

Expte. Wunc. 11951/05

11951/05

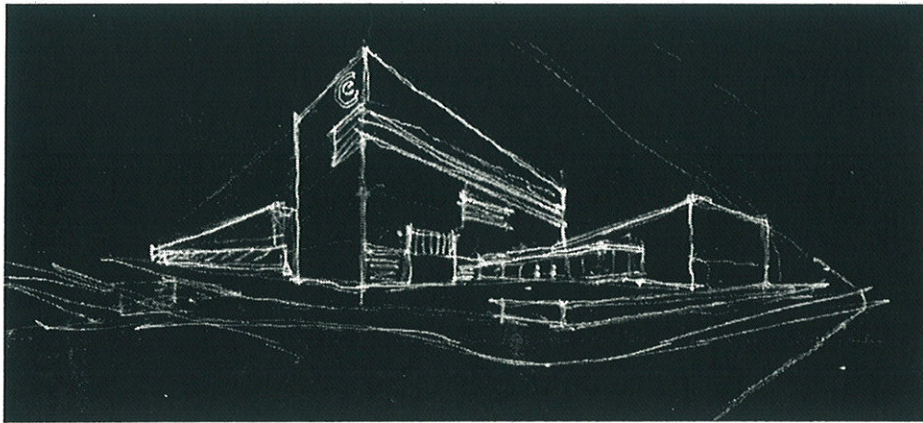
Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno de sesión de fecha

27 ENE. 2005



Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature in blue ink]



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

promotor

CAMARA DE COMERCIO

ESTUDIO DE DETALLE

JULIO 2005

Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO

JimenezBRASA
arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE **granada**

JULIO 2005

promotor

JIMENEZ BRASA arquitectos

CAMARA DE COMERCIO

Y. BRASA SECO

E. JIMENEZ ARTACHO



ÍNDICE / MEMORIA

M.1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Autor del encargo
- 1.2. Antecedentes. Definición y finalidad del trabajo
- 1.3. Datos y características del solar
- 1.4. Programa de necesidades
- 1.5. Normativa urbanística
- 1.6. Declaración de condiciones urbanísticas

M.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Aspectos funcionales y formales de la solución adoptada
- 2.2. Aspectos técnicos y económicos de la solución adoptada
- 2.3. Justificación de parámetros urbanísticos de altura y edificabilidad
- 2.4. Alegación y justificación de las objeciones planteadas por el servicio de planeamiento en el acuerdo de Aprobación Inicial

M.3. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 3.1. Cuadro de superficies útiles, construidas y totales
- 3.2. Justificación de la edificabilidad

NOTA. El presente Documento es copia de su original del que son autores los arquitectos Y. Brasa Seco y E. Jiménez Artacho. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción y cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ESTUDIO DE DETALLE

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE **granada**

JULIO 2005

promotor

JIMENEZ BRASA arquitectos

CAMARA DE COMERCIO

Y. BRASA SECO

E. JIMENEZ ARTACHO

MEMORIA

M.1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Autor del encargo

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación, representada por su Presidente D. Antonio Robles Lizancos y domiciliada en la C / Granada, a los arquitectos Yolanda Brasa Seco y Eduardo Jiménez Artacho, colegiados números 1.735 y 1.714 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.2. Antecedentes. Definición y finalidad del trabajo

La Cámara de Comercio dispone de la parcela sobre la que se proyecta la edificación como resultado de la adjudicación de la misma a través de concurso público promovido por el Ayuntamiento de Granada. (ver copia documento de cesión)
Es objeto de este trabajo la definición, para su posterior edificación sobre dicha parcela, del Proyecto de la Nueva Sede de la Cámara de Comercio de Granada.

1.3. Datos y características del solar

El solar se encuentra ubicado en el Plan Parcial 21 del P.G.O.U. de Granada y esta identificado con el número 151 en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal de Suelo. La redacción del presente Proyecto sobre el solar la posibilita la concesión administrativa del derecho de superficie a la Cámara de Comercio, obtenida mediante concurso Público convocado por el Ayuntamiento.

SITUACION Avda. Pintor Francisco Padilla / Avda. Luis Miranda Avalos. Plan Parcial 21

SUPERFICIE 6.928 m2. según ficha del Inventario de Bienes Inmuebles de Patrimonio Municipal adjunta.

LINDEROS

N. E. C / Barrera. Viviendas unifamiliares

S. E. C / Perete. Viviendas unifamiliares

S. W. Avd. Pintor Francisco Padilla

N. W. Rotonda

N. Avd. Luis Miranda Avalos

FORMA

La parcela tiene forma trapezoidal, con los dos lados pequeños S. W. y N.E. paralelos.

El lado largo que da al N. y N. W. no es paralelo al otro lado largo y, además dibuja en el solar la forma de la rotonda.



TOPOGRAFÍA

El vértice mas alto es el orientado hacia el NE. con una cota 651,50 m. en el cruce entre la calles Barrera y Perete. Desciende ligeramente hacia el N, esquina C / Barrera y Avda Luis Miranda Avalos, cota 650,40 m. En la diagonal opuesta, en la esquina entre la C / Perete y Avd. Pintor Francisco Padilla la cota es 647,20 m. La pendiente en el interior del solar varia uniformemente hacia los vértices descritos, acompañando el trazado y desnivel de las calles perimetrales.

ORIENTACIÓN

Presenta buenas condiciones de orientación al tratarse de una parcela exenta, con cuatro fachadas. Las edificaciones que lo rodean, consolidadas en la zona mas inmediata, gozan de una baja densidad de edificación al tratarse de agrupación de viviendas unifamiliares con tres y cuatro plantas de altura, con gran amplitud en los espacios libres.

CONDICIONES DEL SOLAR

La parcela se encuentra libre de servidumbres aparentes en el momento de iniciarse la redacción del Proyecto. La urbanización en la zona está totalmente terminada.

