

**ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE
RESTAURANTE-BAR EN PLAYA VARADERO DE
VILLAJOSYSA**

PROPIETARIO: BARTROM S.A.U

**ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO
DICIEMBRE 2012**

A-MEMORIA

1-Introducción.

Se redacta el presente EIP de acuerdo con lo dispuesto en el art. 48-3 del Reglamento de Paisaje, que entre los supuestos en que establece como preceptiva la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, cita, con carácter residual, las “autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable no incluidas en los ámbitos anteriores”

Comoquiera que el proyecto que nos ocupa está dentro del deslinde de titularidad pública marítimo terrestre, está clasificado como Suelo no Urbanizable, y por lo tanto, afectado por la literalidad de las Normas.

Sin embargo, es preciso aclarar que no estamos ante un ambiente rural ni un entorno natural ni existen tipologías tradicionales en la zona, y por lo tanto, en este caso, que no está sujeto a evaluación de impacto ambiental, según ha informado el órgano ambiental competente, no procedería la redacción del EIP si no fuera por la propia literalidad de las normas.

La ubicación del restaurante es en una zona colindante con el Suelo Urbano Intensivo de Villajoyosa, anejo a una reciente actuación pública consistente en un paseo marítimo, con un muro de la misma altura del restaurante, y además situada sobre la anterior ubicación de dos edificios de mucho mayor volumen (la casa de máquinas y nave auxiliar del varadero), demolidos hace menos de 6 años. Estas actuaciones no llevaban incluido un EIP, y por lo tanto no es posible determinar los parámetros paisajísticos de referencia.

Las referencias visuales son reducidas, y siempre se materializan con la referencia de fondo del muro reseñado, el paseo marítimo y un conjunto de apartamentos existente.

En el mismo sentido, cabe destacar el reconocimiento de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad Valenciana de la innecesariedad de Declaración de Impacto Ambiental, y el informe de la misma sobre la no existencia en el área de bosques protegibles.

También debe tenerse en cuenta la concesión previa existente por parte de la Dirección Territorial de Costas, que implica una aceptación expresa de las variables formales del edificio a realizar.

Incluso la ubicación de la primera propuesta a la Dirección General de Costas era diferente a la actual, habiendo sido modificada expresamente por la referida administración, en orden a conseguir una mayor integración paisajística y situándolo expresamente en la actual posición, a muy escasa distancia del muro del paseo.

La relevancia visual del edificio es muy escasa al tratarse de una sola planta muy próxima al referido muro de la misma altura, construido por la administración como soporte del paseo marítimo.

No obstante lo expuesto, el presente documento intenta cumplir con la referida literalidad, utilizando criterios de análisis paisajístico proporcionados a la envergadura del proyecto.

2-Emplazamiento y descripción de la intervención.

La construcción objeto de este EIP es un restaurante bar, de una sola planta, de 191.70m² construidos y una altura total 4.50 m sobre rasante, con cubierta plana, y muros acristalados, en lenguaje minimalista postmoderno.

Está ubicado en terreno público marítimo terrestre, en la playa Varadero de Villajoyosa, por medio de la correspondiente Concesión Administrativa por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

Su acceso es peatonal, a través de las pasarelas de madera existentes en la playa, aunque se sitúa muy próximo (unos 2.50m) a la coronación del muro que limita el paseo marítimo de reciente construcción.

La concesión de la Administración de Costas para la ejecución de un restaurante en zona de dominio público marítimo-terrestre, tiene su causa en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley de Costas, apartado 4, pues los terrenos en cuestión no estaban calificados como de dominio público a la entrada en vigor de la misma, pero sí lo fueron en el deslinde practicado con posterioridad a ella.

3-Antecedentes en la zona de actuación. Justificación paisajística.

La zona de de actuación ha sido recientemente alterada por la Administración, para demoler los antiguos edificios del varadero, y ejecutar el paseo marítimo, obras finalizadas en 2007.

Asimismo, en el entorno más próximo se ubican varios bloques de viviendas en edificación intensiva, uno de ellos separado solamente de la actuación propuesta por el referido paseo marítimo.

El suelo de la zona de actuación está también alterado, ya que después del derribo de los edificios y la retirada de escombros, se procedió a colocar una grava gruesa de canto vivo, que no es la arena y gravilla fina de la playa colindante.

Asimismo, existe una formación rocosa en el extremo Sureste de la playa, prácticamente fuera de la visual del restaurante, y que también fue alterada paisajísticamente en su día al erigirse un pequeño muelle de escollera para la protección de la actividad de varadero. En la actualidad dichas obras se encuentran derruidas por la acción del oleaje.

Así pues, no es posible establecer una referencia paisajística reglada, sobre todo porque las actuaciones referidas no contaban con EIP, y no había parámetros paisajísticos previos, ni existe aprobado un Estudio de Paisaje para el Municipio.

El volumen de los edificios derribados era muy superior a la actuación propuesta, y su lenguaje formal no contenía tipologías reseñables como correspondientes al medio rural, tratándose de construcciones de ladrillo con cubiertas de planchas de fibrocemento y de teja árabe.

En la actualidad la referencia paisajística que ha quedado es el muro de contención del paseo, el propio paseo y los bloques de edificios de viviendas reseñados.

Es importante señalar que por la existencia del muro aludido, y la topografía de la zona, la visualización de la línea de costa próxima (la playa de Varadero) a la vez que el restaurante propuesto es mínima.

4- Normativa urbanística aplicable.

La única referencia del Plan General a la zona de dominio público marítimo terrestre es su remisión a la normativa sectorial de aplicación (artículo...de las Normas urbanísticas).

Por su parte, el artículo...del vigente Reglamento de la Ley de Costas establece los parámetros máximos de las edificaciones que sean consecuencia de una concesión en zona de dominio público marítimo terrestre. Todo ello se concreta en las condiciones de la concesión, que establecen los parámetros concretos en función del proyecto básico previamente presentado al efecto.

5-Plan de participación pública.

