

**ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA PARA 26 VIVIENDAS,  
GARAJE Y TRASTEROS  
C/ MADRID, 2. 28150 VALDETORRES DE JARAMA (MADRID)**

## 1. Memoria

### 1.1 Agentes

**Promotor:**

D. Francisco Javier Rodríguez Arévalo domiciliado en C/ Blasco de Garay, 75. 28003 Madrid,

**Arquitecto:**

Alberto Gallego García. N° colegiado COAM: 9986  
C/ Pedro Rico, 11 . 28029 Madrid.

### 1.2 Información previa

**Antecedentes y condicionantes de partida:**

Se redacta este anteproyecto por encargo de Javier Rodríguez copropietario de la finca situada en C/ Madrid, 2 de VALDETORRES DE JARAMA (Madrid) para conocer el aprovechamiento urbanístico máximo que tendría la parcela con la construcción de un edificio de vivienda colectiva agotando supuestamente tanto la edificabilidad como el resto de parámetros de la normativa urbanística y considerando la posible afección que la proximidad de la Carretera M-103 pueda ocasionar en la misma.

**Emplazamiento:**

C/ Madrid, 2. - 28150 - VALDETORRES DE JARAMA (Madrid)  
Ref. Catastral. Parcela 6954726VL5065S

**Entorno físico:**

La finca ocupa una parcela en esquina en el suelo urbano de la localidad, extendiéndose en una superficie de 1.729 m<sup>2</sup>, según información catastral. Dispone de los servicios de electricidad, agua, alcantarillado y acceso rodado y actualmente existen en ella tres edificaciones aisladas de dos y tres alturas cuya superficie total construida alcanza los 247 m<sup>2</sup>, de las que se contempla su demolición en este anteproyecto.

La forma del solar es trapezoidal alargada con acceso por la calle Madrid.  
La topografía del terreno es prácticamente plana con bastante vegetación y varias especies arbóreas en su interior.

Linderos:

- Norte - Parcela contigua en longitud de 29 m
- Este - Carretera M-103 en longitud de 66 m
- Oeste - Parcela contigua en longitud de 70 m
- Sur - C/ Madrid en longitud de 19 m

La calle Madrid se encuentra urbanizada con acera de aprox. 4 m de ancho que vuelve la esquina y se prolonga con menor anchura hasta aproximadamente 20 m más.

**Normativa urbanística:**

La parcela se rige por las Normas de Planeamiento Municipal de Valdetorres de Jarama, en la Ordenanza de Casco Antiguo Grado-1º.

Marco Normativo:

	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Obl Rec

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

## 1. Memoria descriptiva

Planeamiento de aplicación:

<b>Ordenación urbanística</b>	Normas de Planeamiento Municipal de Valdetorres de Jarama. <b>MANZANA M-17</b>
<b>Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo</b>	Urbano
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano Consolidado
Categoría	

Adecuación a la Normativa Urbanística:

ordenanza zonal	planeamiento	proyecto	
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
<b>Ordenanza 1 Casco Antiguo Grado 1º</b>	<b>Modificación puntual de las Normas de Planeamiento Municipal de Valdetorres de Jarama, en la Ordenanza de Casco Antiguo Grado1.</b>		
Ámbito de aplicación		Vivienda colectiva en bloque Edificación en manzana cerrada	
Obras y actividades admisibles		Obra nueva. Bloque de viviendas	

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

--

Alineaciones exteriores: respecto a las alineaciones exteriores se respetarán las alineaciones existentes, conforme a las alineaciones definidas en el Plano 0-3.1 de Alineaciones, a escala 1:2.000, de las Normas Subsidiarias 1997.

	planeamiento	proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor
Superficie mínima		Parcelación existente
Fondo edificable Ocupación		14 m + 65% del resto en p. baja (1.489,64 m <sup>2</sup> )
Edificabilidad		Resultado de la aplicación resto de parámetros
Sup. ajardinada		50% de sup. libre
Altura máxima cornisa-alero		6,50 m
Número de plantas		2 plantas + Bajocubierta

	planeamiento	proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor
Retranqueo a linderos laterales y fondo		Entre medianeras
Retranqueo a alineaciones oficiales		Sobre alineaciones

1.3 Descripción del proyecto

**Descripción del edificio:**

Se trata de la construcción de un edificio de 26 viviendas en dos plantas más planta bajo cubierta, con fachadas a la carretera M-103 y a la calle Madrid. Además se proyecta una planta bajo rasante de aparcamiento y trasteros a razón de una/o por vivienda en ambos casos, cuyo acceso rodado se produce en rampa desde la calle Madrid.