1.4. Programa de necesidades

El Programa que desarrolla el edificio contiene las siguientes áreas y dependencias, que se exponen ya ubicadas en sus niveles definitivos:

PLANTA DE ACCESO

EXTERIOR

Accesos peatonales y de vehículos

Jardines y patios / Actividades al aire libre / Zonas de esparcimiento

Porche cubierto

Aparcamientos en superficie / Sombra

Rampa vehículos: entrada y salida / Acceso peatonal al aparcamiento subterráneo

Vestíbulo / Puertas cortavientos

Recepción / Centralita / Seguridad / Atención al publico

Zonas de espera y estancia

Salón de actos / Palco / Foyer / Cabinas técnicas y de traducción / Camerino / Aseos

Sala de prensa y videoconferencia

Salón de Plenos

Formación / Aulas / Responsable de área / Secretaría / Tutorías / Sala de profesores / Aseos

Exposiciones / Publicaciones / Almacén

Archivos de documentación / Aseos / Limpieza / Almacén de recepción / Office catering

Ascensores / Escaleras / Vestíbulos de independencia / Montantes de instalaciones

PLANTA PRIMERA

Vestíbulo / Espera

Comercio interior / Turismo / Industria

Comercio exterior

Informática

Recaudación

Registro

Ventanilla única empresarial

Agencia de colocación / Responsable / Secretaría / Programas / Selección

Vivero de empresas / Director / Secretaría

Biblioteca

Reprografía / Archivos de documentación / Aseos / Limpieza

Ascensores / Escaleras / Vestíbulos de independencia / Montantes de instalaciones



PLANTA SEGUNDA

Vestíbulo / Espera
Administración
Asesoría jurídica
Gerencia / Secretaría
Despachos de comisiones
Aseos / Archivo de documentación
Ascensores / Escaleras / Vestíbulos de independencia / Montantes de instalaciones
Lucernarios en cubierta

PLANTA TERCERA

Vestíbulo / Espera
Presidencia / Vestidor / Aseo / Secretaría
Comité Ejecutivo
Vicepresidencia
Secretario general / Secretaría
Aseos / Archivo de documentación / Office
Ascensores / Escaleras / Vestíbulos de independencia / Montantes de instalaciones

CUBIERTA TORRE

Maquinas de ascensores / Escaleras / Montantes de instalaciones
Terraza visitable
Zona de maquinas (descubierta)

PLANTA SÓTANO

Aparcamiento / Rampa entrada y salida / Plazas minusvalidos / Accesos peatonales
Salas de instalaciones / Galería de distribución
Mantenimiento / Almacén de repuestos y material
Almacenes generales
Archivo general
Aseos / Vestuario de personal / Taquillas / Limpieza
Almacén de jardinería / Basura
Ascensores / Escaleras / Vestíbulos de independencia / Montantes de instalaciones

EDIFICIO MUNICIPAL

El Convenio y acuerdos sobre la Cesión del solar municipal a la Cámara de Comercio contempla la construcción de un edificio de servicios municipales, con uso sin determinar, de una superficie máxima de 450 m², acabado exteriormente y sin terminaciones interiores, ubicado dentro de la parcela y con acceso independiente, para entregar al Ayuntamiento en el momento en que se finalicen las obras.

1.5. Normativa Urbanística

La Normativa Urbanística es la del P.G.O.U. de Granada, aplicable a ordenaciones de carácter Institucional o de Equipamiento Comunitario y las definidas por la Ficha de Inventario de Inmuebles del Patrimonio Municipal que se adjunta.

1.6. Declaración de Condiciones Urbanísticas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

Delegación de Granada. Plaza de San Agustín, nº 3 Telfs. 958-806266



1.6. DECLARACION DE CONDICIONES URBANISTICAS

PROYECTO **CAMARA DE COMERCIO. NUEVA SEDE**
 EMPLAZAMIENTO AVDA. PINTOR FRANCISCO PADILLA / AVD. LUIS MIRANDA AVALOS. PLAN PARCIAL 21
 LOCALIDAD GRANADA
 PROMOTOR CAMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACION DE GRANADA

Yolanda Brasa Seco y Eduardo Jimenez Artacho, arquitectos autores del presente Proyecto, declaran bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

1. SITUACION URBANISTICA

- 1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA PLAN PARCIAL 21 del PGOU
- 1.2 CLASIFICACION DEL SUELO URBANO
- 1.3 CALIFICACION DEL SUELO (zona, uso ordenanza) EQUIPAMIENTO DOCENTE / INSTITUCIONAL

2. CONDICIONES URBANISTICAS

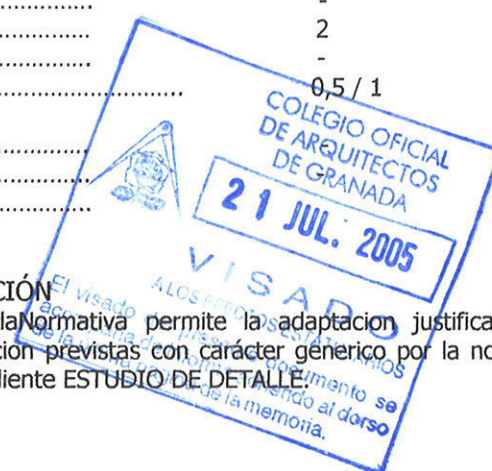
2.1 CONDICIONES DEL SOLAR	SI	NO
Calzada pavimentada	X	
Encintado de aceras	X	
Suministro de agua	X	
Alcantarillado	X	
Electricidad	X	
Alumbrado público	X	
2.2 PARCELACION	Parc. Mínima	Proyectado
Superficie del solar	-	6.928 m2
2.3 OBSERVACIONES		

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1 OCUPACION	Normas	Proyectado
Ocupación planta baja	100 %	35 %
Ocupación otras plantas	80 %	< 35 %
Ocupación planta ático	-	-
Fondo máximo edificable	-	-
Dimensión patios	-	-
3.2 ALTURAS		
Altura máxima en metros	-	-
Número máximo de plantas	2	2 / 4
Semisótano. Altura máxima sobre rasante	-	-
3.3 EDIFICABILIDAD m2 / m2	0,5 / 1	0,74
3.3 SITUACION DE LAS EDIFICACIONES		
Retranqueos a fachada		-
Otros retranqueos		-
3.5 TIPOLOGIA		
3.6 OBSERVACIONES		

4. OTRAS CONDICIONES URBANISTICAS O DE LA EDIFICACIÓN

Por tratarse de una edificación de uso Institucional la Normativa permite la adaptación justificada por las necesidades del equipamiento de condiciones de ordenación previstas con carácter generico por la normativa del Plan Parcial 21 y, en su caso, la tramitación del correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.