El artículo 58.2 del Reglamento del Paisaje establece que los Estudios de Integración Paisajística que tengan por objeto autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable se tramitarán conjuntamente con las licencias, debiendo ser objeto de trámite de información pública el Estudio de Integración Paisajística por un plazo de 15 días, correspondiendo la aprobación al órgano municipal correspondiente.

Por tanto, la forma de publicidad del presente Estudio de Integración Paisajística será:

- Publicación de anuncio en el DOCV
- Publicación de anuncio, Estudio y encuesta en la página web municipal, por plazo de 15 días.

Las cuestiones que se propone incluir en la encuesta son las siguientes:

A) ¿Conoce Vd. la Playa Varadero?

- B) ¿Recuerda Vd. la imagen de la misma cuando existían los antiguos edificios del Varadero, que fueron demolidos para la ejecución del Paseo Marítimo?
- C) ¿Qué valoración desde el punto de vista paisajístico le merece el estado actual de la Playa Varadero?
- Buena
 - Mala
 - Regular
- D) ¿Considera Vd. que la construcción del restaurante cuya imagen se grafía en los documentos gráficos de este Estudio contribuye a la mejora paisajística de Playa Varadero?
- Sí
 - No
 - La deja igual
- E) ¿Cuál es su valoración de la construcción del citado restaurante desde el punto de vista de la mejora de los servicios de la Playa Varadero?
- Positiva
 - Negativa
 - Indiferente

En caso de que su valoración paisajística de la construcción del restaurante sea negativa, y teniendo en cuenta que se ha otorgado la concesión para el mismo por la Administración de Costas, ¿qué medidas propondría Vd. para mejorar su valoración sobre dicha actuación?

6-Descripción del proyecto.

Se trata de la construcción de un edificio de una sola altura, de planta rectangular, de 191'70m², y altura libre de 3.50 y altura de coronación sobre rasante natural de 4.50m, y forma de paralelepípedo, adscrito al lenguaje postmoderno minimalista, y destinado al uso de restaurante-bar.

Ubicación: Está situado en el término municipal de Villajoyosa, en suelo no urbanizable correspondiente al dominio público marítimo-terrestre de la playa “Varadero” de la localidad.

Características Geométricas: Es un edificio con forma de prisma recto, de 6.85m. x 27.98m de planta, una altura de cornisa de 4.50m. Parte de la construcción es cerrada, y parte abierta y cubierta. Existe una terraza descubierta sin uso.

Otras características: El edificio está casi adosado a un talud ajardinado construido al realizar el paseo marítimo, de forma que su impacto visual es mínimo.

Memoria técnica:

--**Cimentación:** De Hormigón armado de resistencia característica 175kg/cm². Armaduras de acero A-42 en parrilla inferior de 20 x 20, y superior de 15 x 15.

Vigas durmientes de atado de zapatas de 40 x 30 con 4 redondos de 16mm de diámetro.

Enanos de apoyo de las placas de anclaje de pilares de 40 x 30, con 6 barras de 16mm.

Viga perimetral de soporte de viguetas de 65cm de altura y 25 de ancho, sobre durmiente perimetral. Armada con dos barras de 16mm cada 40cm.

--**Estructura:** Forjado sanitario de hormigón armado, de 250kg/cm² de resistencia característica y 25 cm de canto, con viguetas pretensadas autoportantes de 18cm de canto, a fin de evitar el encofrado no recuperable.

Capa de compresión de 7cm con mallazo electrosoldado de 20cm x 20cm de paso y barras de 6mm.

Pilares y forjado de cubierta de perfiles normalizados de acero ASTM A 36.

Pilares IPE-180, terminados en color metálico mate con textura semirrugosa, sobre placa de anclaje de chapa de acero ASTM A 36, de 28 x 19'5 cm y 12 mm de espesor.

Vigas IPE- 220, y cabios UPE- 80

--**Cerramientos:** De panel tipo sandwich, de 80mm de espesor, compuesto de doble lámina de acero galvanizado esmaltado de 1mm de espesor y alma de espuma de poliuretano inyectada, de alto rendimiento acústico y térmico. Color tierra de muy baja luminancia.

Está doblado por su cara interior en los espacios cerrados por formación de placa de yeso con fibras, doble, ignífuga y acústica, de 26mm de espesor. En el espacio de cocina está doblada por su interior con lámina de acero inox. De 1.2mm de espesor.

Formación de acristalamiento continuo modular, integrada por paneles de vidrio con cámara y laminar, de 6+6mm en su cara exterior, 16mm de cámara, y luna interior de 6mm, idóneo para requerimientos térmicos y acústicos a la vez, así como a la seguridad. La luna exterior dispone de un tratamiento antienergético para filtrar la radiación solar. Color transparente con matices cobres y azulados por los tratamientos y dioptrios propios de las diferentes lunas.

--**Cubierta:** de panel autoportante tipo sandwich, grecado, de 80mm de espesor, con sistema de fijación oculto y junta longitudinal estanca.

Las planchas, cortadas en fábrica a su longitud en obra, se fijan a los cabios metálicos de perfilería normalizada de acero UPE-80, soldados a su vez a las vigas IPE-220.

--**Carpintería:** formación continua de acristalamiento descrito anteriormente como cerramiento, de 2.20m de altura, con puertas incluidas, de 1 m de anchura de hoja practicable y herrajes de acero inox. Estas puertas (2) son además salidas de incendio de la zona del comedor y bar del restaurante al exterior.

Puertas y ventanas en cocina y baños, de marco de aluminio lacado en el mismo color que el paramento, cristalerías, con vidrio laminar translúcido.

--**Fontanería:** Instalación de agua fría y caliente, con tubo de cobre normalizado, protegido con tubo semirrígido plástico bajo pavimento. Llaves de paso y de servicio normalizadas, de marcas de 1ª calidad. Sanitarios de última generación, específicos para hostelería en alta gama. Termoacumulador de 120l, conectado al sistema de paneles termosolares.

--**Saneamiento:** tubería de PVC de saneamiento, con recorridos horizontales bajo pavimento, y recorrido de bajantes de inodoro bajo forjado sanitario.

