

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62

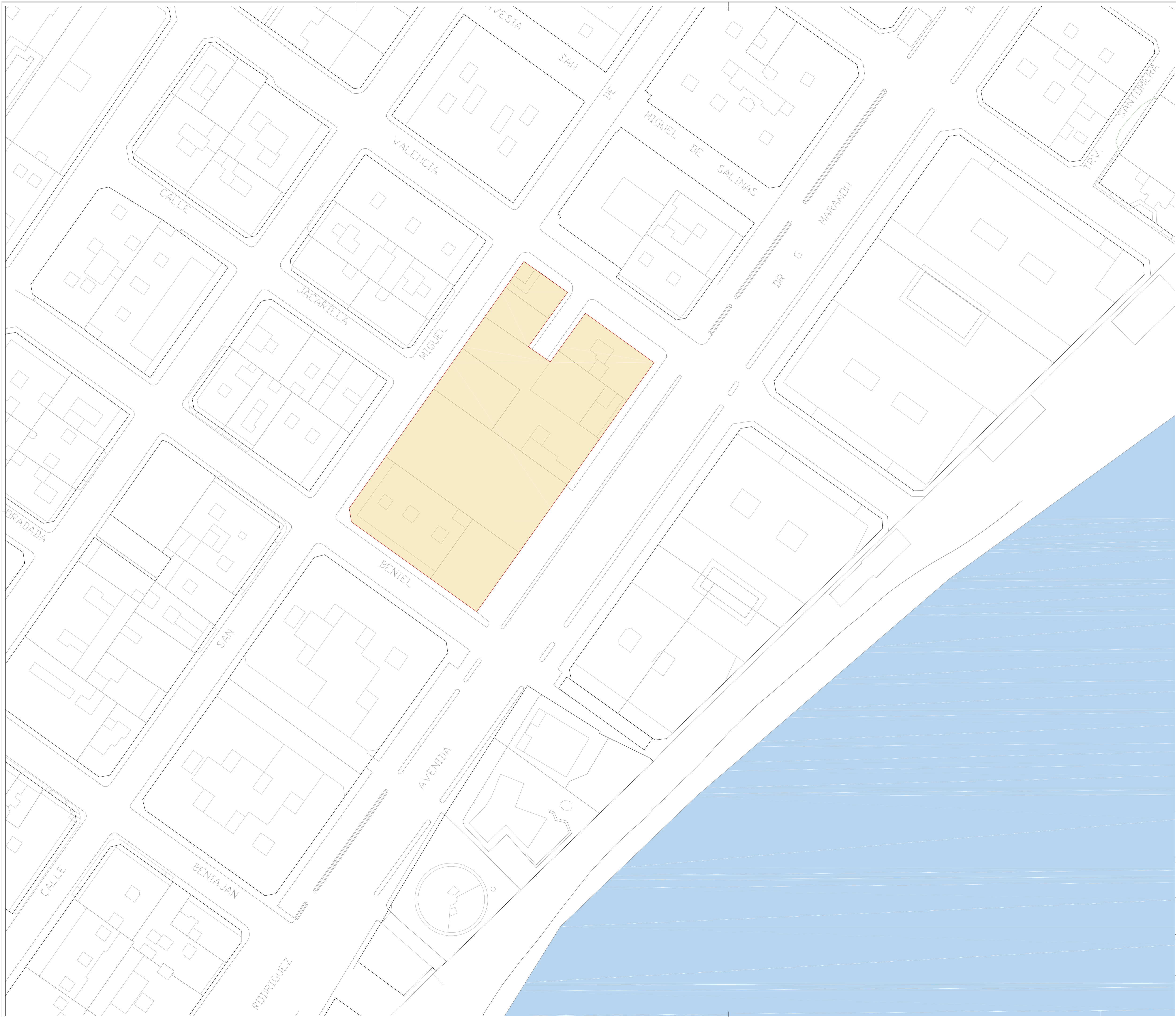
PROMOTOR:  
PROMOTOR

ARQUITECTO:  
ADOLFO RODRÍGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.  
C/ Condé Salvatierra de Alava 34, 8. 46004 Valencia Tel: 96 342 71 64 Email: [arquitectur@adolforodriguez.es](mailto:arquitectur@adolforodriguez.es)



**I.01** PLANO SITUACIÓN

REVISION:	0	ESCALA:	1/5.000
SUSTITUYE:		FECHA:	JUNIO 2024



**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62**

PROMOTOR:  
**PROMOTOR**

ARQUITECTO:  
ADOLFO RODRIGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.  
C/ Conde Salvatierra de Alava 34, 8. 46004 Valencia Tel: 96 342 71 64 Email: arquitectura@adolforodriguez.es



**1.02 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO**

REVISION: 0 ESCALA: 1/500  
SUSTITUYE: FECHA: JUNIO 2024



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
 PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62

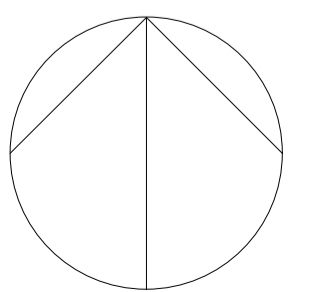
PROMOTOR:  
 PROMOTOR

ARQUITECTO:  
 ADOLFO RODRÍGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.  
C/ Condé Salvatierra de Alava 34, 8. 46004 Valencia Tel: 96 342 71 64 Email: arquitecturo@adolforodriguez.es