Los Arquitectos

Granada, Julio 2005

La Delegación de Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental ha cotejado los parámetros urbanísticos contenidos en la columna *Normas* de ésta Declaración con la documentación obrante en nuestros archivos

ESTUDIO DE DETALLE

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE

granada

JULIO 2005



promotor

JIMENEZ BRASA arquitectos

CAMARA DE COMERCIO

Y. BRASA SECO

E. JIMENEZ ARTACHO

M.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Aspectos funcionales y formales de la solución adoptada

Las condiciones del lugar son determinantes para el desarrollo de las premisas del proyecto.

En este orden se entiende que el solar esta rodeado por una estructura urbana prácticamente consolidada, procedente del P.G.O.U. del año 85, en el que se planteaba un modelo de ciudad cuanto menos, singular.

Así nos encontramos ante un trozo de ciudad en el que la proporción de espacios libres y de viario tienen unas dimensiones, a nuestro juicio, desmedidas para albergar tipologías de vivienda unifamiliar intensiva.

En este modelo, el resultado ha sido de una gran desproporción entre el espacio de viario y bulevares intermedios y la edificación baja, lo que construye una ciudad de características y rasgos extraños.

En este contexto el papel de un equipamiento, o como en nuestro caso, de un edificio institucional y de servicios en la zona, va a proporcionar una pieza que identifique el lugar y se identifique a sí misma, utilizando a su favor las condiciones que se han descrito previamente.

Proponemos, por tanto, una interpretación de este papel del edificio de uso público e institucional, apoyados en la gran dimensión que la parcela permite en contacto con la rotonda de acceso, y así el edificio se plantea como una pieza horizontal de gran potencia que acoge las partes más públicas del programa: el Centro de Formación y el Vivero de Empresas, y otra pieza que se levanta sobre este zócalo a modo de prisma longitudinal que contendrá los espacios de Representación y Dirección de la Entidad.

Complementamos este sistema con una tercera pieza que prolonga el edificio bajo, en la que se ubica un salón de actos para 320 personas y los espacios libres ajardinados que hacen de Vestíbulo exterior del Conjunto.

Las relaciones con los bordes de la parcela se plantean atendiendo al distinto carácter de cada uno, manteniendo el criterio de separar el edificio de los viales principales y la rotonda de acceso para ubicar allí los espacios de entrada de vehículos y las zonas libres ajardinadas y arboladas.

A las calles de tráfico restringido, que dan servicio a las viviendas, se plantea una alineación de la edificación, interrumpida por el sistema de patios interiores que se percibirán a través del cerramiento permeable de estos con la calle.

En la organización es importante la dotación de aparcamientos que se sitúa en el interior de la parcela, en superficie, en el lateral Norte de la misma y, bajo rasante, ocupando esta misma zona y, en principio, en un nivel de sótano, que se conecta con el área de almacenes, instalaciones y aparcamiento vip que se sitúa bajo la edificación principal.



En la organización espacial del edificio es especialmente importante el sistema continuo de accesos y Vestíbulos, que enlazan el nivel de planta Baja con la zona del Salón de Actos y el acceso principal conectado con el patio, y el nivel de planta Alta con Biblioteca y Vivero de Empresas.

Este Vestíbulo continuo tiene su prolongación en vertical a través de la sección del edificio en un vacío que conecta todos los niveles de la pieza en altura con los usos de Dirección y Representación.

La pieza baja y horizontal del programa se plantea como una triple banda de usos donde, el espacio central es un Vestíbulo organizador y receptor de luz cenital asociada a las circulaciones y, los dos espacios del perímetro son contenedores de usos seriados de Vivero de Empresas y Aulas de Formación.

En la banda que da fachada a la calle posterior se abren una serie de patios que permiten la iluminación sin necesidad de dar vistas directas a las fachadas de las viviendas, preservando así cierta privacidad entre ambos usos y configurando un alzado de la calle mas estrecha, de 9 m, como un sistema de aberturas ajardinadas y paños opacos.

La pieza que define el alzado principal se concibe continua, matizada por el retranqueo y la línea de sombra de la planta. Baja, y el friso de la planta Alta.

El edificio así configurado atiende y resuelve las cuestiones esenciales del Programa y se propone como pieza representativa del lugar, colaborando así a la nada fácil caracterización de estos espacios urbanos de periferia.

2.2. Aspectos técnicos y económicos de la solución adoptada

La edificación proyectada se pretende que asuma e incorpore en sus aspectos tecnológicos y constructivos la inevitable condición de contemporaneidad que entendemos ha de tener un edificio de estas características.

Esta aspiración, además, debe identificar al carácter de la Entidad que promueve el proyecto como vanguardia en el terreno de la cultura empresarial.

En este orden es intención del Proyecto incorporar en el proceso constructivo la semindustrialización, con presencia notable de tecnologías y acabados producidos en taller para montajes directos en obra eliminando en la medida de lo posible la elaboración " in situ " siempre mas compleja e incierta en su acabado, a pesar de ser esta la forma tradicional de construcción.