El edificio se desarrolla longitudinalmente sobre las alineaciones exteriores de ambas fachadas con un ancho de 14 m. Dispone de cubierta de teja a dos aguas y posibilidad de aprovechamiento del bajo cubierta para vivienda vinculada a la de la planta inferior.

Hasta el 65% del espacio libre resultante de parcela se permite ocupar en planta baja con vivienda de cubierta plana no transitable. Se configuran así dos patios interiores cuadrados de 8 m de lado y un corredor central que los une de 3 m de ancho los cuales permiten dotar de ventilación e iluminación a las viviendas de planta baja. Toda esta superficie libre quedará ajardinada al menos en un 50%.

**Programa de necesidades:**

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente anteproyecto persigue el aprovechamiento máximo de la parcela conforme tanto a la normativa urbanística municipal como a la normativa de la D.G. de Carreteras. Para ello, se proyecta una planta baja que se compone de 13 viviendas distribuidas en tres portales, con entrada desde la alineación correspondiente a la M-103, que conectan con los patios interiores y el corredor por donde se accede a las cuatro viviendas situadas en el fondo de parcela.

La planta primera contiene la planta inferior de 13 viviendas dúplex que se distribuyen 4 por portal salvo en el portal 1 que consta de 5 viviendas. La planta superior de las dúplex se sitúa bajo la cubierta del edificio con ventanas del tipo velux.

En general, las viviendas resultantes son de tamaño suficiente para obtener de dos a cuatro dormitorios en cada una de ellas.

Estéticamente se pretende la integración en el entorno, tanto compositiva como de texturas de fachada, tratando de no superar diseños de fachadas repetidas o continuas de más de 20 m de largo.

**Uso característico del edificio:**

El uso característico del edificio es el residencial plurifamiliar.

**Otros usos previstos:**

No se contemplan.

**Relación con el entorno:**

El edificio se ubica entre medianeras de las parcelas colindantes. Al tratarse de parcela en esquina no tiene testero de fondo de parcela

1.4 Superficies

Superficies construidas		SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS			SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS		
		Portal	VIVS.	PLANTA BAJA	Portal	VIVS. DÚPLEX	PLANTAS 1º + BC
Planta Sótano	1.121,57 m2	1	BAJO. 1	77,55 m <sup>2</sup>	1	1º. 1	91,70 m <sup>2</sup>
Planta Baja	1.482,97 m2	1	BAJO. 2	98,30 m <sup>2</sup>	1	1º. 2	107,90 m <sup>2</sup>
Planta 1º	1.048,28 m2	1	BAJO. 3	104,98 m <sup>2</sup>	1	1º. 3	129,84 m <sup>2</sup>
Planta 2º	1.048,28 m2	2	BAJO. 1	77,50 m <sup>2</sup>	1	1º. 4	119,90 m <sup>2</sup>
		2	BAJO. 2	68,50 m <sup>2</sup>	1	1º. 5	107,41 m <sup>2</sup>
		2	BAJO. 3	95,45 m <sup>2</sup>	2	1º. 1	117,02 m <sup>2</sup>
		2	BAJO. 4	85,86 m <sup>2</sup>	2	1º. 2	109,82 m <sup>2</sup>
		2	BAJO. 5	103,75 m <sup>2</sup>	2	1º. 3	119,81 m <sup>2</sup>
		3	BAJO. 1	77,79 m <sup>2</sup>	2	1º. 4	113,04 m <sup>2</sup>
		3	BAJO. 2	68,15 m <sup>2</sup>	3	1º. 1	117,71 m <sup>2</sup>
		3	BAJO. 3	81,30 m <sup>2</sup>	3	1º. 2	108,30 m <sup>2</sup>
		3	BAJO. 4	97,70 m <sup>2</sup>	3	1º. 3	122,41 m <sup>2</sup>
		3	BAJO. 5	104,90 m <sup>2</sup>	3	1º. 4	111,10 m <sup>2</sup>
TOTAL	4.701,10 m2						