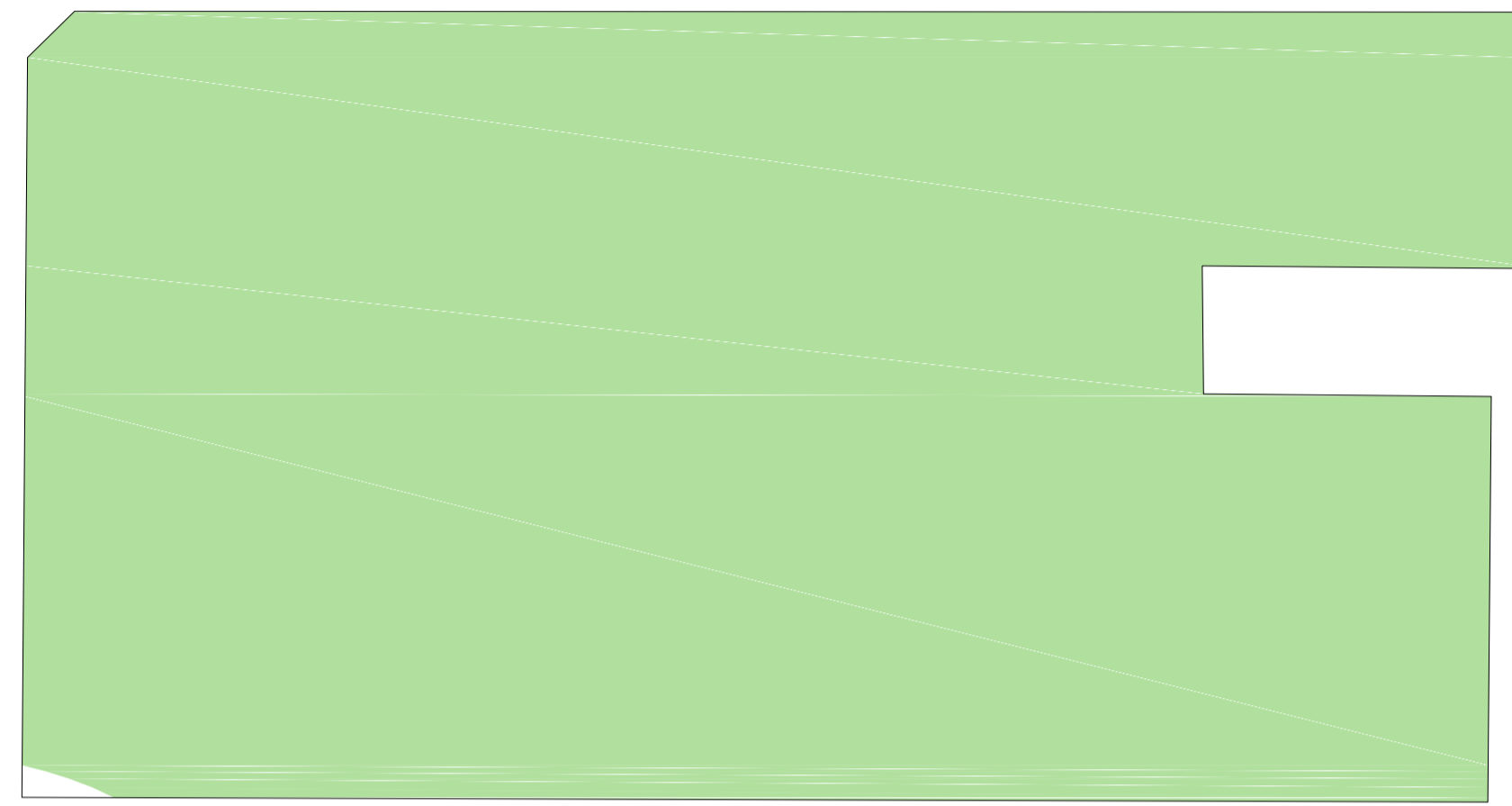


1.03 CONDICIONES URBANÍSTICAS