Sistema prefabricado de planta de tratamiento de aguas negras, de oxidación total y recogida de efluentes para el riego de la jardinería. Las aguas de los fregaderos de cocina son tratadas previamente en el separador de grasas normalizado, con recogida automática de espumas. Ambos circuitos son registrables a la salida del edificio por medio de arqueta sifónica enterrada.

--**Cocina:** Sistema tecnificado de cocina integral en acero inox, con instalación extractora de humos de tratamiento integral, con filtrado de grasas y partículas sólidas mayores de 0.5mc.

El listado de aparatos está descrito de forma exhaustiva en el cuadro de instalación de potencia del proyecto de Actividad.

Impulsión atmosférica por turboventilador silencioso equivalente a 12m. de chimenea, integrado en el sistema.

--**Pavimentos:** Suelo técnico de planchas de P.V.C. de 100cm x 25cm, de 13mm de espesor, atornilladas con incisión oculta, sobre rastreles de 37mm, adheridos al forjado, formando un espesor total de 5cm que permite el paso de conducciones eléctricas y sanitarias por su intradós. Específico de lugares de pública concurrencia, en exterior e interior. Se dispondrá en el área de comedor, y terrazas. No resbaladizo. Ferrogrés de altas prestaciones en cocina. No resbaladizo. Espesor total 5cm pavimento más mortero de agarre al forjado.

--**Instalación eléctrica:** Formada por cables revestidos de cobre trenzado, recubierto de polietileno, aislado a 1000V, normalizados. Entubados por paquetes de cables en tubo semirrígido plástico. Aparatos de medición, corte y protección normalizados. Caja de fusibles de Corte por circuito, con magnetotérmicos y diferenciales normalizados. El número y disposición de intensidad de los circuitos se reseña en el diagrama unifilar.

--**Alumbrado:** Luminarias de ambiente en zona comedor y bar combinando diodos emisores (LED) con halógenos graduables.

Fluorescencias con reactancia de alto rendimiento en cocina.

Luces de emergencia y señalización normalizadas.

La instalación de alumbrado se conecta por medio de inversor de corriente y acumuladores de litio con el sistema de captación de energía fotovoltaica.

--**Aire acondicionado:** Se han previsto 2 aparatos tipo Split, de 1.800w de potencia cada uno en el área del comedor.

Ambos compresores se sitúan sobre la cubierta exterior.

7-Datos urbanísticos.

El proyecto se ubica en el suelo No Urbanizable Marítimo Terrestre del P.G. de Villajoyosa.

Como es preceptivo en esta tipo de suelo, dispone de la correspondiente autorización administrativa, que ha fijado los estándares del proyecto.

8-Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de paisaje.

Ante la ausencia de un Estudio de Paisaje de ámbito municipal y de cualquier otro instrumento paisajístico que establezca predeterminaciones al respecto, se ha delimitado el ámbito de estudio del EIP a un radio de 300m del edificio, que es la distancia máxima desde la que éste cobra relevancia visual, teniendo en cuenta su tamaño.

Se han definido 3 unidades de paisaje:

a/ Distancia inferior a 100m.

b/ Distancia inferior a 300m.

c/ Zona de proximidad de visualización de la cubierta desde arriba.

En el plano nº se reseñan la delimitación y las tres unidades de paisaje. También se incorporan fotografías actuales desde cada una de las unidades, con implantación del volumen del restaurante.

Este conjunto de documentos es suficiente para determinar empíricamente el grado de integración paisajística desde cada unidad, teniendo en cuenta la falta de datos más objetivos por los motivos expuestos anteriormente.

9. Justificación de la integración paisajística de la actuación.

Se justifica a continuación la integración paisajística del proyecto de restaurante a construir de forma negativa, acreditando que no incurre en las circunstancias establecidas al respecto en el artículo 50 del Reglamento del Paisaje:

- a) El Proyecto no incumple las Normas Integración Paisajística establecidas en el Título II del Reglamento, ya que éstas no están en vigor en el momento presente.

- b) No incumple el Estudio de Paisaje ni el Catálogo del Paisaje, por no existir tales instrumentos aprobados para el término de Villajoyosa.
- c) No genera efecto adverso sobre ningún recurso paisajístico, pues la construcción se realizará bajo la rasante del Paseo Marítimo. Tampoco destruye recursos paisajísticos de alto valor, pues como tal sólo puede considerarse como tal la vista al mar, que no queda impedida, como se ha indicado.
- d) Los materiales con los que se construirá el restaurante no crearán deslumbramientos ni iluminación que afecte a recursos visuales.
- e) No existen en el ámbito del Estudio elementos catalogados de patrimonio cultural
- f) El edificio no contrastará con el entorno donde se ubica ni reducirá el valor visual del paisaje, al contrario, se adaptará perfectamente dentro de un entorno ya edificado como es la Playa Varadero.
- g) El edificio no alterará negativamente la composición del paisaje, al estar situado bajo la rasante del Paseo Marítimo.

10. Justificación de la integración visual de la actuación.

De forma similar con lo expresado respecto a la integración paisajística, se justifica a continuación la integración visual, ponderando los factores establecidos al efecto en el artículo 55 del Reglamento de Paisaje:

- a) Las características de la construcción proyectada son perfectamente compatibles con el entorno en cuanto a volumen, altura, forma, y en general cualquier variable visual, ya que en el diseño original se ha puesto especial énfasis en este aspecto. La percepción visual de las diferentes variables es, como se sabe, subjetiva. En los planos de implantación del edificio sobre el estado actual, se puede juzgar la adecuación de esta compatibilidad visual.
- b) No se produce bloqueo alguno de vistas sobre elementos paisajísticos de valor alto. El único elemento de este tipo es el mar, y por la posición del edificio no se interrumpe ninguna visual desde punto alguno sobre el mar o la línea de costa.
- c) Sobre la posible mejora de la calidad visual al realizar el edificio, hay que decir que es también un concepto subjetivo. La interrupción de parte del muro de piedra y del suelo, no demasiado mantenidos, por unas superficies más acabadas como son las del edificio, probablemente supondrá alguna mejora para algunas personas. En todo caso, se puede asegurar que no se empeora la visual, como se observa en los documentos gráficos correspondientes.
- d) La textura del cerramiento del edificio es totalmente mate, por lo que no se pueden producir reflejos de luz alguna. El acristalamiento proyectado tiene un 80% de transparencia, y un 20% de reflexividad, por lo que tampoco se producen reflejos reseñables.

