

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
del Estudio de Detalle de la manzana terciaria
delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores
Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)**



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	1
2.1. Antecedentes	1
2.2. Descripción del Plan.....	3
2.2.1. Localización de la actuación.....	3
2.2.2. Fases.....	3
2.2.3. Características generales de la actuación.....	4
2.2.4. Documentación gráfica.....	5
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	5
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....	9
5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR	9

ANEXO

PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO	1
--	---

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)

2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	1
3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	4
4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR.....	6
5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	7
6. CONCLUSIONES.....	7

MEMORIA NORMATIVA

7. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	1
8. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	1

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
M^º Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Con carácter preliminar, debe hacerse un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo al Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por la Calle Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes.

En el momento de presentar el Estudio de Detalle, está en vigor la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP). En su art. 41.4 se regula la documentación que deben contener los Estudios de Detalle: *«Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e **incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano**»*. Por tanto, se deduce la obligatoriedad de acompañar el Estudio de Detalle con el presente Estudio de Integración Paisajística.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance de la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos es la ordenación de volúmenes a proponer en una manzana de suelo urbano en un entorno consolidado. En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II de la LOTUP: *«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique»*.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Antecedentes

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G.O.U.), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente, la manzana ubicada entre las calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes, está calificada como TER-4 (Terciario de baja densidad). Dicho Plan incorpora entre sus documentos el denominado "Catálogo de Protección de conjuntos rurales y urbanos, edificios, especies arbóreas, jardines y áreas ecológicas", que incluye el edificio actualmente existente en la manzana dentro del listado de edificios protegidos con el Nivel núm.2 de protección.

Dada la existencia en dicha manzana del edificio protegido conocido coloquialmente como "La Patatera", junto al que se localiza un espacio no edificado de gran dimensión en el resto de la manzana terciaria, por parte de Consum, S.C.V., en fecha 30 de enero de 2014, se formuló "Consulta Urbanística Previa" al Ayuntamiento de Valencia (R.E. 00113 2014033063), con el objetivo de confirmar el régimen urbanístico aplicable a cada una de las dos porciones de la manzana referidas.

Dicha Consulta Urbanística fue informada por el Jefe de Servicio de Planeamiento en fecha 25 de marzo de 2014. La interpretación que se realiza por parte del citado servicio resulta coincidente con la propuesta en la Consulta y, en síntesis, consiste en considerar de forma independiente la edificabilidad del edificio protegido y la edificabilidad del resto de la manzana no ocupada por el mismo. De esta forma se puede materializar en la porción no edificada, la edificabilidad que le corresponde en virtud de su calificación como TER-4.

Adicionalmente, dicho informe propone que se redacte un Estudio de Detalle, para concretar la edificabilidad y los volúmenes a materializar, y un Estudio de Integración Paisajística con el objetivo de garantizar la mejor protección del edificio catalogado.

En fecha 30 de julio de 2014 se presentó en el Ayuntamiento de Valencia (RGE 00113 2014 027318) una primera versión del Estudio de Detalle, acompañado de Estudio de Integración Paisajística, con la finalidad de dar inicio a la tramitación del expediente. Ambos documentos, dado que aún no se había aprobado la LOTUP, fueron redactados aplicando la legislación anterior que estaba constituida, básicamente, por la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV) y por el *Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana* (en adelante, RPCV). Dichos documentos, no fueron sometidos a información pública.

Por otro lado, dado que se afecta a un edificio catalogado por el Plan General, en fecha 30 de octubre de 2014 ha sido emitido Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio del Ayto. de Valencia, por el que se informaba favorablemente el estudio formal y volumétrico del Estudio de Detalle inicialmente presentado.

En definitiva, se presenta esta nueva versión del documento de fecha noviembre de 2014 (esencialmente idéntico al inicial) para su tramitación y aprobación municipal, con el único objetivo de adaptarlo a los nuevos requerimientos exigidos por la LOTUP (básicamente relativos a la tramitación de los planes, con la incorporación de la evaluación ambiental estratégica).

2.2. Descripción del Plan

2.2.1. Localización de la actuación

El ámbito del Estudio de Detalle afecta a la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y C/ en Proyecto.

2.2.2. Fases

El objeto principal del Estudio de Detalle, que abarca la manzana completa delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y C/ en Proyecto, es concretar la edificabilidad de la manzana de forma independizada respecto de la del edificio protegido existente en la misma y definir la ordenación de volúmenes de las nuevas edificaciones destinadas al uso terciario a implantar en el resto de la manzana.

En concreto, el Estudio de Detalle se centra en la definición de la edificación de una planta que va a funcionar de forma complementaria a la implantación de un local comercial en el edificio protegido (como ampliación necesaria para el funcionamiento de dicho uso), ya que en el resto de sub-parcelas de la manzana no se determina una volumetría concreta, posponiendo tal definición al momento en el que se edifiquen dichas sub-parcelas. Para analizar la integración en el entorno de la ordenación de volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle, se reflejan también las edificaciones existentes en el mismo y su desarrollo, que se estructura en las siguientes fases:

- a) **Fase del edificio protegido conocido como “La Patatera” y ampliación:** el edificio “La Patatera”, destinado antiguamente a almacén de patatas, lleva varios años sin un uso específico, con lo que se está deteriorando por la falta de mantenimiento. En los últimos tiempos ha sufrido varias incidencias, entre las que figuran desplomes parciales de la cubierta, y necesita de una actuación integral inmediata. Así pues, se prevé su rehabilitación y la implantación en el mismo de un local comercial, manteniendo su volumetría actual.

Debido a requerimientos funcionales necesarios para el nuevo uso terciario a implantar, se prevé la ampliación de un volumen de una

planta en la sub-parcela inmediatamente adyacente al edificio protegido. A tal efecto se ha formulado un Anteproyecto de edificación, que sirve de base para la ordenación de volúmenes que se propone en el Estudio de Detalle. Una vez tramitado y aprobado el Estudio de Detalle, se formulará el Proyecto edificatorio correspondiente, que será objeto de concesión de la licencia municipal de obras y posibilitará la rehabilitación/construcción del complejo terciario, junto con la urbanización de la parte correspondiente de la Calle proyectada al norte de la manzana.

- b) **Fases de las edificaciones de uso terciario:** el resto de las edificaciones a construir en el resto de sub-parcelas definidas en la manzana, se definirán en los correspondientes Proyectos de Edificación en los respectivos momentos en que se soliciten las oportunas licencias de obras.

2.2.3. Características generales de la actuación

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación, basta decir que se trata de la ordenación de los volúmenes de las nuevas edificaciones destinadas al uso terciario que puedan ser complementarias a la implantación de una actividad comercial en el edificio protegido en el Catálogo del vigente PGOU con el Nivel núm. 2 de protección.

El edificio “La Patatera” constituye la pieza principal de la actuación. La visión desde la Calle Emilio Baró muestra el edificio en su fachada principal con dos alturas y rematada en los extremos por dos pequeñas torretas. La actuación propone la implantación de un uso comercial en el edificio y la construcción de nuevos volúmenes en el resto de la manzana. De todos ellos, el único que se concreta en el Estudio de Detalle es el que se ubica en la denominada sub-parcela 2 (definida en el mismo). Dicha edificación se propone adosada a la fachada posterior del edificio protegido; de este modo, la imagen actual de la calle Emilio Baró, desde el punto de vista del paisaje, no se modifica. Por el contrario, con la actuación se consigue poner en valor el edificio mediante su rehabilitación y la puesta en marcha del uso comercial.