# 1. Memoria descriptiva

## 1.5 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 CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	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.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	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.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	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.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la <b>UNE EN ISO 13 370 : 1999</b> "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	<b>ME / MC</b>	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.

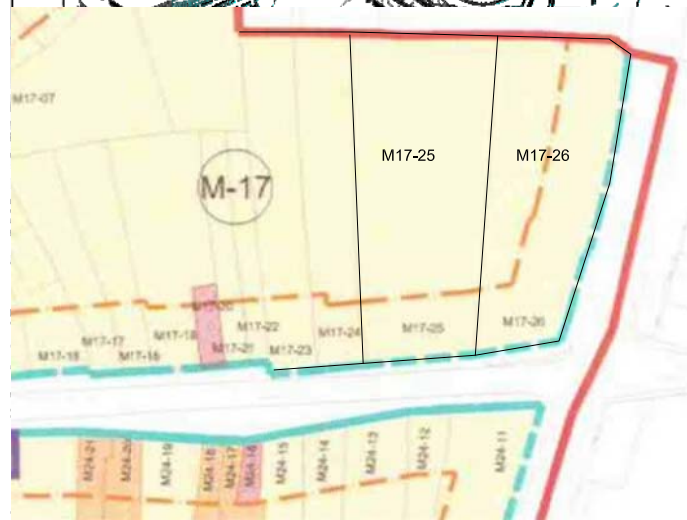
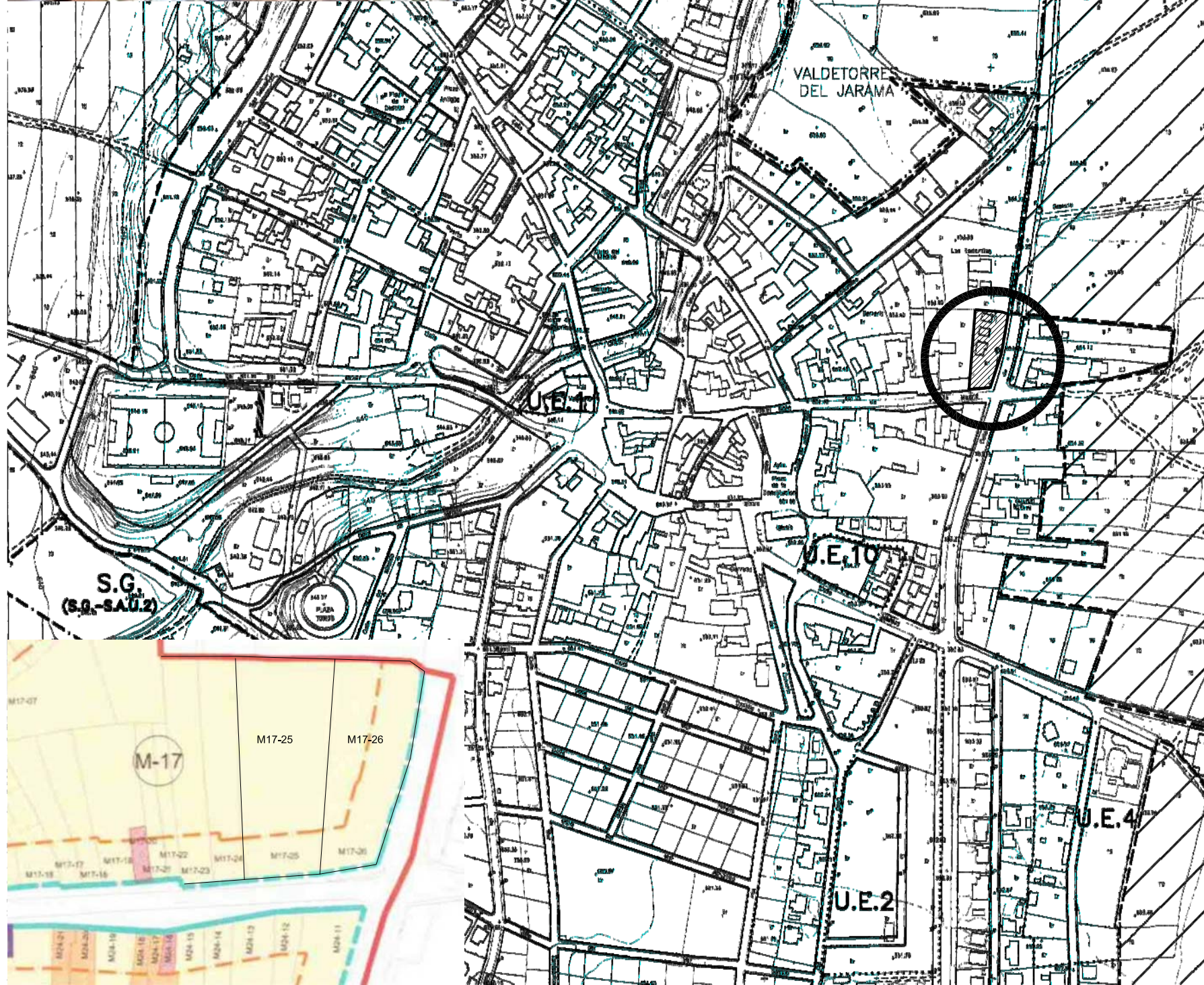
Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