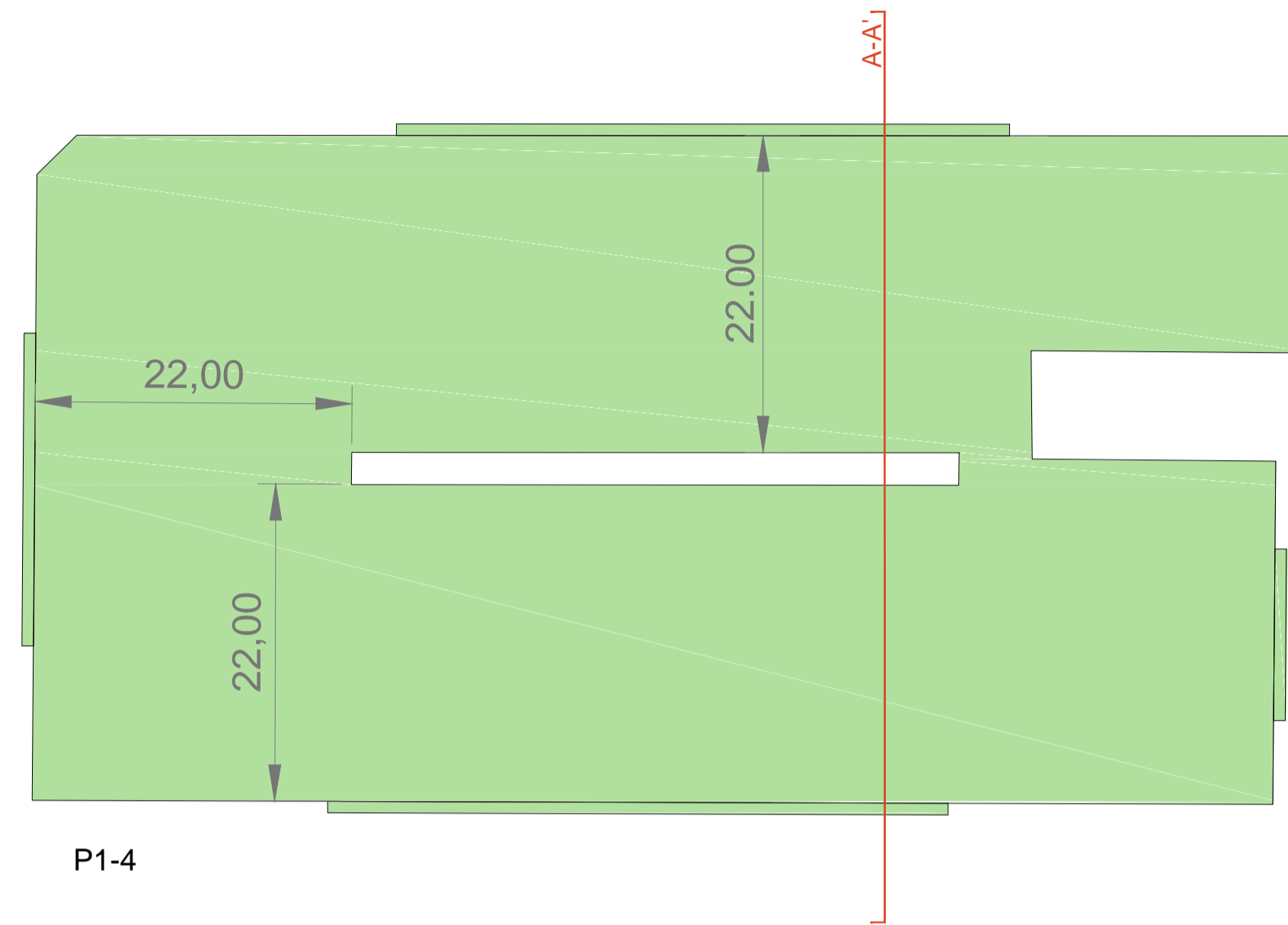
REVISION: 0 ESCALA: 1/500  
 SUSTITUYE: FECHA: JUNIO 2024