El nuevo volumen propuesto, ampliación del conjunto edificado, como se ha dicho, se dispone adosado a la fachada posterior del edificio protegido, la cual es una fachada de marcado carácter secundario. En efecto, dicha fachada alberga en la actualidad todas las instalaciones que han sido necesarias para el desarrollo de las actividades que se han llevado a cabo en el edificio en etapas anteriores (tubos de ventilación, maquinaria, etc.) y, por tanto, no goza de especiales valores arquitectónicos a proteger.

Desde el punto de vista del paisaje, el nuevo volumen propuesto, debido a su baja altura y dimensión, respeta el protagonismo del edificio protegido también hacia el interior de la manzana. Se prevé ubicarlo en una porción central de la fachada trasera y, por tanto, sin llegar a los testeros, no siendo percibido desde las calles perimetrales.

El resto de volúmenes a ordenar en la manzana, y que completan la edificabilidad asignada por el planeamiento, se dispondrán en las diferentes sub-parcelas definidas en el Estudio de Detalle, teniendo por su ubicación una incidencia mínima desde el punto de vista del paisaje en el edificio protegido.

2.2.4. Documentación gráfica

El Estudio de Detalle al que se refiere el presente Estudio de Integración Paisajística ya contiene una documentación gráfica que refleja las plantas y alzados de la actuación. Por tanto, nos remitimos a los planos que ya constan en el documento de planeamiento y que no procede volver a reiterar en otro documento.

Para el análisis de la integración paisajística de la actuación propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica, que se adjunta como documentación gráfica del Estudio de Integración Paisajística. Se trata de una figuración volumétrica de la propuesta con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento. Se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales. Aunque en este caso, al tratarse de un Estudio de Integración Paisajística de un Estudio de Detalle en el que dentro del ámbito de actuación existe un edificio protegido con Nivel 2 de protección, se atenderá a algunas normas de carácter paisajístico más concretas.

3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

En aplicación del apartado c del Anexo II de la LOTUP, el análisis y tratamiento del paisaje exigirá la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que hubiera en el mismo. La información relativa tanto a las unidades como a los recursos, ha sido obtenida del Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia (en adelante, Estudio de Paisaje), que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General, el cual goza de aprobación inicial y al cual nos remitimos.

3.1. Cuenca visual

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, y debe abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II de la LOTUP: *«Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares».*

Tratándose de una zona urbana consolidada, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita a la del Estudio de Detalle y a aquellas visuales desde las que puedan tener una incidencia significativa los nuevos volúmenes. El ámbito del estudio de la actuación analizada se delimita en el plano I.1.

En esta materia, debe reconocerse que la aplicación de los conceptos más generales que se utilizan en la LOTUP se hará de acuerdo con la escala de la actuación, ya que nos encontramos en un ambiente urbano y referido a una manzana incluida en una trama urbana consolidada.

Unidades de Paisaje

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incluye el *plano 06 – Unidades de Paisaje*, el cual define para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia las diversas unidades de paisaje en las que puede subdividirse. Se incorpora en el Anexo la tabla que recoge las Unidades de Paisaje entre las que se encuentra el ámbito de estudio con la valoración del paisaje y los objetivos de calidad.

La parcela objeto del Estudio de Detalle está incluida en la Unidad de Paisaje del suelo urbano de la ciudad denominada "Bloque continuo Valencia". Dicha Unidad de Paisaje se corresponde con la totalidad de suelo urbano de la ciudad desarrollado a lo largo de su historia sobre los terrenos tipo "plana" destinados desde sus orígenes a cultivos agrícolas. Dispone de un alto grado de consolidación por la edificación, quedando abundantes huellas en su paisaje de las distintas etapas de su pasado desde su fundación romana. Se considera que la calidad del paisaje de dicha unidad es Baja.

Por lo que respecta al ámbito más próximo en el que se incluye la manzana objeto del estudio de detalle, hay que destacar que se encuentra en el distrito 15 de la ciudad de Valencia conocido como Rascanya, que además de incluir el barrio de Sant Llorens en el que se sitúa la actuación, está formado por los barrios

de Orriols y Torrefiel. Se trata de una zona de ensanche de la ciudad por su linde norte y, por tanto, de una zona próxima a las huertas situadas al norte de la ciudad.

El objetivo de calidad paisajística señalado en el Estudio de Paisaje para dichas zonas será el de potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y la introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.



Imagen bloque continuo de Valencia

La delimitación gráfica de las Unidades citadas se refleja en el plano O.1 Unidades de Paisaje que forma parte del presente documento.

Recursos Paisajísticos

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incorpora los siguientes planos: *Plano 03 – Recursos Paisajísticos*, *Plano 04 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio rural* y el *Plano 05 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio cultural urbano*, los cuales definen para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia los diversos Recursos Paisajísticos identificados. El Anejo I “Catálogo de paisaje del T.M. de Valencia”, que acompaña el Estudio de Paisaje, incorpora fichas de los elementos del paisaje de alto valor paisajístico con consideración de recurso paisajístico.

En el Anexo del presente documento, se incorporan las fichas del Estudio de Paisaje que detallan los elementos de elevado valor paisajístico del ámbito o del entorno próximo al mismo. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos a dicho Anexo para su consulta.

Formando parte del presente documento se adjunta el plano denominado O.2. – Recursos Paisajísticos, en el que se incorporan los fragmentos de los planos del Estudio de Paisaje correspondientes al ámbito de estudio.

Tras el análisis de la documentación del Estudio de Paisaje y del PGOU de Valencia, se concluye, a modo de síntesis, que los principales Recursos Paisajísticos en el entorno de la cuenca visual correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle, se ubican en la Unidad de Paisaje del Bloque continuo de Valencia. En concreto encontramos los siguientes:

-Elementos del Patrimonio de Arquitectura Urbana y Rural singular:

Se trata de una serie de recursos paisajísticos de interés cultural compuestos por los elementos del patrimonio arquitectónico, etnológico e hidráulico, ubicados en el ámbito de estudio.



Edificio de "La Patatera". Estado actual.

En primer lugar, encontramos el edificio conocido coloquialmente como "la Patatera". El edificio se incluye en el "Catálogo de Protección de conjuntos rurales y urbanos, edificios, especies arbóreas, jardines y áreas arqueológicas" del PGOU de Valencia como edificio protegido con el Nivel núm. 2 de protección, que incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria), cuyas normas de aplicación se regulan en el art. 3.66 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

-Sistema de regadío tradicional de la huerta: Acequia de Rascanya:

En el apartado 4 del "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural", integrante de la Revisión Simplificada del PGOU, se recogen las fichas de dichos bienes y espacios protegidos, entre los que se incluyen

determinadas acequias históricas y entre ellas la acequia de Rascanya, cuyo trazado discurre próximo a la manzana analizada pero fuera del ámbito del Estudio de Detalle (se incorpora en el Anexo copia de la ficha correspondiente a la citada acequia).