Contenido de la valoración de la integración visual:

- a) **Análisis de las vistas y valoración de la variación en su calidad.**
Se han establecido tres unidades de paisaje ya descritas:

--Unidad 1, Distancia inferior a 100m: El edificio interrumpe la visión de parte del muro de contención y de parte del suelo existente. Desde un punto de vista formal y obviando la subjetividad, se concluye que hay una ligera mejora de la calidad visual.

--Unidad 2, Distancia inferior a 300m: El edificio interrumpe la misma visión que en el caso anterior, pero debido a la distancia, se concluye que la variación de la calidad visual es neutra, o sea no se produce variación reseñable.

--Unidad 3, Zona de proximidad de visualización de la cubierta desde arriba: La cubierta interrumpe ligeramente la visual del terreno próximo (que no de la playa) desde el paseo marítimo.

Como se ha reseñado, el referido terreno está formado por grava muy gruesa de aluvión o cantera, con cantos semivivos. Sobre éste suelo hay plantados unos ejemplares jóvenes de diferentes areáceas, con estado dispar, estando algunos ejemplares secos. También ha aparecido una pradera ruderal de diferentes especies herbáceas, que combinada con la grava conforma un suelo de baja calidad visual con un cierto aspecto de abandono. Este aspecto es desde luego mejorable con una intervención ligera, pero lo será en el momento de la ocupación del terreno, ya que por una cuestión de márketing, los propietarios mantendrán la zona en mejor estado de conservación. Se concluye que la visión de la cubierta (de las mismas características visuales que el cerramiento) es equivalente en calidad a la del terreno actual descrito, por lo que no se produce variación reseñable.

b) Clasificación de la importancia de impactos visuales:

--Unidad 1.

Magnitud del impacto: Ligeramente positivo.

Sensibilidad del receptor: Media.

Clasificación: Moderado positivo.

--Unidad 2.

Magnitud del impacto: Neutra.

Sensibilidad del receptor: Baja.

Clasificación: Insignificante.

--Unidad 3.

Magnitud del impacto: Neutra.

Sensibilidad del receptor: Media.

Clasificación: Insignificante.

c) Medidas correctoras: No proceden.

d) Predicción del impacto antes y después de las medidas correctoras:

No hay medidas correctoras.

11. Medidas de integración propuestas y programa de implementación.

Dada la escasa entidad de la actuación, sólo pueden establecerse las siguientes medidas:

- a) Las obras se ejecutarán en un plazo de...meses a contar desde el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.
- b) Para la ejecución de las mismas se evitará el periodo estival (julio a septiembre inclusive)

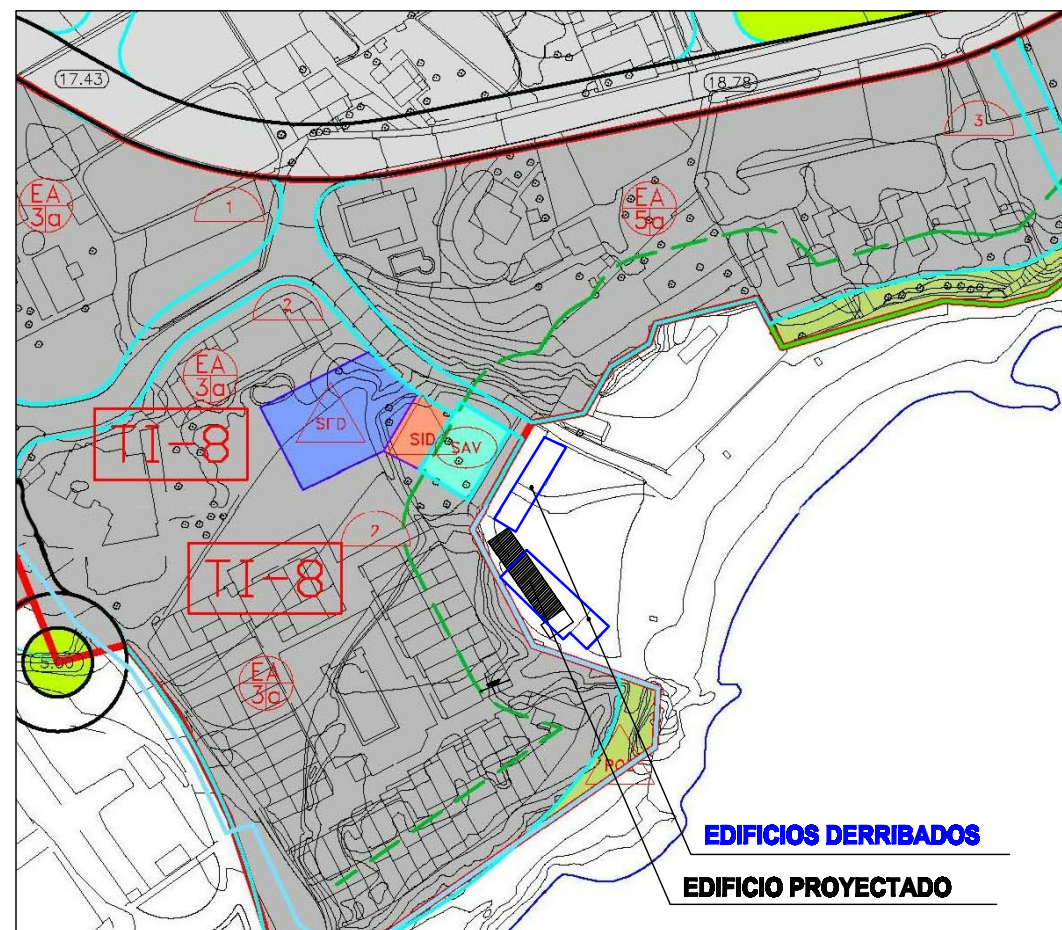
12-Conclusión.