Este idea se hace extensiva, en la medida de lo posible, a la estructura, cerramientos, divisiones interiores, acabados e instalaciones de forma que el lenguaje y los principios de definición y ensamblaje de los distintos componentes del edificio estén inspirados por una filosofía coherente que en ultima instancia es la que conferirá carácter e imagen al edificio y al lugar en que este se instala.

En todo caso esta aspiración que anima al Proyecto, ha de estar ajustada a las lógicas consideraciones de economía y optimización de costes, teniendo muy presentes factores como el mantenimiento y la durabilidad, que serán los que definan la rentabilidad a largo plazo de las decisiones tomadas en este orden.



2.3. Justificación de parámetros urbanísticos de altura y edificabilidad

La edificación definida en el presente Estudio de Detalle plantea básicamente dos parámetros singulares respecto de los previstos en las ordenanzas del Plan Parcial 21.

En primer lugar la altura de dos plantas que, con carácter general, se mantiene en toda la edificación propuesta con la excepción de una pieza del conjunto que contiene los usos institucionales más significativos (Salón de Plenos, Presidencia, Comité Ejecutivo, Secretaría General, Gerencia...) y se constituye en el elemento identificador del conjunto como referencia en un espacio urbano vacío, de proporciones muy amplias cual es la rotonda en que se sitúa la parcela.

Entendemos que este gesto discreto, que aumenta en dos el número de plantas previsto en una superficie que supone en planta una ocupación del 5 % sobre el total de la parcela, y que, además se retranquea de la alineación en la calle de menor ancho (8 m.) otros 3 m. para estar situada a 11 m. de la fachada inmediata, está justificado dado el carácter y las necesidades de identificación de un edificio institucional como es la Nueva Sede de la Cámara de Comercio.

El segundo parámetro que se matiza, siempre dentro de los límites máximos permitidos según se justifica en el punto 3.2. de esta Memoria, es la edificabilidad que pasa de la normal de 0,5 m²/m² a 0,7 m²/m² es inferior a 1 m²/m², máximo permitidos para el uso institucional.

Este incremento lo motivan dos cuestiones: de una parte la amplitud del programa de servicios al empresariado de la Ciudad que precisa la institución dar y de otra, la necesidad de incluir una pieza independiente, como es el edificio que se cede al Municipio para servicios sociales del barrio y que supone una superficie total de 455 m².

Los dos parámetros ligados suponen un incremento que en todo caso, como queda dicho, es inferior en su conjunto al máximo permitido y cuya cifras detalladas se exponen en el punto 3.2. de esta Memoria.



2.4. Alegación y justificación de las objeciones planteadas por el servicio de planeamiento en el acuerdo de Aprobación Inicial

Respecto a la altura del peto de la planta de instalaciones y castillete de ascensor que se plantea no exceda de 75 cm, recordar que en su día ya se planteo a ese servicio la existencia de este cuerpo de edificación mas elevado que contiene las piezas de representación de la institución tales como el salon de plenos y presidencia, que desde un primer momento se plantea y se entiende como el area de la nueva edificación que identificara a la institución en un espacio urbano de escala descomunal como es la rotonda en que se ubica rodeado de edificios residenciales de 3 plantas que configuran una edificación muy dispersa y de poco carácter.

Justificamos la necesidad de dicha pieza básicamente con el argumento expuesto, y se ha producido un retranqueo de este cuerpo de edificación de tres metros adicionales para así proporcionar en este punto una mayor separación de las edificaciones al otro lado de la calle Perete de 8 metros de anchura. Al contemplar este aspecto en el espacio de retranqueo aparece una zona ajardinada que como el resto de patios proporciona una secuencia de espacios ajardinados a la calle que mejoraran sustancialmente su calidad ambiental.

En todo este proceso previo de definición del Proyecto el espacio para instalaciones y castillete de ascensor y escalera sobre la ultima planta se plantearon en la configuración que se presenta en el estudio de detalle y en el Proyecto Basico presentado a licencia, entendiendo que esta solución de una mayor elevación del peto solo tiene ventajas para la imagen final de la edificación que oculta así todos estos elementos secundarios y aparece en la escena urbana como un prisma sencillo y legible, sin el ruido añadido de castilletes y chimeneas que en este caso dejarían sin sentido la operación de identificación que el proyecto persigue en este punto.

En definitiva, una vez producido el retranqueo y quedando en todo caso este espacio como un espacio a cielo abierto en el que llueve, nos parece esencial mantener este.

En cuanto al acceso de vehículos a través de la rotonda, se asume la objeción y se modifica en consecuencia el proyecto para acceder al recinto una vez se inicia el vial Luis Miranda Avalos. Se incluyen planos modificados recogiendo este extremo en el presente texto refundido

ESTUDIO DE DETALLE

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE **granada**

JULIO 2005



promotor

JIMENEZ BRASA arquitectos

CAMARA DE COMERCIO

Y. BRASA SECO

E. JIMENEZ ARTACHO

M.3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. Cuadro de superficies útiles, construidas y totales

CAMARA DE COMERCIO PLANTA BAJA

1. Vestíbulo / Pasillos / Recepción / Atención al público / Espera / Ascensores / Escaleras / Vestíbulos / Montantes instalaciones. Total	653,42 m2
2. Salón de actos.....	328,66 m2
3. Foyer	80,84 m2
4. Cabinas técnicas y de traducción / Instalaciones / Almacén. Total.....	18,99 m2

BAJO TORRE

5. Salón de Plenos	113,01 m2
6. Sala de prensa y videoconferencia.....	37,73 m2
7. Camerino / Vestíbulo / Aseo.....	15,83 m2
8. Almacén de recepción / Catering	8,64 m2
9. Aseos Salón de actos / Limpieza. Total.....	25,24 m2
10. Espacio expositivo y publicaciones / Almacén. Total.....	93,02 m2