En la zona urbana de la ciudad de Valencia, dicha acequia circula soterrada desde el Molí del Sol hasta su salida tras atravesar la ronda norte, en el Pla de Sant Bernat. Entre sus ramificaciones principales en el término de Valencia se encuentran el Braç d'Orriols-Sant Miquel o Roll de Jeroni, el Braç de Poble Nou y el Braç de Guatla. Este último es el que discurre próximo a la manzana objeto del presente estudio, y más concretamente al sur de la Calle Círculo de Bellas Artes, con un trazado sensiblemente paralelo a la misma.

Los niveles de protección de los diferentes tramos vienen recogidos en el citado Catálogo, en el que establece para los tramos soterrados (como es el caso del Braç de Guatla), que se permiten todas aquellas actuaciones necesarias para su integración en suelo urbano, en especial, aquellas necesarias para garantizar unas condiciones de higiene y salubridad compatibles con el uso del suelo.

De todos los recursos paisajísticos señalados el único que se ve afectado por el Estudio de Detalle es el edificio de "La Patatera". En los apartados correspondientes de la memoria justificativa se realizará la valoración de la integración visual y paisajística de los volúmenes ordenados, procediendo al análisis de la incidencia de los mismos en el edificio protegido.

4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En el *Documento Inicial Estratégico*, que se presenta de forma conjunta, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada *Alternativa 0*, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que serán de aplicación el *Plan General de Ordenación de Valencia*,

que incluye el *Catálogo de Protección de conjuntos rurales y urbanos, edificios, especies arbóreas, jardines y áreas arqueológicas*. Conviene destacar que a tenor de la catalogación del edificio de "La Patatera" como edificio protegido con el Nivel núm. 2 de protección, que incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria), son de aplicación las *Normas Urbanísticas del PGOU* relativas a las condiciones de intervención en edificios protegidos, que tendrán su correspondiente incidencia en los proyectos de intervención que se presenten.

Así mismo son de aplicación el *Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural y urbana* aprobado inicialmente incluido en la Revisión Simplificada del PGOU y las determinaciones paisajísticas recogidas en el *Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia*. El cumplimiento de dichas determinaciones se justifica en el apartado correspondiente de la memoria justificativa.

ANEXO

PGOU de Valencia-Catálogo de Protección de conjuntos rurales y urbanos, edificios, especies arbóreas, jardines y áreas ecológicas

Almacén. Discoteca Pachá

Revisión Simplificada del PGOU de Valencia- Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural

Acequia de Rascanya

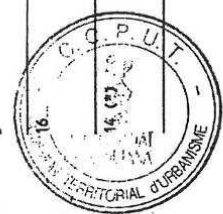
Estudio de Paisaje

Memoria Justificativa- Objetivos de calidad de las Unidades de Paisaje

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

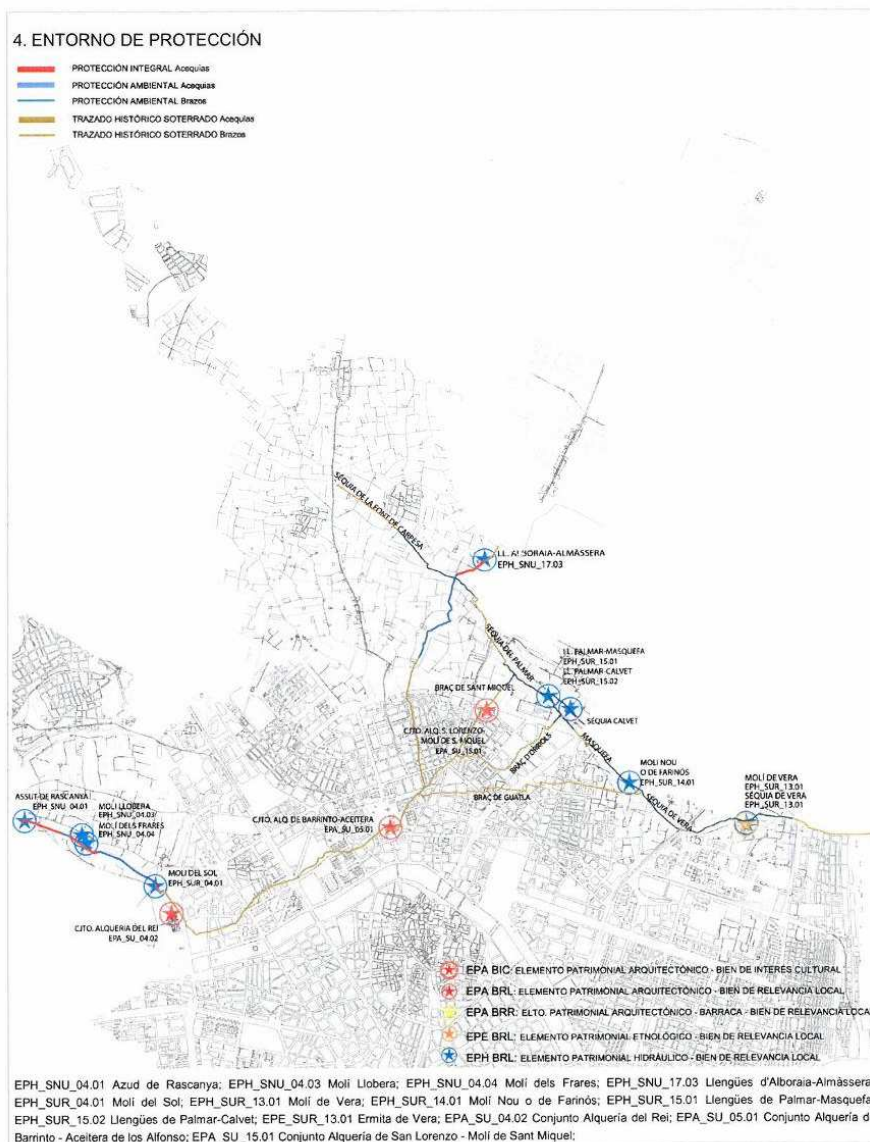
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)

120	DISTRITO	BARRIO	CLAVE	DESIGNACIÓN	HOJA CATA	CATA	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	NÚMERO DE POLICIA	NIVEL DE PLANEAMIENTO PROTECC. DE DESARROLLO	CLASE SUELO
19	12		120	VIVIENDA UNIFAMILIAR	7F	EDUARDO DATO			3ª	SNU
9 (*)			138	CONJUNTO VVDAS. UNIFAMILIARES LA PREVISORA	DZ	EDUARDO GONZALEZ CARTEROS GABRIEL GALAN PONIENTE PREVISORA	2 A 16, 1 A 13 3 A 37, 22 A 34 2 A 34 1 A 15 2 A 36, 1 A 33		2ª	SU
11	12	A-1		EST TERMICA Y TRANSFORM H.E.	DN	A3 EJERCITO ESPAÑOL	2		2ªBIS	SU
18			424	VIVIENDA	1Q	ELIAS TORMO	13		2ª	SU
18			425	VIVIENDA	1Q	ELIAS TORMO	16		2ª	SU
19			006	VIVIENDA RURAL	VS	EMBARCADERO	26		2ª	SU
15			140	ALMACEN DISCOTECA PACHA	3M	EMILIO BARO	71		2ª	SU
18			436	VIVIENDA	1T	EPALME	12		2ª	SNU
10 (*)			251	COLEGIO SALESIANO SAN JUAN BOSCO	ED	EN PROYECTO ALGIMIA DE ALFARA AYELO DE RUJAT CARRETERA PUENTE SAN LUIS RAFAEL ALBITANA	2 A 8 1 A 3 1 A 3 129 1 A 9		3ª	SU
5			073	VIVIENDA	4T	EN PROYECTO	28		3ª	SU
			D-9	VIVIENDA VIVIENDA-ALQUERÍA	2Q	EN PROYECTO (PARCELA 16)	S/N		3ª	SU
			93	VIVIENDA	5U	ENRIQUE NAVARRO BARON DE SAN PETRILLO	1 16		3ª	SU



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ACEQUIA DE RASCANYA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. **Ámbito del estudio** (Escala 1/4.000)

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como se señala en el Anexo II de la LOTUP.