Del contenido de este EIP, tanto de sus textos como de los planos adjuntos, se desprende que el proyecto sometido a licencia, cumple con las normas contenidas en el Reglamento de Paisaje de la G.V., y por lo tanto no debe haber objeción alguna para la obtención de la referida Licencia de Obras.

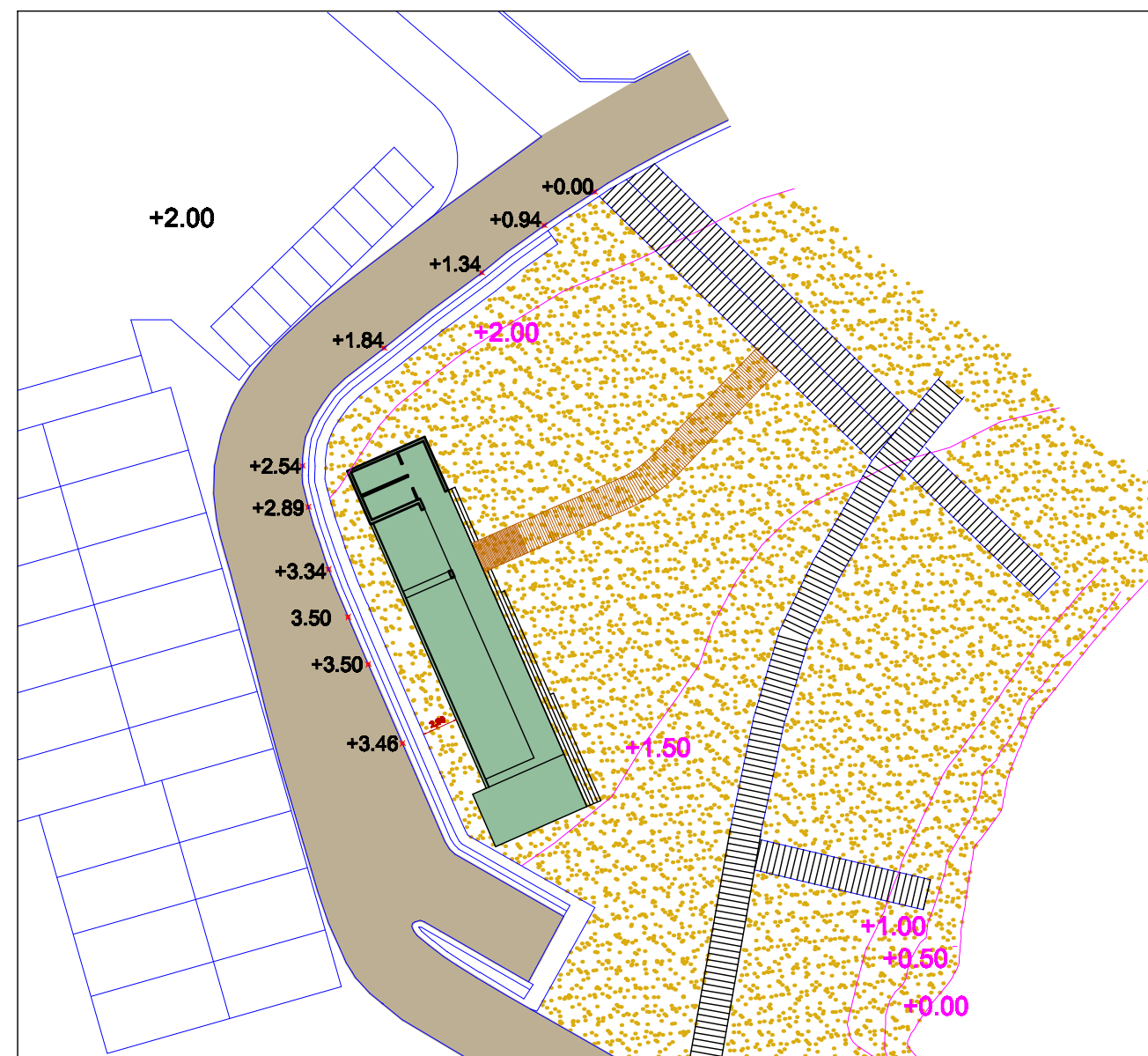
El Arquitecto: Fco Manzanaro



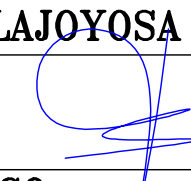
Villajoyosa, Diciembre 2012

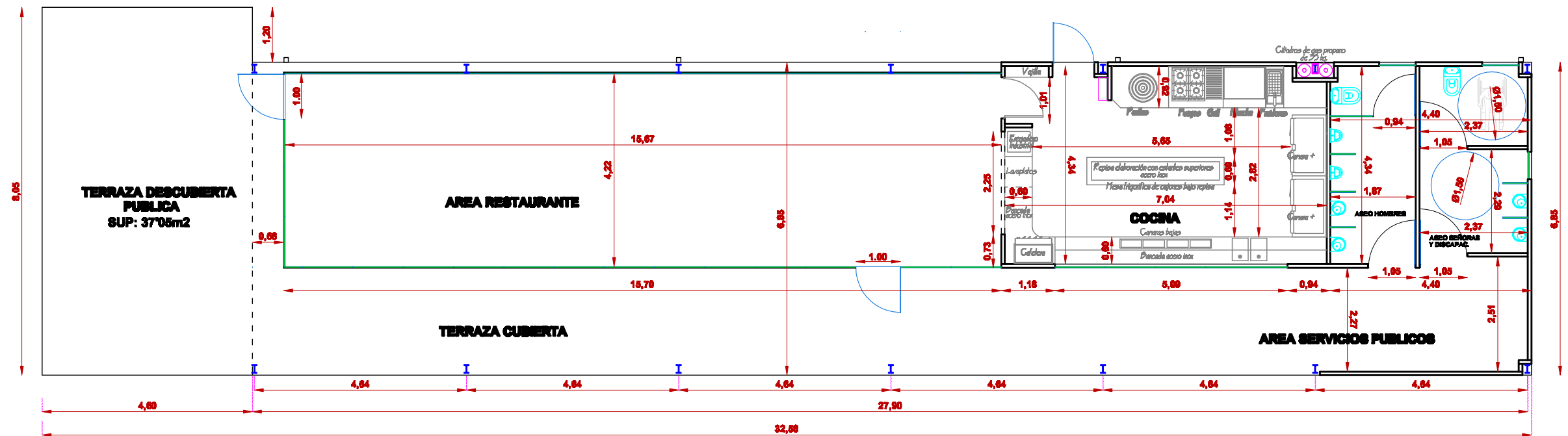


**SITUACIÓN EN P.G
Y POSICIÓN ANTIGUOS EDIFICIOS