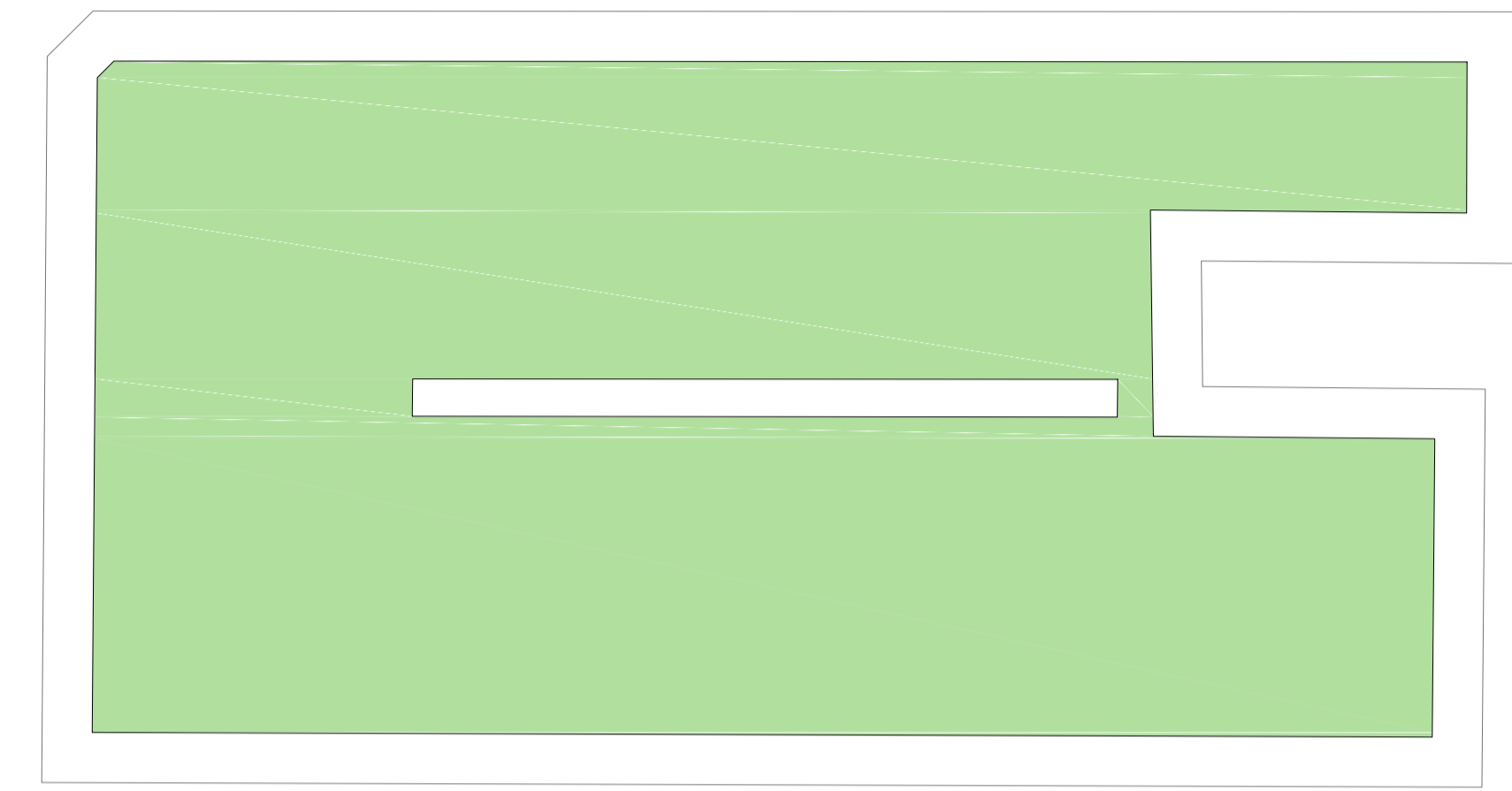
# PLANTAS



planta baja

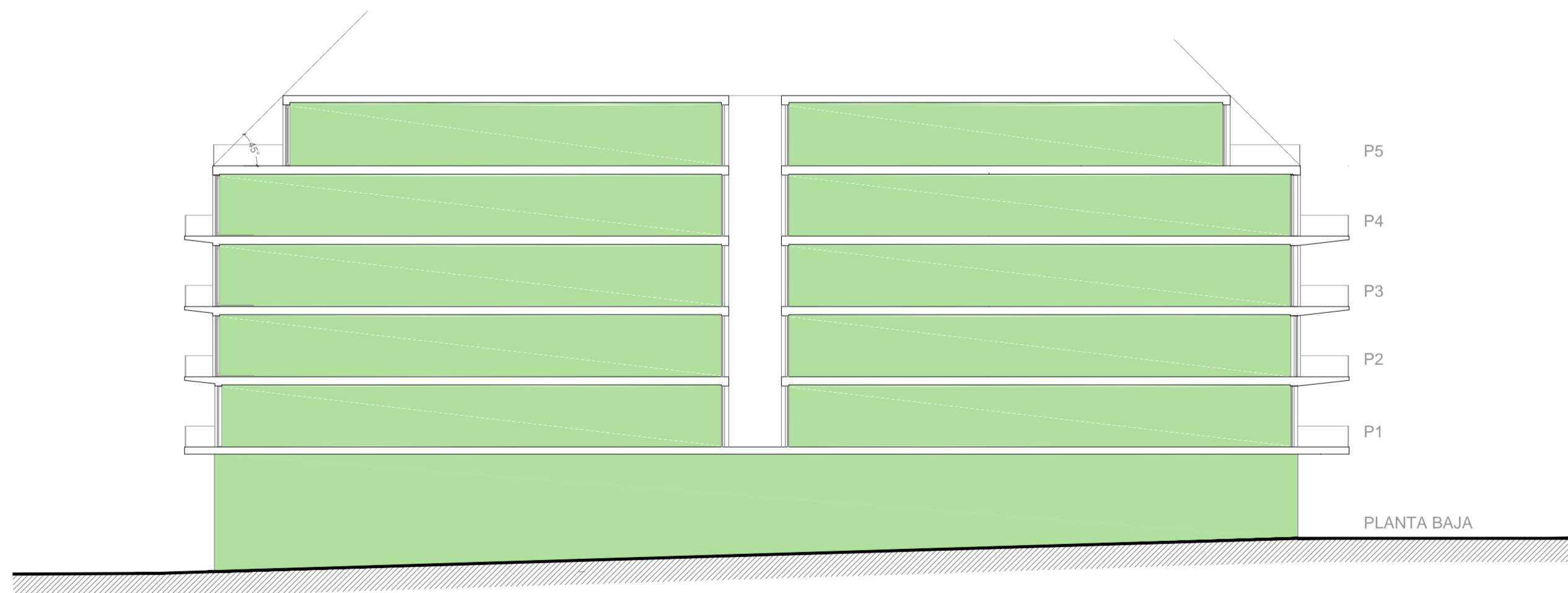


P1-4



P5

# SECCIÓN e: 1/200



## EDIFICABILIDAD PERMITIDA SEGÚN PGOU

APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA:

Nº máximo plantas= 6 (PB + 4 + ático)  
Fondo máximo= 22 m

EDIFICABILIDAD:

planta baja	3.884,68 m <sup>2</sup>
plantas 1-4	15.565,86 m <sup>2</sup>
planta ático	2.921,79 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22.372,33 m<sup>2</sup></b>

Obtenemos de este modo un coeficiente de edificabilidad de 5,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62

PROMOTOR:  
PROMOTOR

ARQUITECTO:  
ADOLFO RODRÍGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

C/ Conde Salvatierra de Alava 34, 8. 46004 Valencia Tel.: 96 342 71 64 Email: arquitecturo@adolforodriguez.es