El proyecto de referencia para el Estudio de Integración Paisajística es el Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes.

El paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje netamente urbano. Se trata de una zona consolidada de suelo urbano, que está urbanizada casi por completo en su estado actual, a excepción de la calle perimetral ubicada al norte de la manzana. Por tanto, se tratará de verificar la integración de la propuesta en ese ambiente urbano.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b del art. 6.4 de la LOTUP: *«Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley».*

2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De conformidad con el apartado e del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos».*

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone.

En primer lugar, procede identificar y valorar los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta, entendiendo a los mismos como aquellas

modificaciones que, objetivamente, puedan afectar a los elementos de un paisaje o las relaciones entre los mismos.

En el presente caso, el único impacto paisajístico identificado consiste en la ordenación del volumen de la nueva edificación destinada al uso terciario para su funcionamiento conjunto con la implantación de un local comercial en el edificio protegido de "La Patatera". En concreto, se plantea la ubicación de una edificación terciaria adosada al edificio protegido en su fachada posterior, la cual, tiene un marcado carácter secundario y además es la que ha servido como soporte de las instalaciones necesarias para el desarrollo de las distintas actividades del edificio en etapas anteriores.

No se plantea la demolición de formas preexistentes que pudieran haber configurado un paisaje urbano consolidado, sino la concreción de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente en las diversas porciones de la manzana y, en una de dichas sub-parcelas, se propone un nuevo volumen edificatorio.

En este punto procede analizar las características del paisaje en el estado actual, matizando, como ya se ha reiterado otras veces que nos estamos refiriendo a un paisaje urbano. Pues bien, en el estado actual, el elemento que distorsiona ese paisaje urbano es, precisamente, la parte no edificada de la manzana objeto del Estudio de Detalle, así como las instalaciones y construcciones adosadas a la fachada posterior del edificio protegido, pues supone un espacio sin un uso específico e inacabado, impropio de un ambiente urbano, que provoca una fractura entre las áreas urbanas que lo circundan. El entorno de la manzana no está urbanizado en su totalidad, así el espacio de la futura calle en proyecto al norte de la manzana, se corresponde en el estado actual con unos terrenos vallados con abundante vegetación como consecuencia de su abandono. Del mismo modo, los terrenos que se corresponden con la manzana proyectada por el vigente PGOU, objeto del presente estudio, continúan sin actividad después de varios años y el edificio protegido está en un estado de deterioro que requiere de una actuación inminente, al igual que los espacios que lo circundan.

A continuación, se procede a valorar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se hace a escala local, es decir, se considera el ámbito de actuación y su entorno más inmediato. La manzana que se analiza convive, en sus límites, con una única unidad de paisaje (Bloque continuo Valencia) de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Paisaje, aunque profundizando en el análisis podemos distinguir diferentes tejidos. Por un lado, el entorno de la Calle Emilio Baró se caracteriza por ser un tejido urbano con una trama densa con tipología edificatoria de ensanche con manzanas cerradas y grandes patios interiores que albergan una actividad más privada, y del otro, el entorno de la Calle Dolores Marqués se caracteriza por una tipología de edificación abierta y viviendas unifamiliares que generan un tejido con espacios libres accesibles entre ellos.

El Estudio de Detalle afecta de forma puntual a la unidad de paisaje citada, en un área urbana residencial. El ámbito de actuación y su entorno inmediato se encuentra en el momento presente con un alto grado de consolidación por la edificación, estando completamente urbanizado. Por tanto, los elementos del paisaje que constituyen la Unidad de Paisaje en la que se integra el ámbito son abundantes en la zona, no encontrándose elementos escasos.

La actuación propuesta, completará la trama urbana incorporando volumetrías que armonicen con las existentes en la Unidad de Paisaje. En conclusión la Unidad de Paisaje en la que se integra la actuación, presenta una alta capacidad de absorción para la ordenación que se propone.

Analizada desde este punto de vista, la propuesta supone completar y poner en uso este espacio en el paisaje urbano. Se concreta la edificabilidad de la manzana de forma independizada respecto de la del edificio protegido existente en la misma, y se define la ordenación de volúmenes de la nueva edificación destinada al uso terciario complementario a la implantación de un local comercial en el edificio protegido, el cual, se erige como verdadero elemento protagonista de todo el conjunto.

Profundizando algo más en algunos de los aspectos señalados, la implantación de un local comercial en el edificio protegido, con la consecuente rehabilitación del mismo, incrementará el valor paisajístico del entorno de la Calle Emilio Baró a la que recae su fachada principal. El edificio recupera así su imagen de antaño, configurando el frente de la calle Emilio Baró con una edificación notable por su tipología y características constructivas. Con su recuperación aumenta el valor paisajístico del entorno que, de esta forma, queda completamente configurado. De otro lado, con la actuación sigue respetándose la imagen de esponjamiento que en ese punto presenta la Calle Dolores Marqués y se corrige la imagen de abandono actual. La disposición de un nuevo volumen en la fachada oeste del edificio protegido, eliminando todo el entramado de instalaciones existente, recupera la fachada que hasta ahora, desde el punto de vista del paisaje no existía, puesto que no estaba presente.

Así pues, la actuación en su conjunto supone incrementar el valor paisajístico del entorno, mediante la puesta en valor del edificio protegido al dotarle de uso y ordenar los nuevos volúmenes necesarios para la viabilidad del proyecto que se propone, cuidando especialmente la integración de dichos volúmenes con el mismo.

Por otro lado, de acuerdo al apartado c del artículo 6.4 de la LOTUP, el Estudio de Paisaje que acompaña a la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, incluye una serie de Programas de Paisaje que concretan las actuaciones prioritarias a desarrollar para la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes de la ciudad que, por diversas razones, requieran de intervenciones específicas para cumplir los objetivos de calidad paisajística definidos en el mismo.

Dichos programas establecen, mediante una serie de fichas, los objetivos y estrategias, fijando directrices generales y líneas de actuación para cada una de las actuaciones que plantean. En el ámbito del presente estudio, el Estudio de Paisaje del T.M. de Valencia no plantea ningún Programa de Paisaje específico para conseguir el objetivo de calidad paisajístico fijado en esta zona.

Podemos concluir, pues, que en materia de integración paisajística, la actuación propuesta, lejos de tener un impacto negativo sobre el paisaje existente, mejora el paisaje urbano de la zona y cuida especialmente la integración con el edificio protegido.