DEL VARADERO DERRIBADOS
E. 1:2000**

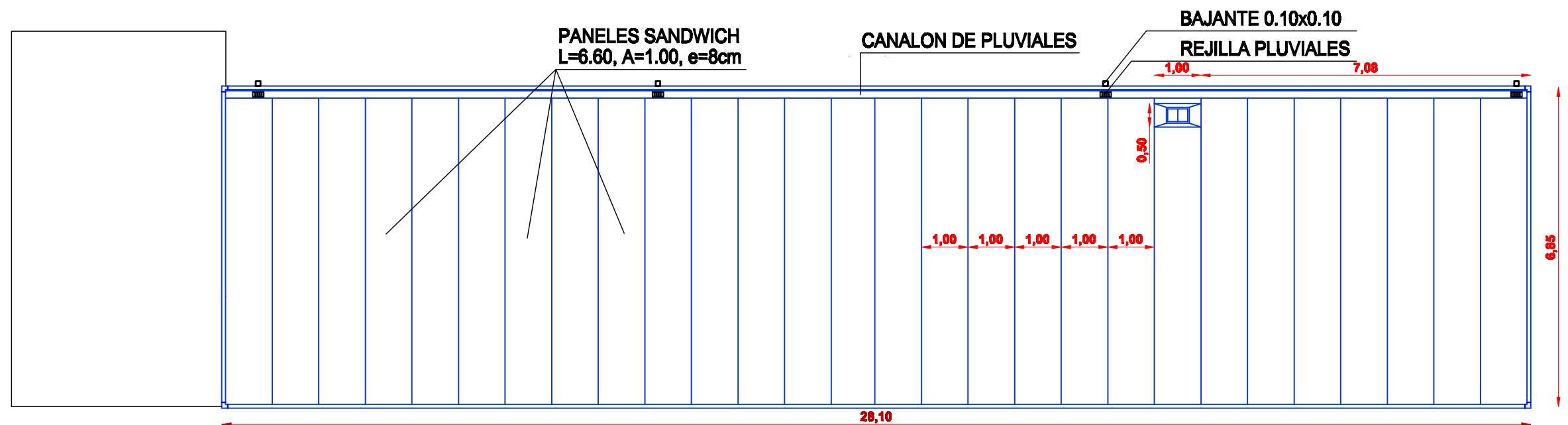


**CURVAS DE NIVEL
E. 1:500**

ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR		Ref.: VIL-2
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJOYOSA		DIC. 2012
PROMOTOR: BARTROM S.A.U		Plano N°:
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO		1
PLANO: SITUACION EN P.G / TOPOGRAFICO		E.1/500 1/1000



PLANTA BAJA
 SUP CUBIERTA: 191'70m²
 SUP. CERRADA PRIVATIVA 100.00m²
 SUP. CERRADA USO PUBL. 47.10m²
 SUP. ABIERTA PRIVATIVA 44.60m²