**0.01** JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

REVISION: 0 ESCALA: 1/400  
SUSTITUYE: FECHA: JUNIO 2024

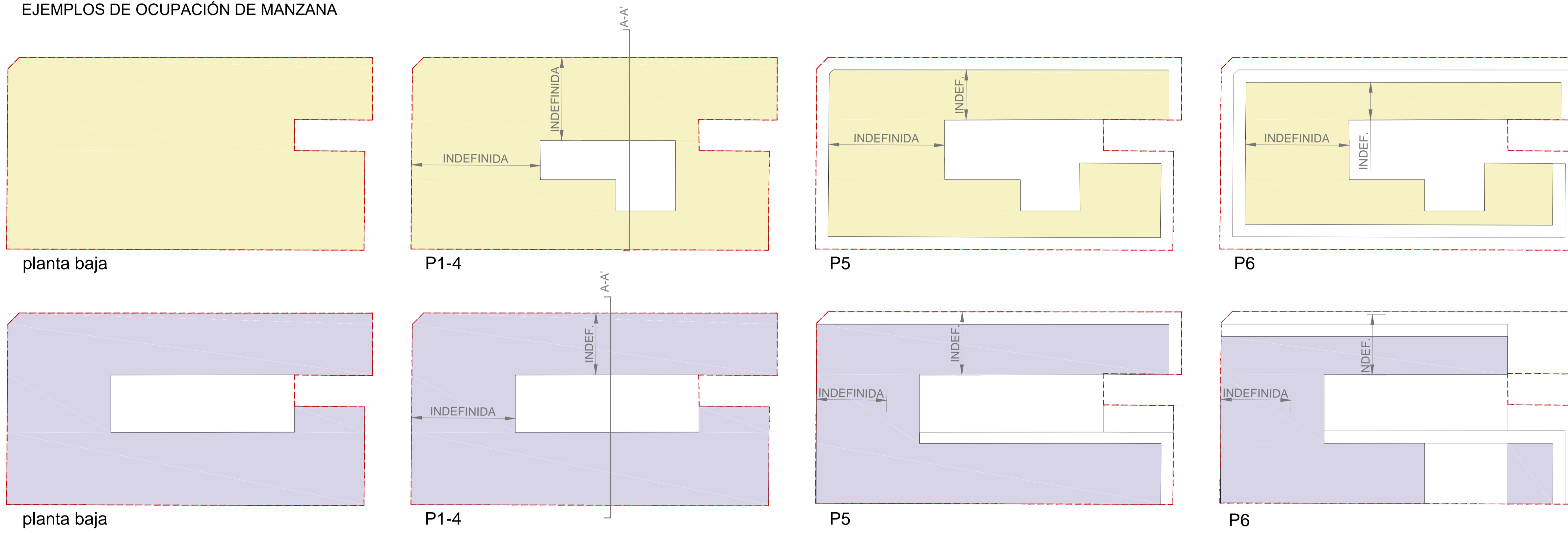
OCUPACIÓN MÁXIMA DE MANZANA



Se permite una ocupación INDEFINIDA de la manzana, pero no se puede superar la edificabilidad permitida por la normativa, tal y como se explica en los siguientes esquemas. De este modo, si se construye más en las plantas inferiores, podremos construir menos en las plantas superiores.

Se permite construir hasta 8 alturas con un retranqueo de 45° en la última planta sin superar la edificabilidad permitida. En la sección superior se indica el volumen máximo que se puede ocupar por la edificación.

EJEMPLOS DE OCUPACIÓN DE MANZANA



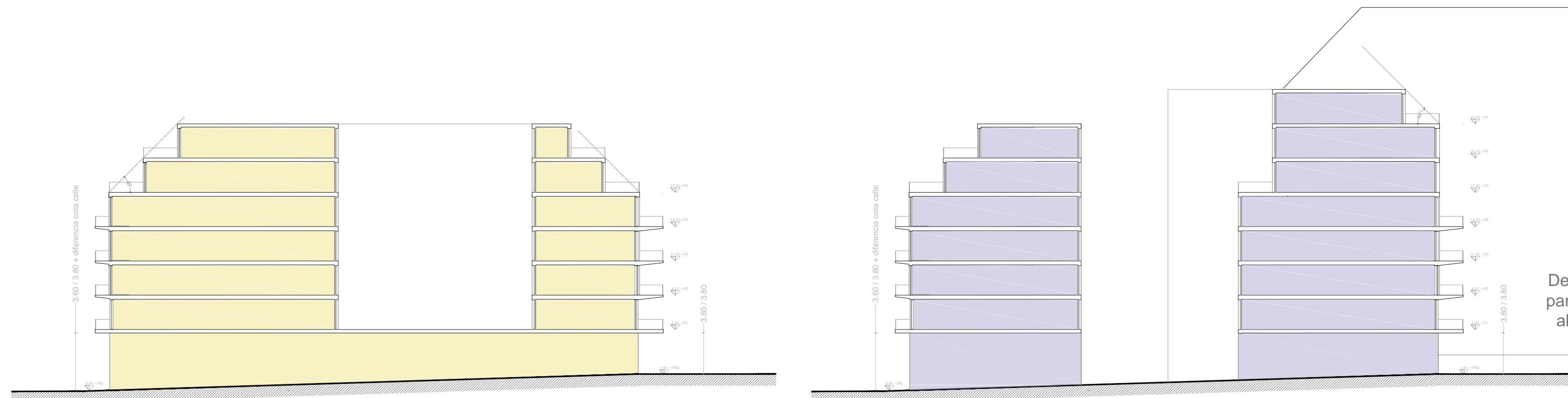
**EDIFICABILIDAD:**

planta baja	3.884,68 m <sup>2</sup>
plantas 1-4	3.469,08 m <sup>2</sup>
planta 5	2.466,82 m <sup>2</sup>
planta 6	1.806,16 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22.033,98 m<sup>2</sup> &lt; 22.372,33 m<sup>2</sup></b>

**EDIFICABILIDAD:**

planta baja	3.341,40 m <sup>2</sup>
plantas 1-4	3.341,40 m <sup>2</sup>
planta 5	2.574,93 m <sup>2</sup>
planta 6	1.651,02 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>21.780,48 m<sup>2</sup> &lt; 22.372,33 m<sup>2</sup></b>

Según el art. 73.2 apartado b), podrá reducirse voluntariamente la elevación total indicada en las siguientes cuantías:  
altura mínima: 2 plantas menor de la máxima



Debido a la diferencia de desnivel de la manzana, para poder hacer edificios sin escalonamientos, la altura de la planta baja y de la cornisa se tomará desde el punto más alto de cada parcela.