### Limitaciones

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

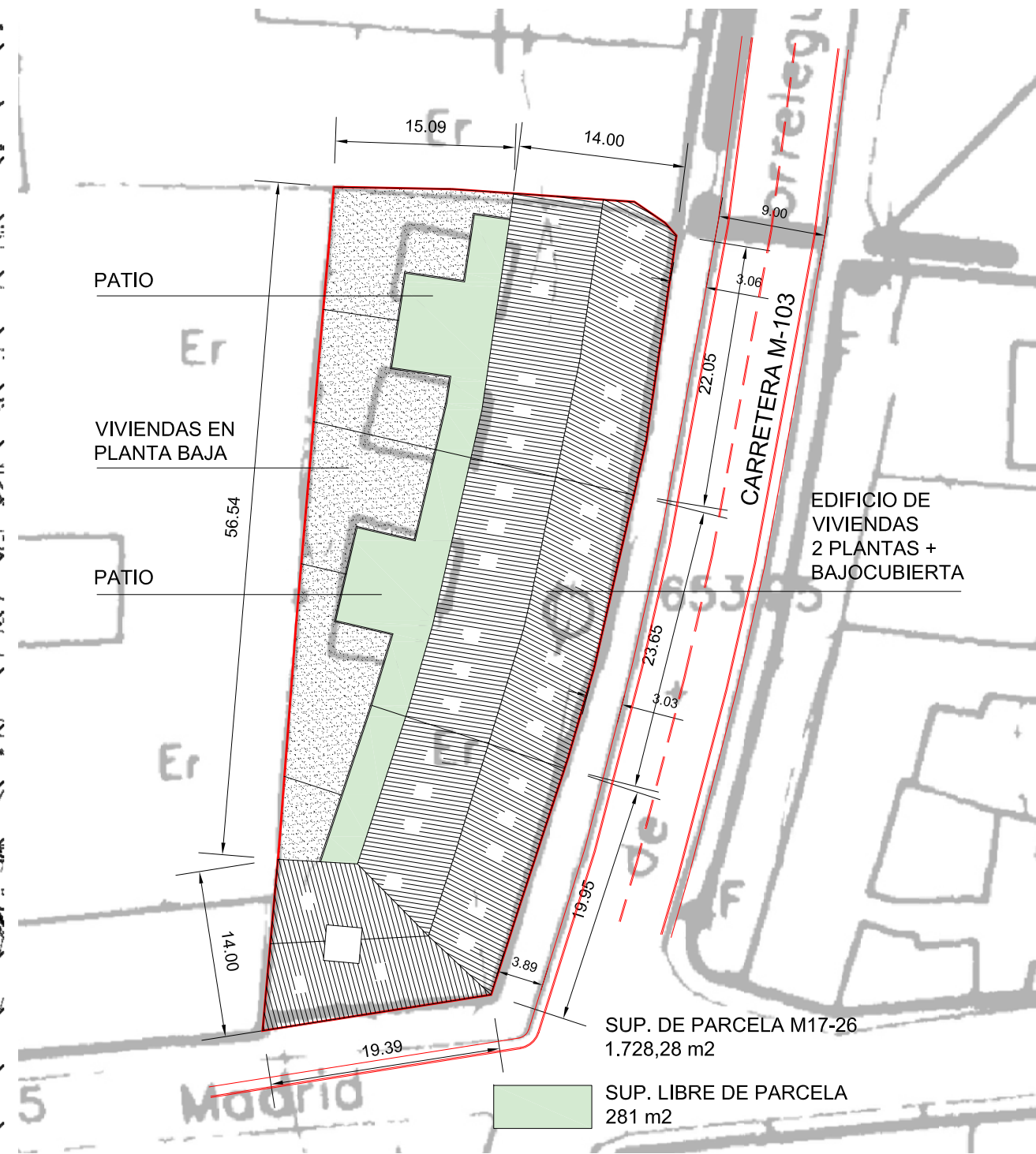
Madrid, marzo 2025

EL ARQUITECTO  
Alberto Gallego García



Ordenanza Casco Antiguo. Grado 1	Planeamiento	Proyecto
Superficie mín de parcela	200 m <sup>2</sup>	1.728,28 m <sup>2</sup>
Fondo edificable Ocupación	14 m + 65% del resto en p. baja (1.489,64 m <sup>2</sup> )	1.482,97 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	según parámetros	3.565,49 m <sup>2</sup>
Sup. ajardinada	50% de sup. libre	sup. libre 245,31 m <sup>2</sup> 50% = 122,65 m <sup>2</sup>
Altura máxima cornisa	6,50 m	6,50 m
Nº Plantas	2 + bajocub.	2 + bajocub.
Dotación de aparcamiento	1 plaza. por viv. (26 pzs)	26 pzs.

Superficies construidas	
Planta Sótano	1.121,57 m <sup>2</sup>
Planta Baja	1.482,97 m <sup>2</sup>
Planta 1ª	1.048,28 m <sup>2</sup>
Planta 2ª	1.048,28 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4.701,10 m<sup>2</sup></b>