ÁREA DE FORMACION

11. Responsable	16,17 m2
12. Secretaría.....	16,00 m2
13. Tutorías	35,01 m2
14. Sala de profesores	34,79 m2
15. Aseos profesores	15,40 m2
16. Aulas de formación 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11. Total.....	452,23 m2
17. Archivos de documentación 1 / 2 / 3. Total	60,26 m2
18. Aseos alumnos / Minusvalidos / Limpieza. Total.....	40,82 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. BAJA	2114,72 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. BAJA	2228,18 M2

Superficie sustraible en S. Computable: Total 0 m2

PLANTA PRIMERA

20. Vestíbulo / Pasillos / Espera / Ascensores / Escalera / Vestíbulo / Montantes instalaciones (incluye Torre) Total	353,77 m2
21. Palco Salón de actos	26,40 m2

TORRE

22. Comercio interior / Turismo. Total	70,55 m2
23. Comercio exterior	68,69 m2
24. Informática	37,73 m2
25. Recaudación	21,02 m2
26. Aseos torre	15,20 m2
27. Archivo de documentación torre.....	2,89 m2

28. Registro	22,91 m2
29. Recepción Ventanilla única	16,11 m2
30. Ventanilla única empresarial	92,68 m2

AGENCIA DE COLOCACION

31. Responsable	15,99 m2
32. Secretaría.....	15,55 m2
33. Programas	35,62 m2
34. Selección	22,77 m2
35. Elaboración curriculum	15,58 m2

VIVERO DE EMPRESAS

36. Responsable	19,05 m2
37. Secretaría.....	18,32 m2
38. Vivero de empresas 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10. Total	456,19 m2

39. Biblioteca.....	113,29 m2
40. Reprografía.....	9,94 m2
41. Archivo de documentación	4,84 m2
42. Aseos Vivero de empresas / Minusvalidos / Limpieza. Total	50,10 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. PRIMERA.....	1505,19 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. PRIMERA.....	1649,70 M2
Sup. sustraible en S Computable: Ascensores / Montantes instalaciones. Total	14,09 m2

PLANTA SEGUNDA

20. Vestíbulo / Pasillo / Espera / Ascensores / Escalera / Vestíbulo / Montantes instalaciones. Total	96,66 m2
--	----------

43. Administración.....	70,68 m2
44. Asesoría jurídica	70,68 m2
45. Gerente	42,64 m2
46. Secretaría.....	14,93 m2
47. Despachos de comisiones I / II. Total.....	32,88 m2

26. Aseos	16,00 m2
27. Archivo de documentación	5,12 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. SEGUNDA.....	349,59 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. SEGUNDA.....	390,18 M2
Sup. sustraible en S computable: Ascensores / Montantes instalaciones. Total	8,28 m2

PLANTA TERCERA

20. Vestíbulo / Pasillo / Espera / Ascensores / Escalera / Vestíbulo / Montantes instalaciones. Total	103,98 m2
48. Presidencia.....	44,57 m2
49. Vestidor / Aseo	11,38 m2
50. Secretaría.....	11,05 m2
51. Comité Ejecutivo	62,99 m2
52. Vicepresidencia	20,84 m2
53. Secretario general	37,84 m2
54. Secretaría.....	20,24 m2
55. Office	6,84 m2
26. Aseos.....	15,30 m2
27. Archivo de documentación	5,95 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. TERCERA	340,98 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. TERCERA.....	393,09 M2
Sup. sustraible en S computable: Ascensores / Montantes instalaciones. Total	8,28 m2

PLANTA DE CUBIERTA

19. Ascensores / Escalera / Vestíbulo / Montantes instalaciones. Total.....	27,27 m2
56. Terraza visitable (descubierta)	90,79 m2
57. Zona de maquinas (descubierta)	254,92 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NUCLEO CERRADO.....	27,27 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA NUCLEO CERRADO.....	33,92 M2
Superficie sustraible: Ascensores / Montantes instalaciones. Total	8,28 m2

PLANTA SÓTANO

58. Rampas de entrada y salida	112,54 m2
59. Vías de rodadura	1328,52 m2
60. Plazas de aparcamiento: 91 + 3 minusvalidos.....	1297,87 m2
61. Acceso peatonal aparcamiento	33,87 m2
62. Almacenes generales.....	471,77 m2
63. Archivo general.....	83,03 m2
64. Salas de instalaciones 1 / 2 / 3. Total	214,66 m2
65. Galería de distribución de instalaciones.....	89,74 m2
66. Locales: Basura / Jardinería, Mantenimiento / Repuestos. Total.....	54,07 m2
67. Aseos personal / Vestuarios / Taquillas. Total.....	18,61 m2
68. Limpieza	7,93 m2
19. Ascensores / Escalera / Vestíbulo y pasillo / Montantes. Núcleo torre.....	58,66 m2
19. Ascensores / Escalera / Vestíbulo y pasillo / Montantes. Otro núcleo.....	39,96 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. SOTANO	3811,23 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. SOTANO	4186,92 M2

ESPACIOS EXTERIORES

61. Acceso peatonal aparcamiento	33,87 m2
69. Porche cubierto	44,42 m2
70. Patios ajardinados	252,49 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ACCESO PEATONAL + PORCHE CUBIERTO	78,29 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA ACCESO PEATONAL + PORCHE CUBIERTO	M2

EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO

TOTAL SUP. CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	4695,11 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA BAJO RASANTE	4186,92 M2
TOTAL SUP. COMPUTABLE	4695,11 - 38,93 = 4.656,18 M2
Se han deducido montantes de instalaciones y ascensores en todas las plantas excepto en la baja	
TOTAL SUP. URBANIZADA (incluyendo patios del interior del la edificación)	M2

EDIFICIO MUNICIPAL

71. Planta Baja	213,50 m2
72. Planta Alta	192,86 m2
73. Patios y acceso ajardinado. Total	61,92 m2
TOTAL SUP. UTIL	406,36 M2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	458,42 M2
TOTAL SUP. COMPUTABLE (458,42 - 2,72 de hueco ascensor)	455,70 M2
TOTAL SUP. URBANIZADA (incluyendo patios del interior del la edificación y acceso)	303,16 M2



3.2. Justificación de la edificabilidad

Según la Ficha de Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal de Suelo la edificabilidad normal de la parcela es de 0,5 m² / m².