SECCIONES  
e: 1/300

**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62**

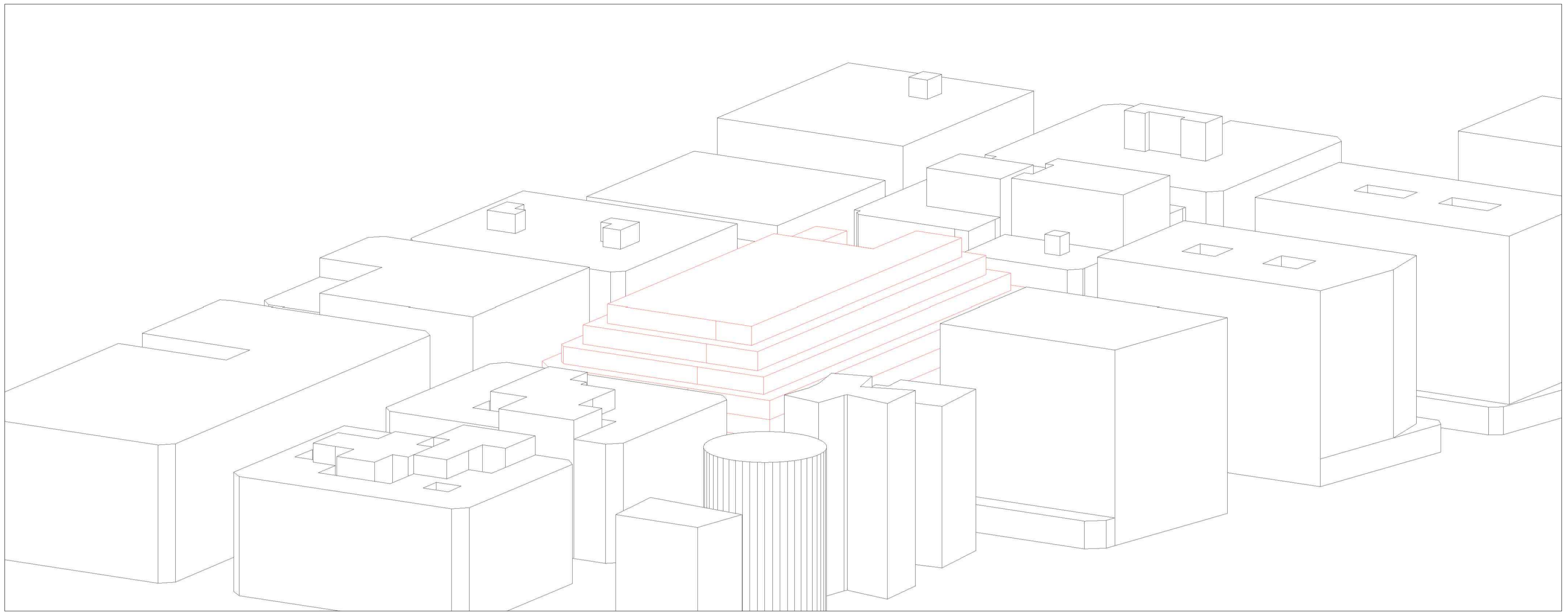
PROMOTOR:  
PROMOTOR

ARQUITECTO:  
ADOLFO RODRÍGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

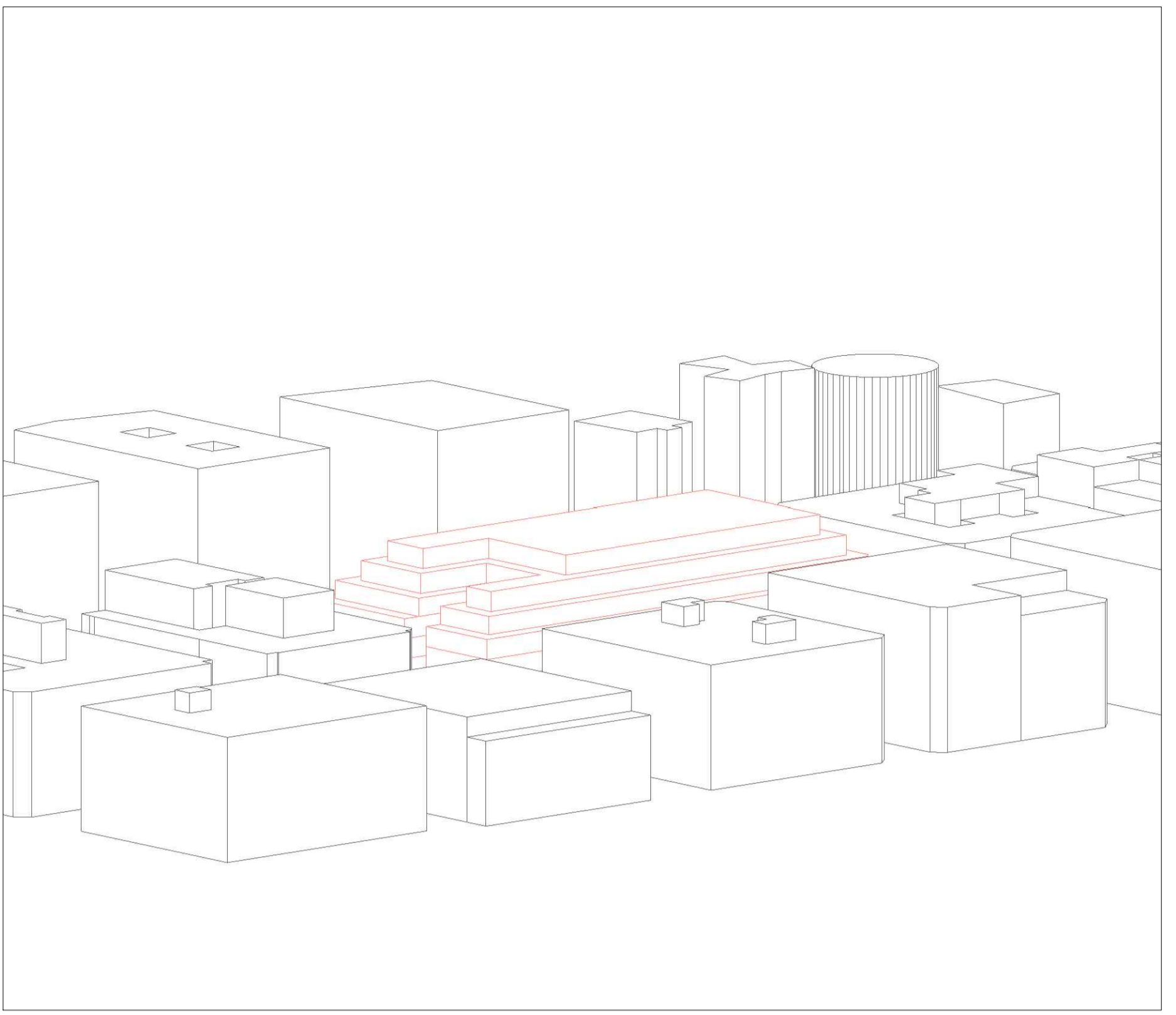
C/ Conde Salvatierra de Alava 34, 8, 46004 Valencia Tel: 96 342 71 64 Email: arquitecturas@adolforodriguez.es