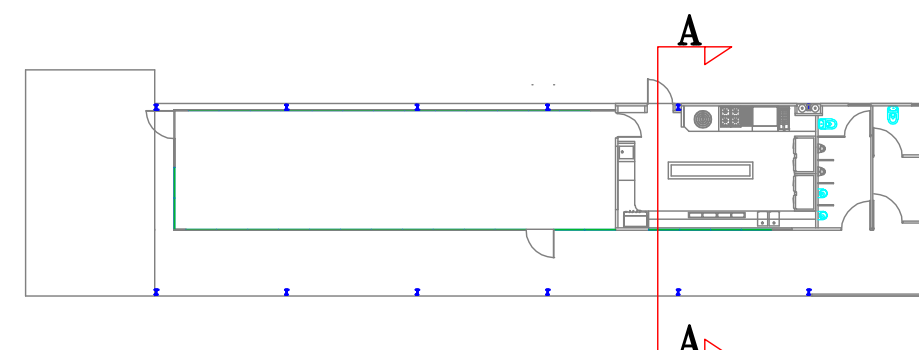
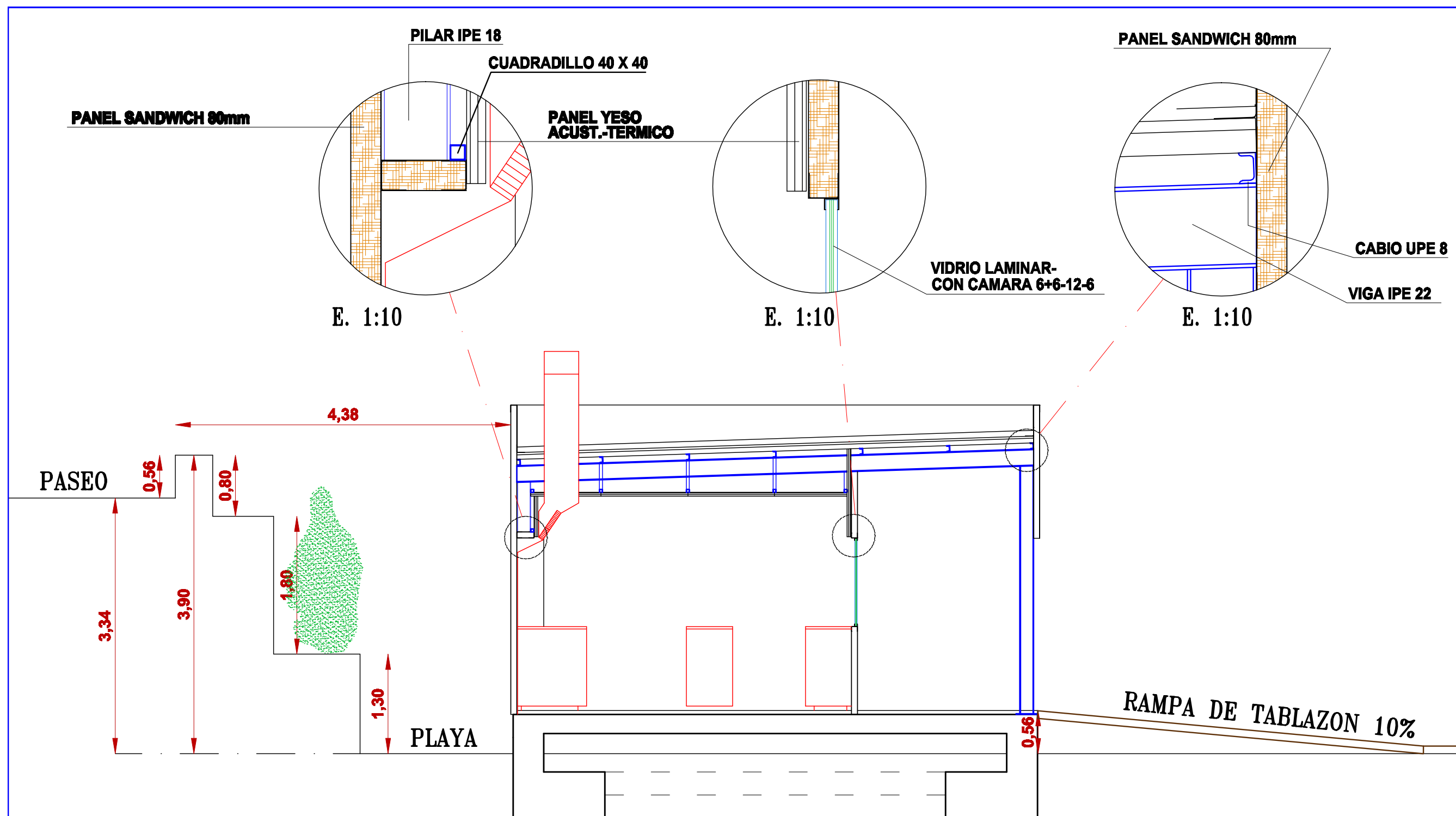


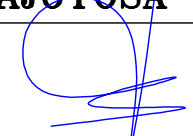
PLANTA DE CUBIERTA

PROYECTO DE EJECUCION DE RESTAURANTE-BAR
 AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJLOYOSA

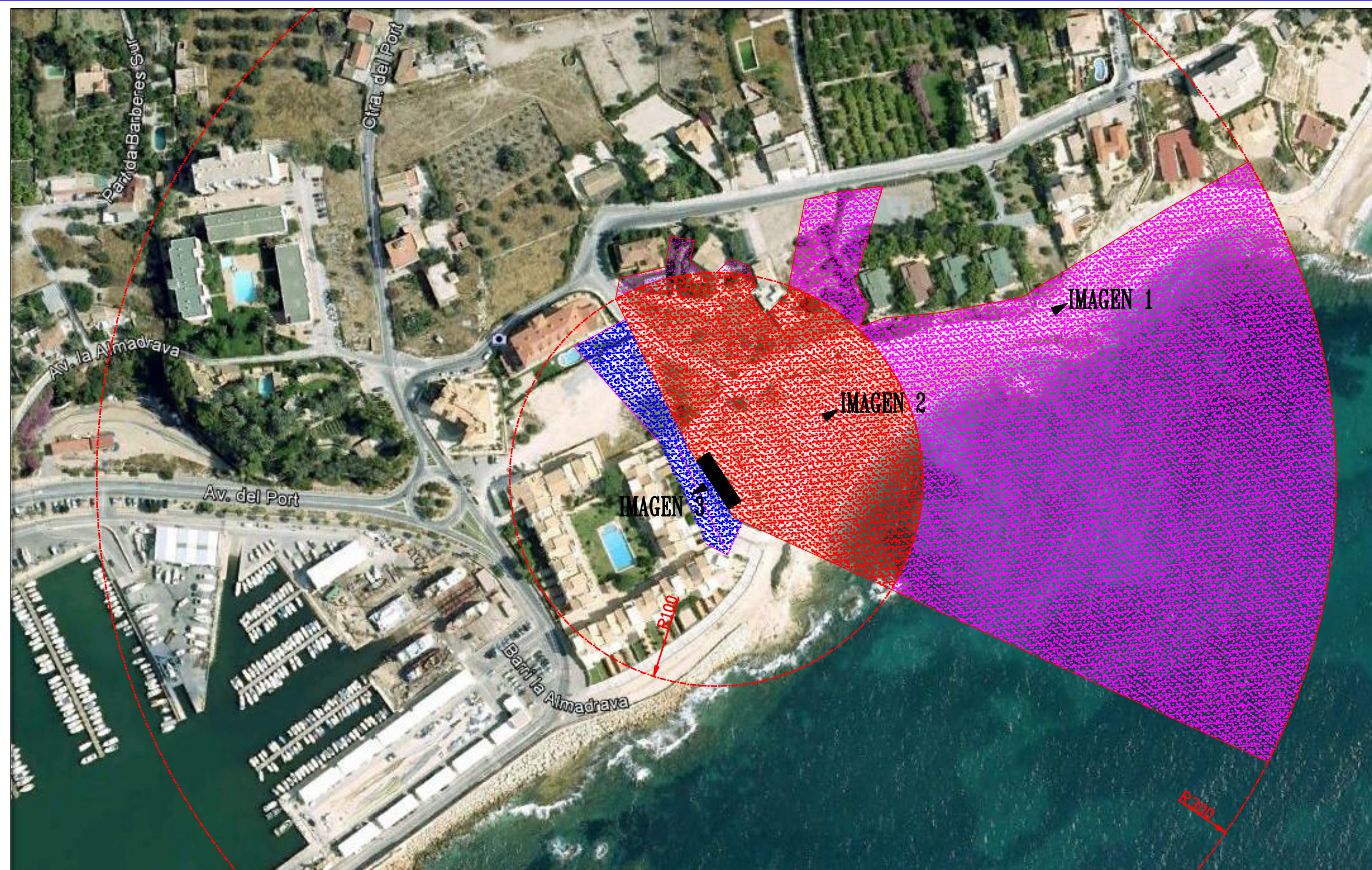
PROMOTOR: BARTROM S.A.U
 ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO
 PLANO: PLANTAS