La edificabilidad computable del Proyecto es igualmente de 2.503*** m² (de la Superficie Construida Total se han deducido los espacios bajo rasante además de los patios de instalaciones y huecos de ascensores)

Superficie solar 6.928 m²

Edificabilidad normal de derecho 0,5 m² / m² 3.464 m²

Esta edificabilidad, al tratarse de un edificio asimilable a un equipamiento, se puede superar y ajustar en el desarrollo del proyecto definitivo de acuerdo con el Servicio de Licencias del Ayuntamiento, al amparo de las determinaciones del Plan Parcial.

Suelo en Régimen Transitorio. En el PGOU 85 admite el cambio de equipamiento Docente a Institucional. Edificabilidad máxima permitida en este caso 1,00 m² / m²

Superficie computable nueva sede Cámara de Comercio 4.656 m²

Superficie computable cedida para Edificio Municipal 455 m²

TOTAL 5.111 m²

Total Edificabilidad 5.111 m² / 6.928 m² 0,74 m² / m²
0,74 m² / m² < 1,00 m² / m²

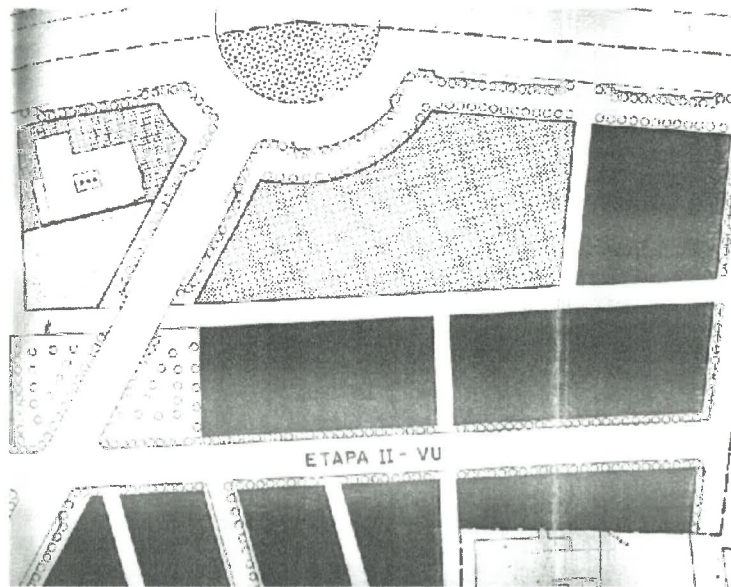
Diferencia con edificabilidad de derecho (5.111 – 3.464 m²) 1.647 m²

Unidades de Aprovechamiento a tramitar conjuntamente con la solicitud de Licencia.

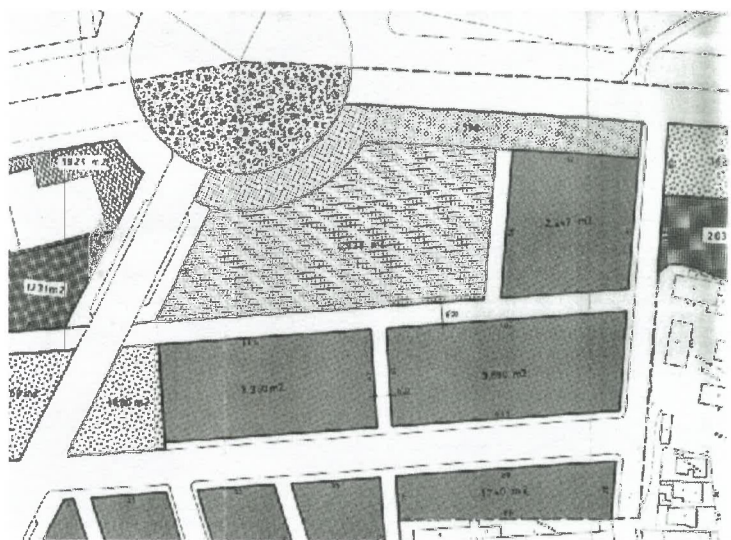
M² x 0,4 x 1,8 = 1.647 x 0,4 x 1,8 = 1.185,84 UAs