**0.02 OCUPACIÓN MANZANA**

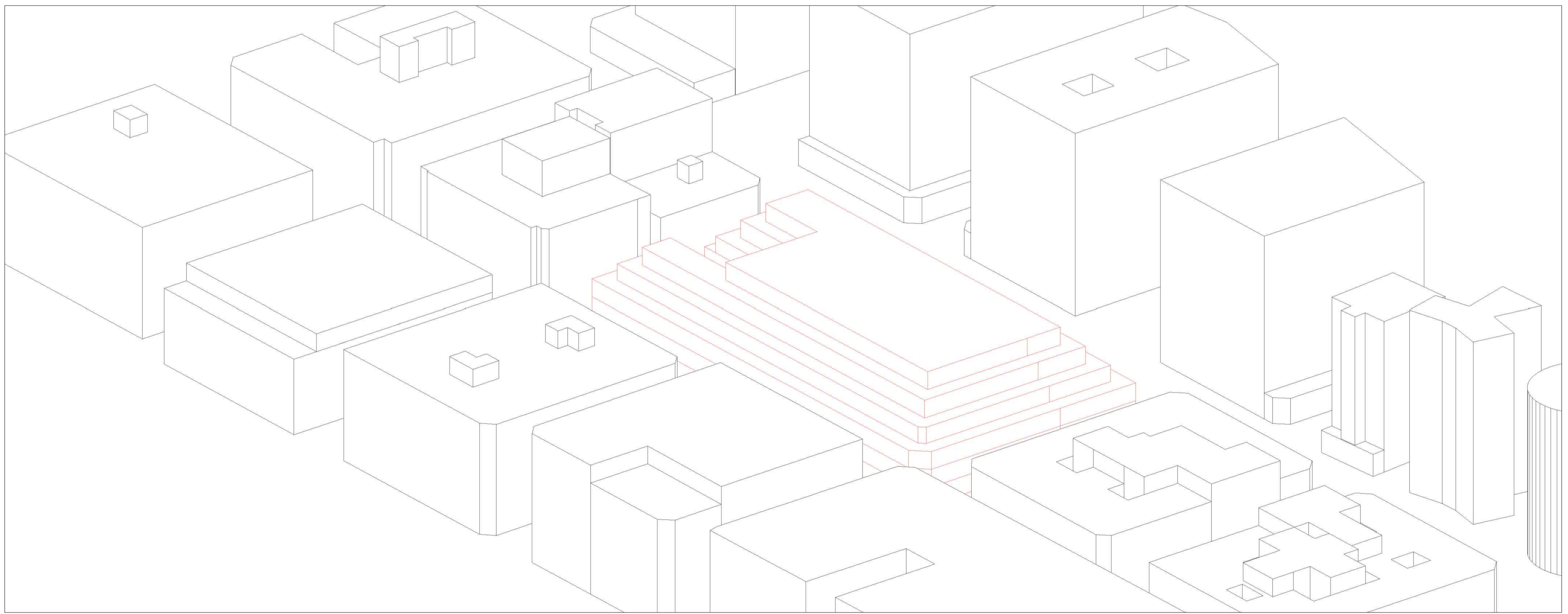
REVISION: 0 ESCALA: 1/600  
SUSTITUYE: FECHA: JUNIO 2024



