PROPUESTA IMPLANTACIÓN

FECHA
MAYO 2026

REQ02
ESCALA
VARIAS