Fdo. Y. Brasa Seco / E. Jiménez Artacho
Granada, Julio 2005

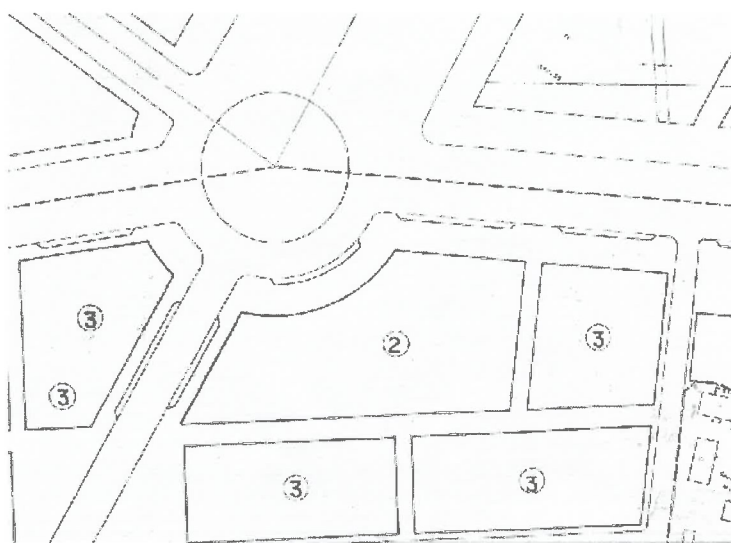




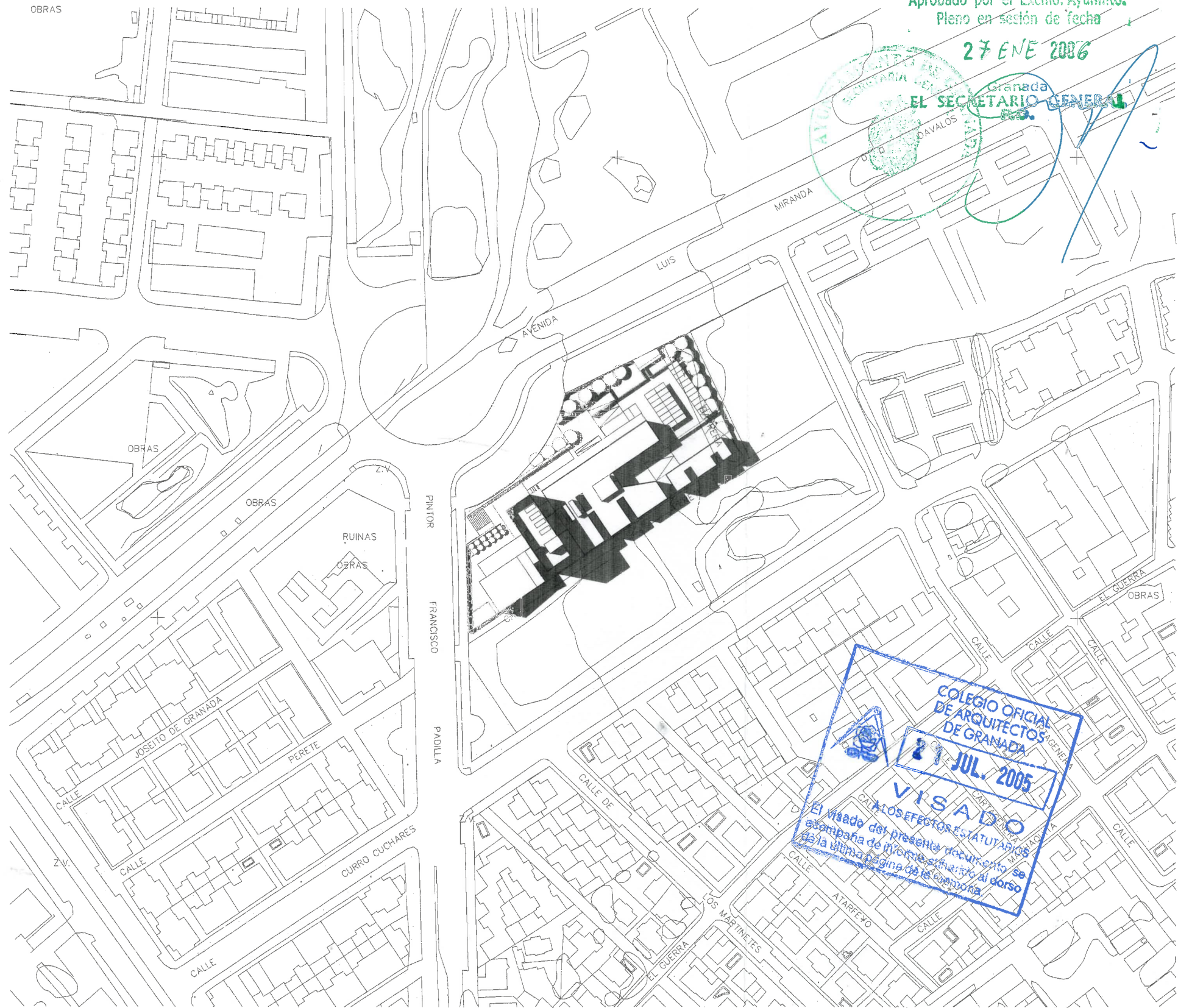
ZONIFICACIÓN



REPARCELACIÓN



ALINEACIONES Y ALTURAS



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE 2006



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

PARCELA-PLAN GENERAL
E 1/2000

JimenezBRASA
arquitectos

[Signature]
Y. BRASA SECO

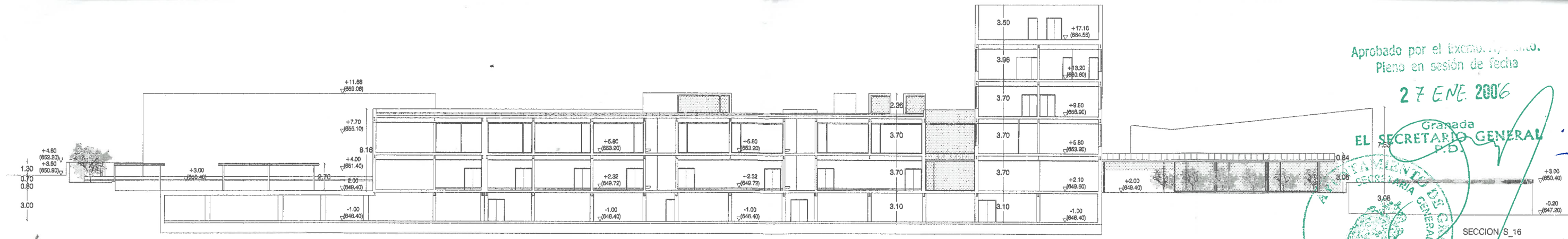
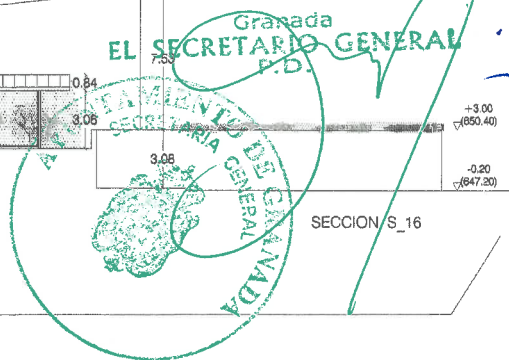
[Signature]
E. JIMENEZ ARTACHO