3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el apartado f del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.»*

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma. La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito conforme al apartado c del Anexo I de la LOTUP. En este caso, se han seleccionado 4 Puntos de Observación para desarrollar el análisis, y para cada uno de ellos se ha incorporado una ficha gráfica donde se determinan las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista con la determinación del coeficiente de visibilidad; un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión; y, la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

En términos generales, la composición de las vistas hacia el paisaje urbano no se modifica como consecuencia de la actuación propuesta. Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben desde la Calle Emilio Baró que es a la que recae la fachada principal del edificio protegido. Desde esta calle se percibe íntegramente la fachada del edificio catalogado y la actuación no interfiere en el mismo. Lo único que se modifica, y que ejerce un impacto visual positivo, es el destino para un uso comercial del edificio y su consiguiente rehabilitación, hecho que dinamizará el entorno y mejorará la imagen degradada actual del edificio.

Otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde la Calle Círculo de Bellas Artes que permite ver la integración visual del nuevo volumen edificatorio de ampliación con el edificio protegido. Se ha cuidado especialmente la forma y la proporción del nuevo volumen en relación al edificio protegido, de forma que, en ningún caso se desdibuja el volumen del edificio

preexistente, el cual, mantiene su preponderancia. Desde esta visual se perciben de forma diferenciada los distintos volúmenes que conforman el conjunto; por un lado se percibe el edificio protegido y, por otro, el nuevo volumen, el cual se integra visualmente como una parte armónica del conjunto.

El hecho de que el nuevo volumen propuesto quede retranqueado respecto a la alineación de la manzana y que, por tanto, no llegue hasta los testeros del edificio protegido, permite la percepción unitaria de dicho edificio desde los puntos de observación principales y, por tanto, no altera la imagen del paisaje urbano actual, ni merma el protagonismo del mismo. Con la solución adoptada se reconocen tanto el volumen del edificio protegido, como el del nuevo volumen propuesto que, de forma respetuosa, otorga mayor notoriedad a la fachada suroeste, anteriormente tratada de forma residual como fachada trasera secundaria en misiones de servicio.

Por último, otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde la Calle Dolores Marqués como otro de los ejes importantes que rodean la manzana. El Estudio de Detalle, al igual que el Plan General vigente, no establece la definición de volúmenes concreta a materializar en cada una de las sub-parcelas propuestas; posponiendo su definición al momento en el que se presenten los proyectos edificatorios respectivos. Por tanto, hasta el momento en el que se desarrollen completamente las determinaciones establecidas en el planeamiento y se materialice toda la edificabilidad de la manzana, no quedará plenamente configurada la calle con la disposición de los nuevos volúmenes a edificar. En cualquier caso, dichos volúmenes deberán de dar cumplimiento a las condiciones específicas de las Normas Urbanísticas del Plan General (artículo 6.49). No obstante, con la materialización del nuevo volumen propuesto en la sub-parcela 2, y mientras se desarrollan el resto de sub-parcelas de la manzana objeto de estudio, tendremos una visión provisional que mejora igualmente la que se percibe actualmente desde este punto de vista, puesto que, como se argumenta en párrafos anteriores, con el nuevo volumen adosado a la fachada posterior del edificio protegido, se mejora la percepción del conjunto edificatorio.

También se incluye en la documentación del Estudio de Integración Paisajística un plano que muestra un mapa de visibilidad del ámbito de actuación a partir de los puntos de observación. En él aparecen reflejadas las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles. Para ello, se ha empleado una metodología que consiste en el rayado de la zona que es visible desde cada uno de los puntos de observación definidos anteriormente. Allí donde hay más intensidad de color, la visibilidad es mayor, y allí donde la intensidad es menor, la visibilidad es más baja, llegando al extremo de que los lugares a los que no llegan las líneas de color no son visibles desde los puntos de vista escogidos. Se distingue así mismo entre puntos de observación principales y puntos de observación secundarios en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión. Son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de observación principal, zonas de visibilidad

media las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios, y baja desde menos de la mitad de éstos.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se llega a la conclusión de que la actuación propuesta representa una serie de mejoras en la calidad visual del paisaje urbano en el que se inserta.

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR

El Estudio de Paisaje del T.M. de Valencia incluye diversos apartados cuyas determinaciones paisajísticas procede justificar su cumplimiento:

- Objetivos de Calidad de la Unidad de Paisaje afectada por la Actuación.

Tal y como se ha señalado en la memoria informativa, la Unidad de Paisaje en la que se inserta la manzana objeto del Estudio de Detalle corresponde a la denominada "Bloque Continuo Valencia", cuya calidad de paisaje se ha calificado como baja, siendo el objetivo de calidad señalado para la misma el de mejorar el carácter existente.

Dicho objetivo es totalmente coincidente con el de la actuación propuesta pues, tal y como se ha desarrollado en la memoria justificativa, con dicha actuación se consigue, por un lado, recuperar un edificio protegido degradado y, por otro, ir completando un espacio urbano inacabado en la actualidad, impropio de un paisaje urbano.

- Normas de Integración Paisajística y Programas de Paisaje.

El Estudio de Paisaje no establece ningún Programa de Paisaje en concreto para el caso que nos ocupa.

- Catálogo de Paisaje e Infraestructura Verde.

La actuación propuesta no afecta al Sistema de Espacios Abiertos, la denominada Infraestructura Verde, proyectado para el municipio. Tampoco supone ningún tipo de perjuicio para las unidades de paisaje de alto valor paisajístico de la huerta colindante recogidas en el Catálogo de Paisaje, ni a ninguno de los elementos o recursos paisajísticos ubicados en las mismas o en el entorno próximo.

En el edificio catalogado como edificio protegido con el Nivel núm.2 de protección en el *Catálogo de Protección de conjuntos rurales y urbanos, edificios, especies arbóreas, jardines y áreas arqueológicas* del PGOU de Valencia, se

deberán respetar las determinaciones con incidencia en el paisaje recogidas en sus normas urbanísticas. Por tanto, las actuaciones que se lleven a cabo en el edificio protegido para su rehabilitación como local comercial, así como las relativas al nuevo volumen edificatorio de ampliación colindante al mismo (necesario para su correcto funcionamiento), atenderán a las determinaciones establecidas en los artículos 3.69 a 3.73 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, que tendrán su correspondiente aplicación directa a través de las correspondientes licencias de intervención y ambiental.

Al respecto, cabe señalar que el edificio protegido conserva el volumen geométrico preexistente y que como consecuencia de las obras de intervención no se alteran los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente. El nuevo volumen propuesto en colindancia al edificio protegido se ha adecuado en su diseño y en su composición de manera que el edificio protegido se erige como el protagonista, percibiéndose en todo momento su volumetría original desde todos los puntos de observación. El nuevo volumen tiene una altura y una dimensión longitudinal inferior a la del edificio protegido, quedando en todo momento enmarcado por este último, sin entrar en competencia. En la licencia de intervención se analizarán las texturas, materiales y elementos compositivos detallados de esta edificación adosada.

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que la actuación propuesta cumple con las determinaciones paisajísticas de rango superior.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se aportan una serie de perspectivas que reflejan la volumetría de la actuación propuesta y la de los bloques del entorno próximo, desde diversos puntos de vista, incluyendo las vistas desde la posición de un peatón que estuviera situado en las calles del entorno.

6. CONCLUSIONES

Una vez analizados y valorados los efectos de la actuación propuesta, tanto a nivel paisajístico como visual, sobre el paisaje urbano existente, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico. Por el contrario, resulta evidenciada una clara mejora del paisaje urbano debido a la intervención propuesta.

En cuanto a los impactos visuales, los puntos de observación más significativos de esta escena urbana se sitúan en la Calle Emilio Baró. En relación a los mismos la actuación se integra correctamente, mejorando sensiblemente la percepción actual.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la actuación propuesta se integra paisajísticamente en su entorno.