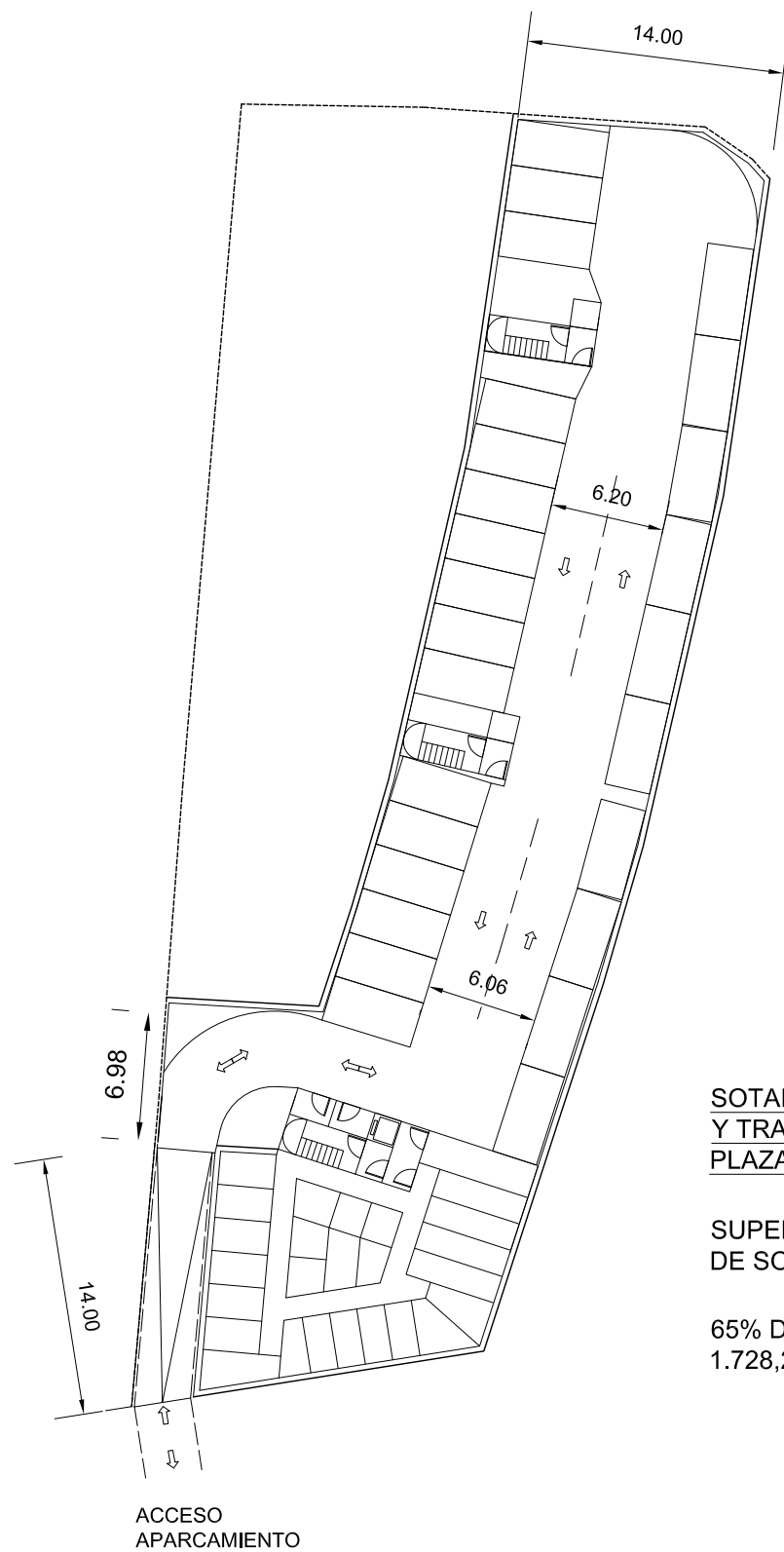
**ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA  
PARA 26 VIVIENDAS, GARAJE Y TRASTEROS**  
C/ MADRID, 2. VALDETORRES DE JARAMA 28150 (MADRID)