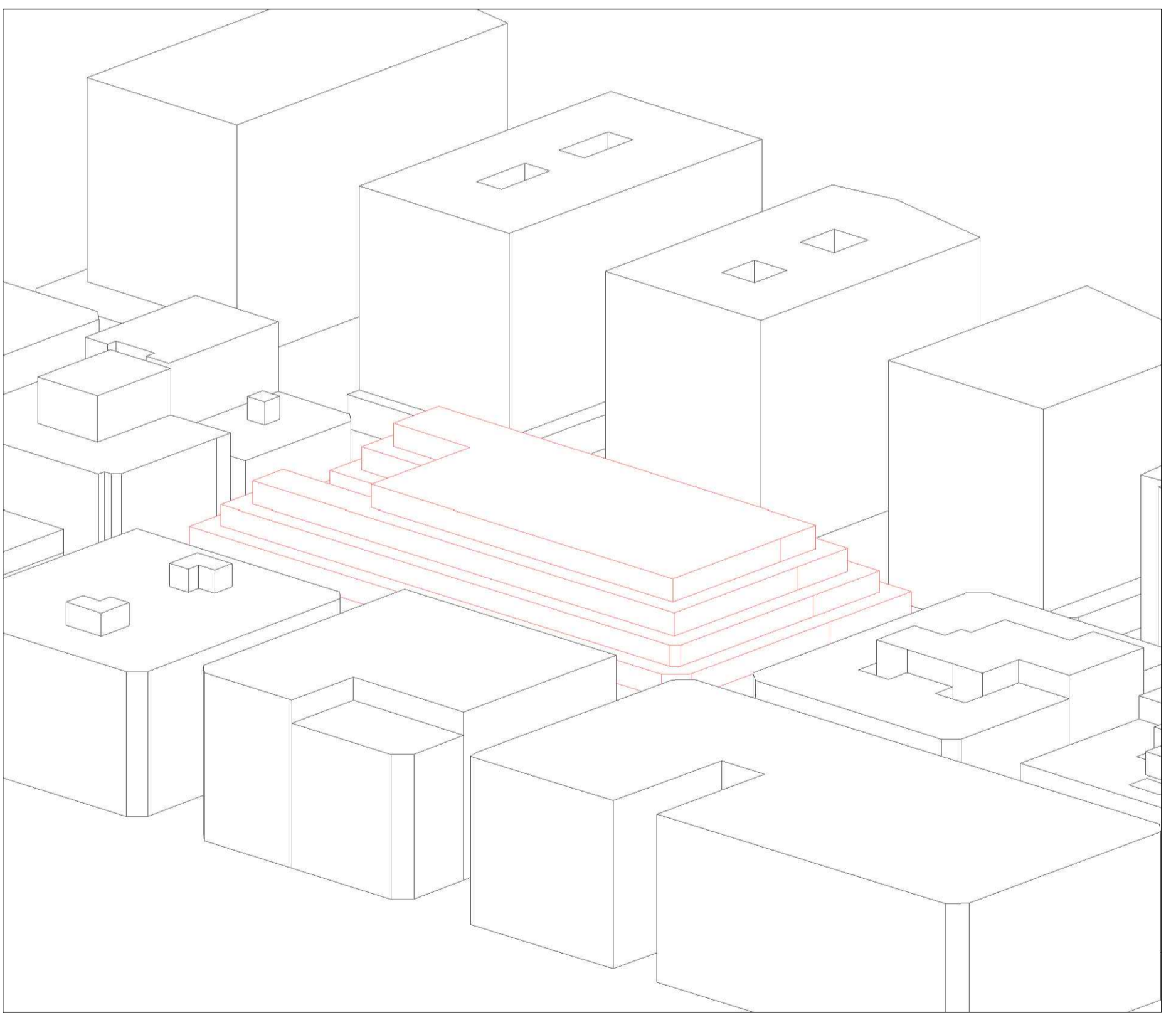
VISTA NOROESTE



VISTA SUR



VISTA NORESTE

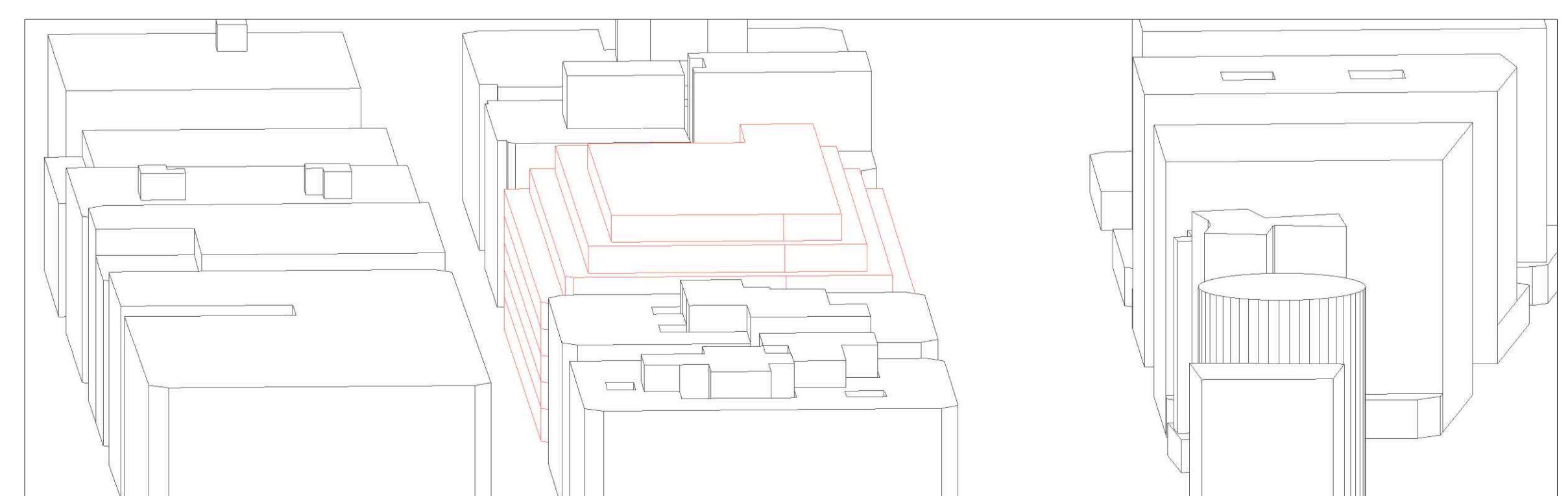


VISTA ESTE

Con el presente PRI, se reorganiza la volumetría de la manzana, liberando la profundidad edificable y permitiendo una ocupación libre de la manzana.

El número de alturas permitidas se incrementa en 2 sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad. Esto permite una mayor flexibilidad en la ocupación de la manzana, ya que el incremento en altura permite generar espacios libres mayores en el interior de la manzana.

En las siguientes vistas se indica la volumetría máxima que puede ocupar el edificio, comprobando su integración con el entorno.



VISTA NORTE

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
PARA SOLAR SITO EN AVDA. DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 62

PROMOTOR:  
PROMOTOR

ARQUITECTO:  
ADOLFO RODRÍGUEZ, ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.  
C/ Conde Salvatierra de Alava 34, 8. 46004 Valencia Tel: 96 342 71 64 Email: arquitec@adolforodriguez.es



0.03 JUSTIFICACIÓN DE LA VOLUMETRÍA

REVISION: 0 ESCALA: 1/200  
SUSTITUYE: FECHA: JUNIO 2024