MEMORIA NORMATIVA

7. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Tal y como se ha justificado anteriormente, la actuación propuesta no genera impactos significativos ni destacables en el paisaje en el que se inserta, contribuyendo, por el contrario a su mejora; no obstante, se estará a lo dispuesto en los artículos 3.69 al 3.73 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia por su incidencia en el tratamiento paisajístico de la actuación.

8. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

La implementación de las medidas resultantes en materia de paisaje están directamente vinculadas a la fase de proyecto, a través del cual se valorará la integración de los nuevos volúmenes propuestos con el edificio protegido, así como las medidas concretas a adoptar en materia de arbolado, cerramientos, colores de fachada, materiales de cubierta y cualesquiera otras con incidencia en la escena urbana. Esta serie de medidas se llevarán a cabo en el momento en el que se proceda a la rehabilitación del edificio protegido y a la construcción de las nuevas edificaciones en el resto de la manzana, en el cual se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística y paisajística aplicable y a las concretas determinaciones que la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia adopte al respecto.

Valencia, 1 de Diciembre de 2014

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

Plano O.1. Unidades de Paisaje

Plano O.2. Recursos Paisajísticos

ANÁLISIS VISUAL

Plano O.3. Puntos de Observación y Mapa de visibilidad

Fichas gráficas de los Puntos de Observación

PERSPECTIVAS VOLUMÉTRICAS

PUNTO DE OBSERVACIÓN 1	
Clasificación: principal	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje caracterizada por edificación con tipología de manzana cerrada con una altura media de ocho plantas. Los espacios libres no son de grandes dimensiones y el arbolado está presente siempre. Presencia de un recurso paisajístico (edificio protegido de "La Patatera") con mucha visibilidad. Punto importante por su alta frecuencia de observación.</p>	
Tipo de observador: en itinerario	Duración de la observación: alta
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

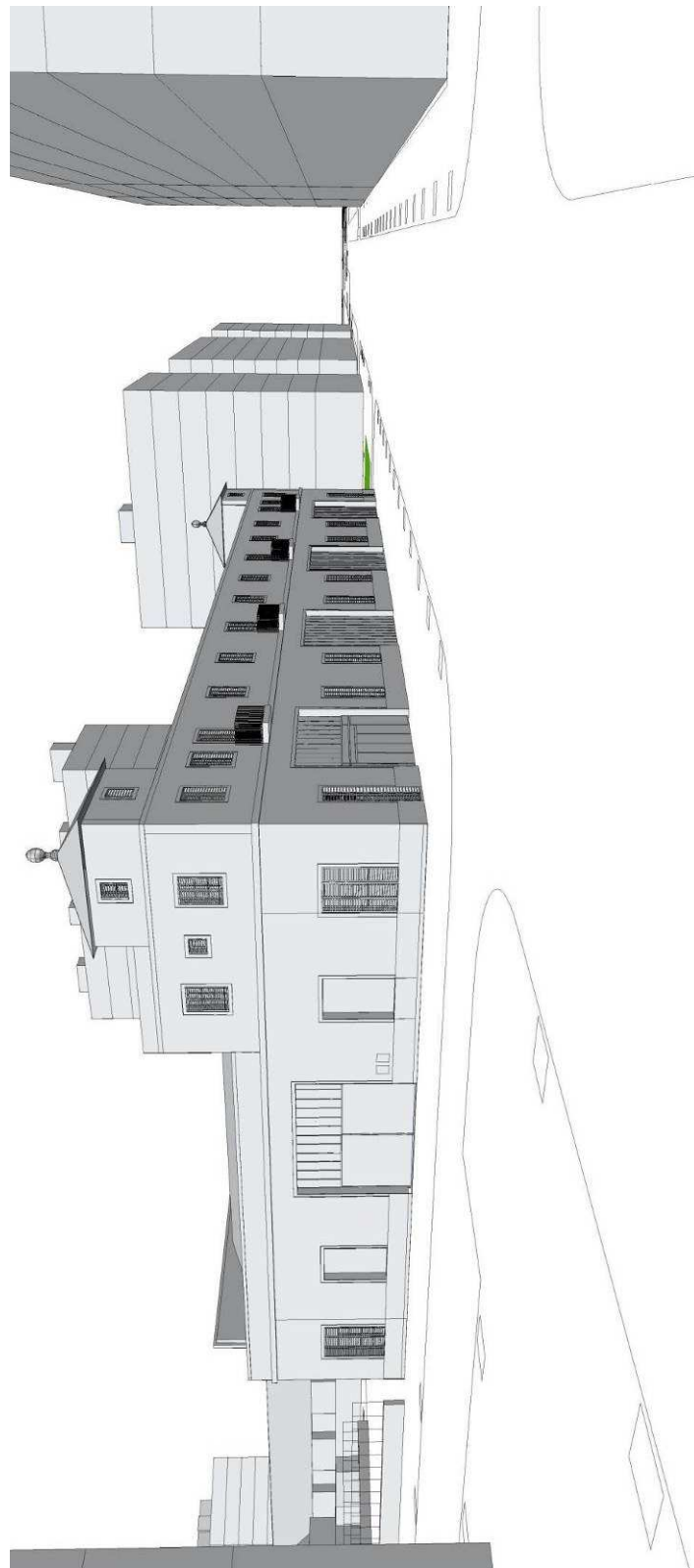
PUNTO DE OBSERVACIÓN 2	
Clasificación: principal	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje caracterizada por edificación con tipología de manzana cerrada con una altura media de ocho plantas. Los espacios libres no son de grandes dimensiones y el arbolado está presente siempre. Presencia de un recurso paisajístico (edificio protegido de "La Patatera") con mucha visibilidad. Punto importante por su alta frecuencia de observación.</p>	
Tipo de observador: en itinerario	Duración de la observación: alta
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

PUNTO DE OBSERVACIÓN 3	
Clasificación: secundario	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje caracterizada por edificación con tipología de manzana cerrada con una altura media de ocho plantas. Los espacios libres no son de grandes dimensiones y el arbolado está presente siempre. Presencia de un recurso paisajístico (edificio protegido de "La Patatera") con mucha visibilidad.</p>	
Tipo de observador: turista	Duración de la observación: media
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

PUNTO DE OBSERVACIÓN 4	
Clasificación: secundario	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje caracterizada por visuales con tipología de edificación abierta y vivienda unifamiliar en hilera. La proporción entre espacios libres y espacios ocupados por edificaciones está equilibrada y en los viales el arbolado está presente siempre.</p>	
Tipo de observador: en itinerario	Duración de la observación: alta
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