Ref.: VIL-2
 DIC. 2012
 Plano N°:
 2
 E. 1:100



PROYECTO DE EJECUCION DE RESTAURANTE-BAR		Ref.: VIL-2
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYOSA		DIC. 2012
PROMOTOR: BARTROM S.A.U		Plano N°:
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO		3
PLANO: SECCION A-A		E. 1:50





ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYOSA

PROMOTOR: BARTROM S.A.U

ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO

UNIDADES DE PAISAJE Y VISUALES DE IMAGENES

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

Plano N°:
5

E. 1/2.000

UNIDADES DE PAISAJE

- CAMPO VISUAL A 300m.
- CAMPO VISUAL A 100m.
- CAMPO VISUAL SOBRE LA CUBIERTA.



ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 1
E. ACTUAL
UD. DE PAISAJE

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO



ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 1
IMPACTO
UD. DE PAISAJE

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO



ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYOSA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 2
E. ACTUAL
UD. DE PAISAJE "B"

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO



ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 2
IMPACTO
UD. DE PAISAJE

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO

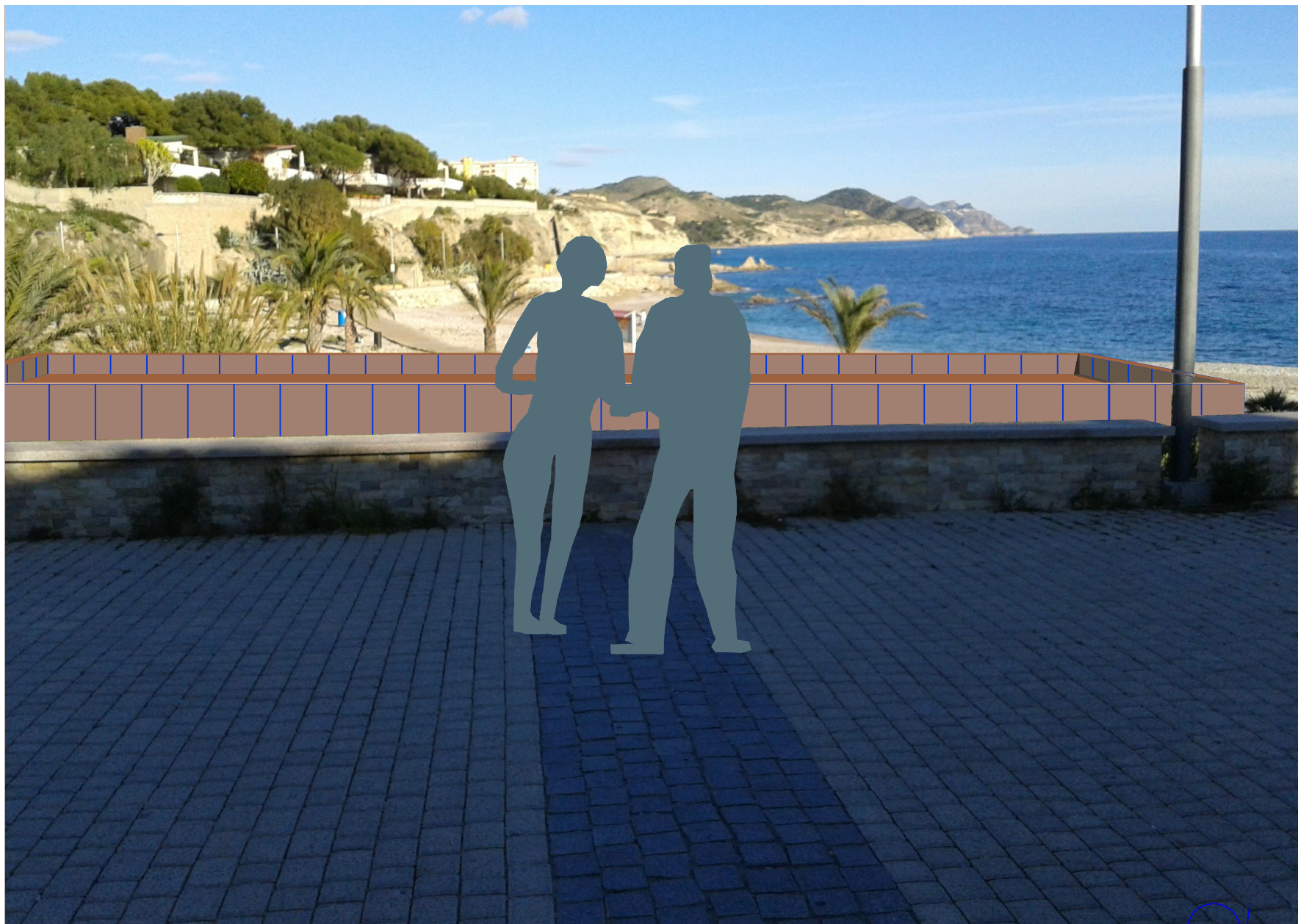


ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYOSA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 3
E. ACTUAL
UD. DE PAISAJE "C"

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO



ESTUDIO DE INT. PAISAJISTICA DE RESTAURANTE-BAR
AVENIDA DE LA ALMADRAVA S.N. VILLAJYOYOSA

Ref.: VIL-2
DIC. 2012

IMAGEN 3
IMPACTO
UD. DE PAISAJE

PROMOTOR: BARTROM S.A.U
ARQUITECTO: FRANCISCO MANZANARO