CLIENTE:  
JAVIER RODRIGUEZ ARÉVALO

ARQUITECTO:  
Alberto Gallego García, COAM 9986

PLANO:  
FECHA:  
ESCALA:

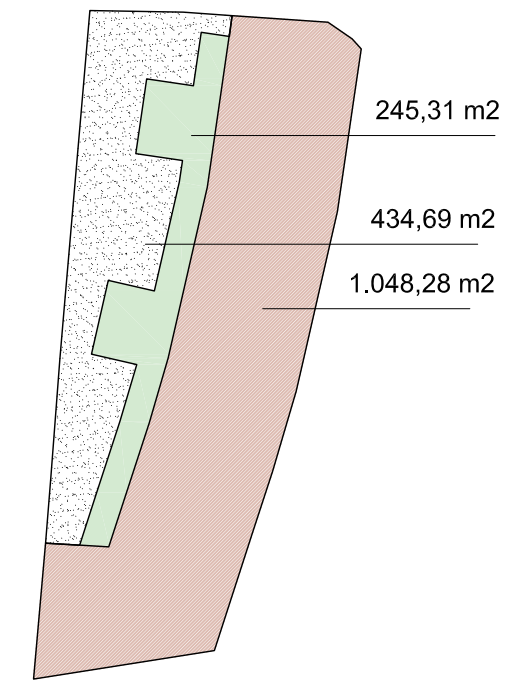
**SITUACION Y  
EMPLAZAMIENTO**  
MARZO 2025