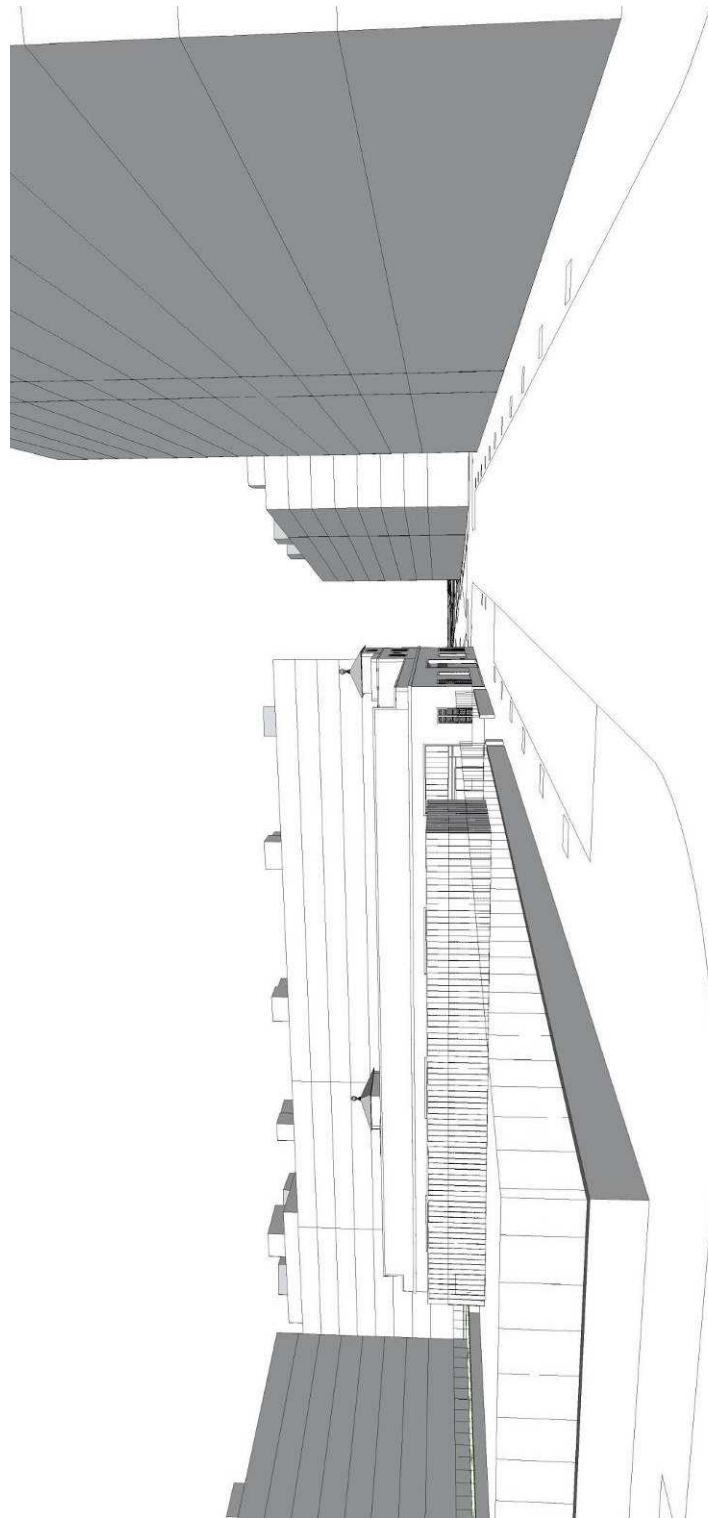
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)



Perspectivas volumétricas
VISTA DESDE LA CALLE EMILIO BARÓ

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

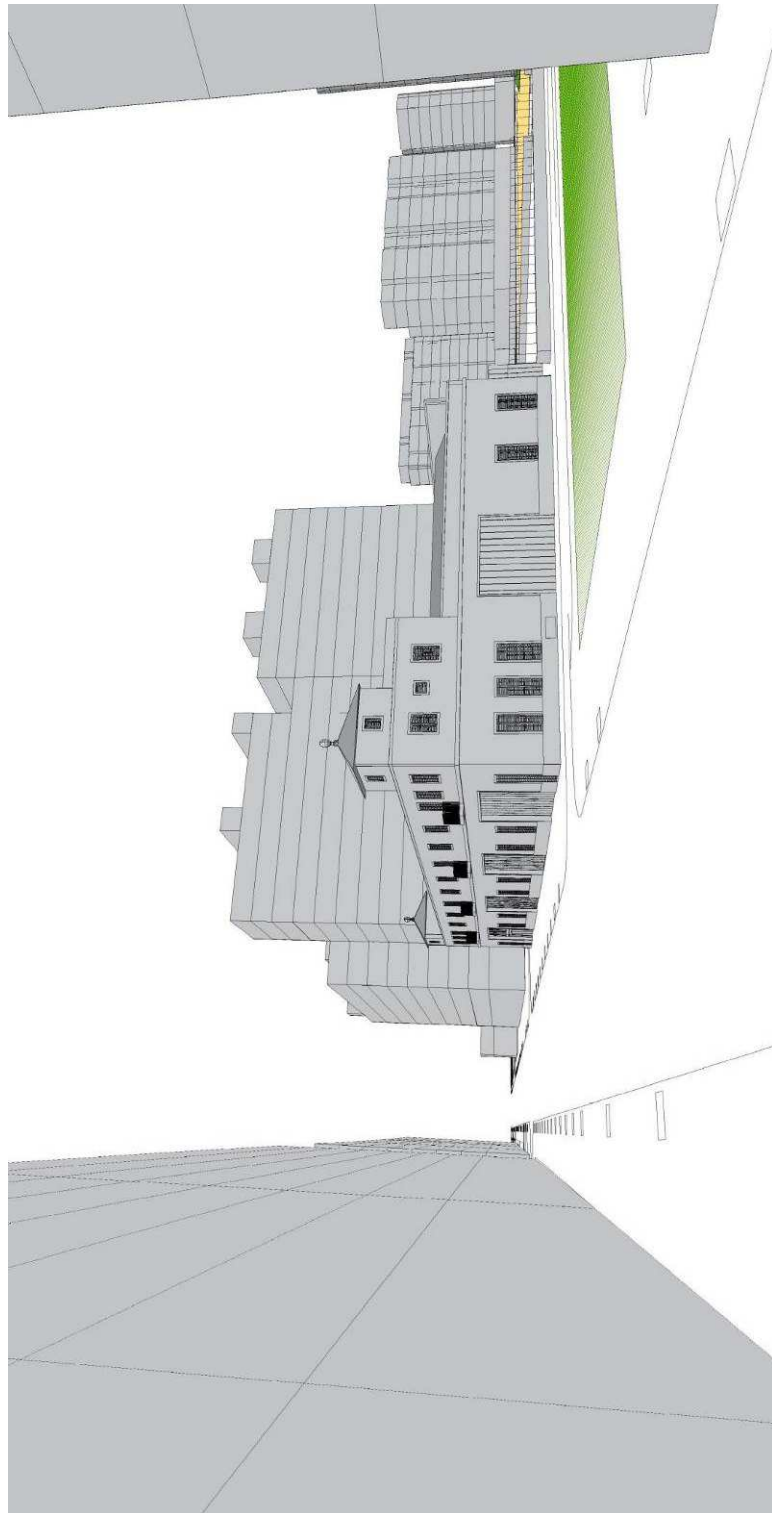
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)



Perspectivas volumétricas
VISTA DESDE LA CALLE CÍRCULO DE BELLAS ARTES

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

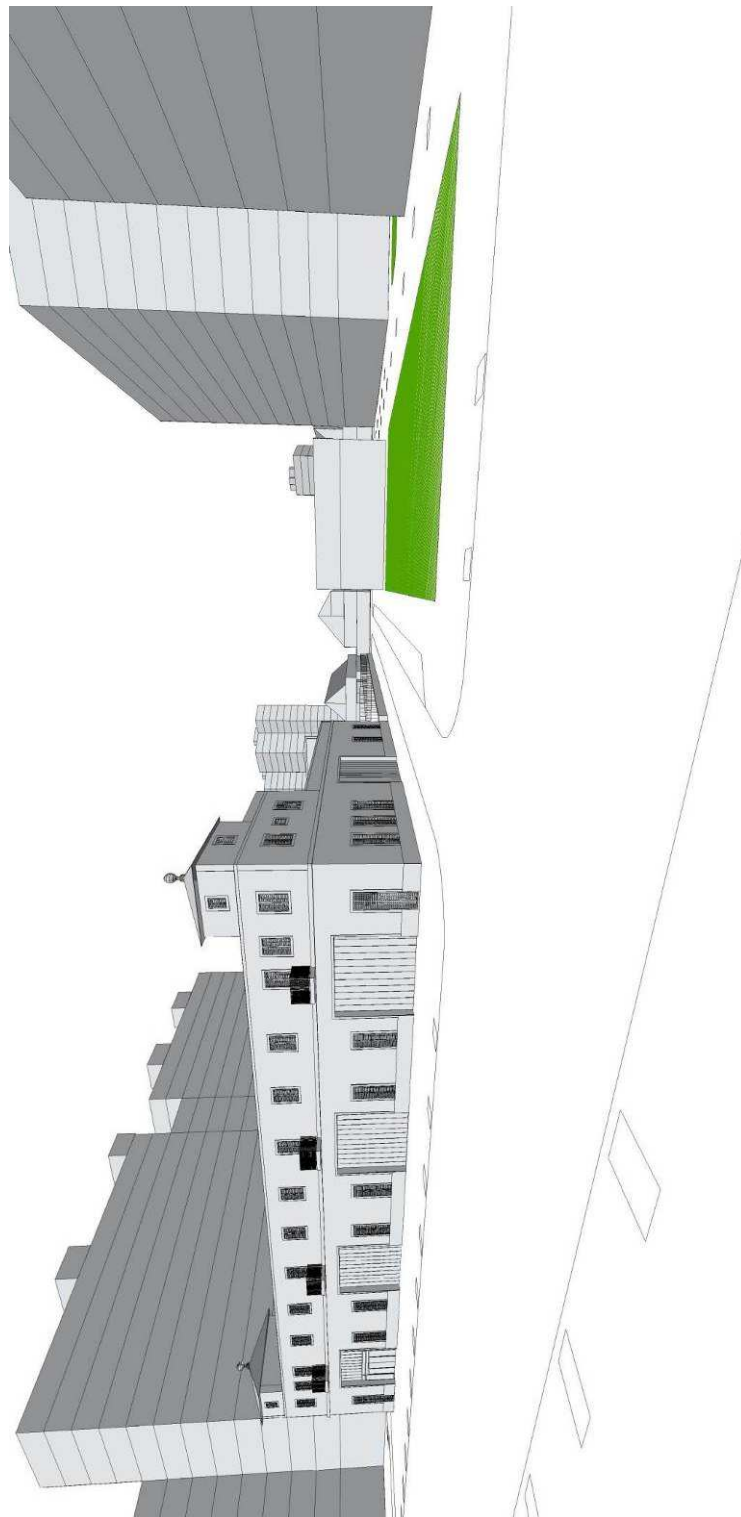
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)



Perspectivas volumétricas
VISTA DESDE LA CALLE EMILIO BARÓ (dirección entrada a la ciudad)

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

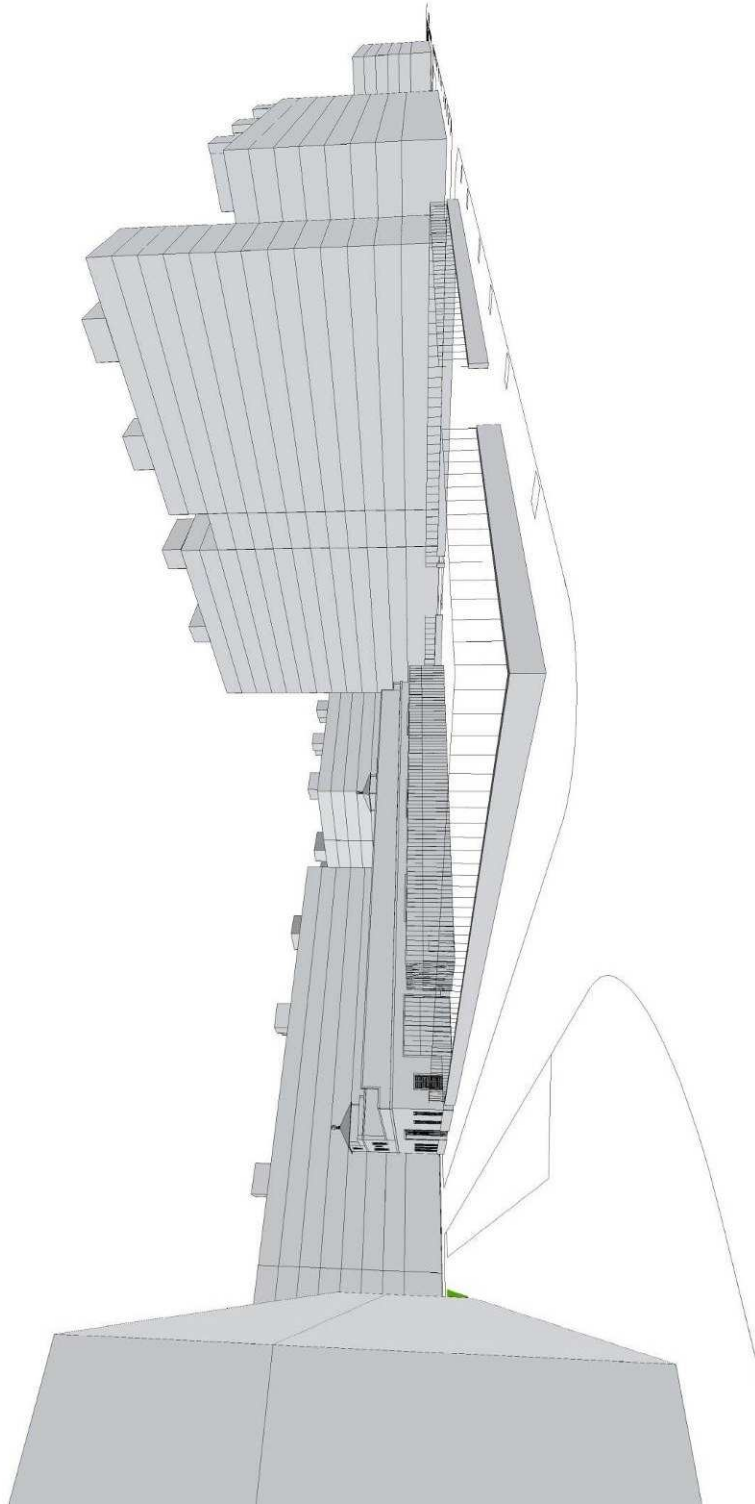
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)



Perspectivas volumétricas
VISTA DESDE LA CALLE EMILIO BARÓ HACIA LA CALLE EN PROYECTO

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)



Perspectivas volumétricas

VISTA DESDE LA CALLE DOLORES MARQUÉS HACIA LA CALLE EN PROYECTO