**SOTANO DE APARCAMIENTO  
Y TRASTEROS PARA 26  
PLAZAS Y 26 TRASTEROS**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA  
DE SOTANO = 1.121,57 m<sup>2</sup>**

**65% DE SUPERFICIE DE PARCELA  
1.728,28 x 0,65 = 1.123,38 m<sup>2</sup>**



**SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS**

Portal	VIVS.	PLANTA BAJA
1	BAJO. 1	77,55 m <sup>2</sup>
1	BAJO. 2	98,30 m <sup>2</sup>
1	BAJO. 3	104,98 m <sup>2</sup>
2	BAJO. 1	77,50 m <sup>2</sup>
2	BAJO. 2	68,50 m <sup>2</sup>
2	BAJO. 3	95,45 m <sup>2</sup>
2	BAJO. 4	85,86 m <sup>2</sup>
2	BAJO. 5	103,75 m <sup>2</sup>
3	BAJO. 1	77,79 m <sup>2</sup>
3	BAJO. 2	68,15 m <sup>2</sup>
3	BAJO. 3	81,30 m <sup>2</sup>
3	BAJO. 4	97,70 m <sup>2</sup>
3	BAJO. 5	104,90 m <sup>2</sup>

**PLANTA BAJA CON 13  
VIVIENDAS EXTERIORES**

**SUPERFICIE DE PARCELA  
1.728,28 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA  
PLANTA BAJA  
1.048,28 + 434,69 = 1.482,97 m<sup>2</sup>**

**OCUPACION  
1.482,97 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA  
245,31 m<sup>2</sup> > 35% sup. libre con fondo edif. de 14 m**



**SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS**

Portal	VIVS. DÚPLEX	PLANTAS 1º + BC	Superficie (m²)
1	1º. 1		91,70 m²
1	1º. 2		107,90 m²
1	1º. 3		129,84 m²
1	1º. 4		119,90 m²
1	1º. 5		107,41 m²
2	1º. 1		117,02 m²
2	1º. 2		109,82 m²
2	1º. 3		119,81 m²
2	1º. 4		113,04 m²
3	1º. 1		117,71 m²
3	1º. 2		108,30 m²
3	1º. 3		122,41 m²
3	1º. 4		111,10 m²

**SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS**

Portal	VIVS.	PLANTA PRIMERA	Superficie (m²)
1	1º. 1		59,00 m²
1	1º. 2		57,38 m²
1	1º. 3		81,51 m²
1	1º. 4		68,11 m²
1	1º. 5		63,63 m²
2	1º. 1		69,64 m²
2	1º. 2		63,17 m²
2	1º. 3		68,08 m²
2	1º. 4		67,07 m²
3	1º. 1		69,93 m²
3	1º. 2		62,11 m²
3	1º. 3		69,16 m²
3	1º. 4		65,14 m²

**PLANTA 1ª DE 13 VIVIENDAS DÚPLEX EXTERIORES**

SUPERFICIE DE PARCELA  
1.728,28 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
PLANTA PRIMERA  
1.048,28 m2



**SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS**

Portal	VIVS.	PLANTA SEGUNDA	Superficie (m²)
1	1º. 1		32,70 m²
1	1º. 2		50,52 m²
1	1º. 3		48,33 m²
1	1º. 4		51,79 m²
1	1º. 5		43,78 m²
2	1º. 1		47,38 m²
2	1º. 2		46,65 m²
2	1º. 3		51,73 m²
2	1º. 4		45,97 m²
3	1º. 1		47,78 m²
3	1º. 2		46,19 m²
3	1º. 3		53,25 m²
3	1º. 4		45,96 m²

**PLANTA 2ª DE 13 VIVIENDAS DÚPLEX EXTERIORES**

SUPERFICIE DE PARCELA  
1.728,28 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
PLANTA SEGUNDA  
1.048,28 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
CON ALTURA > 1,50 m  
656,24 m2