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

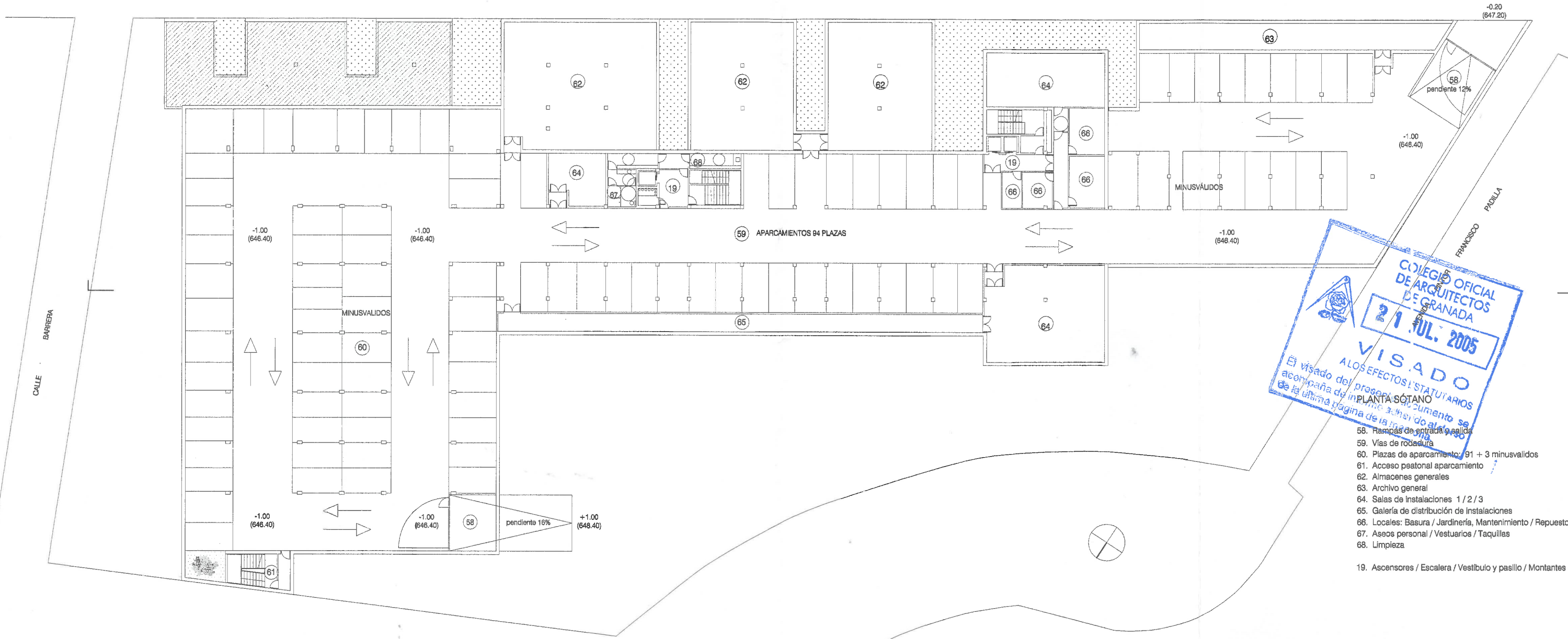
27 ENE. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



SECCION S_16

CALLE PERETE



S_16



- 58. Rampas de entrada y salida
- 59. Vías de rodadura
- 60. Plazas de aparcamiento: 91 + 3 minusválidos
- 61. Acceso peatonal aparcamiento
- 62. Almacenes generales
- 63. Archivo general
- 64. Salas de instalaciones 1/2/3
- 65. Galería de distribución de instalaciones
- 66. Locales: Basura / Jardinería, Mantenimiento / Repuestos
- 67. Aseos personal / Vestuarios / Taquillas
- 68. Limpieza
- 19. Ascensores / Escalera / Vestibulo y pasillo / Montantes

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

PLANTA SÓTANO Y S_16
E 1/400

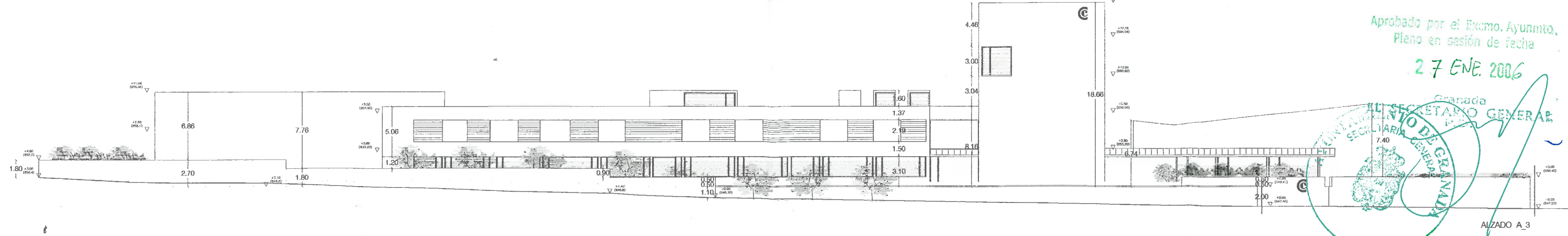
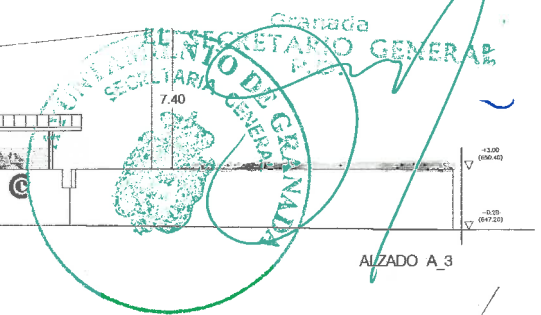


JimenezBRASA
arquitectos

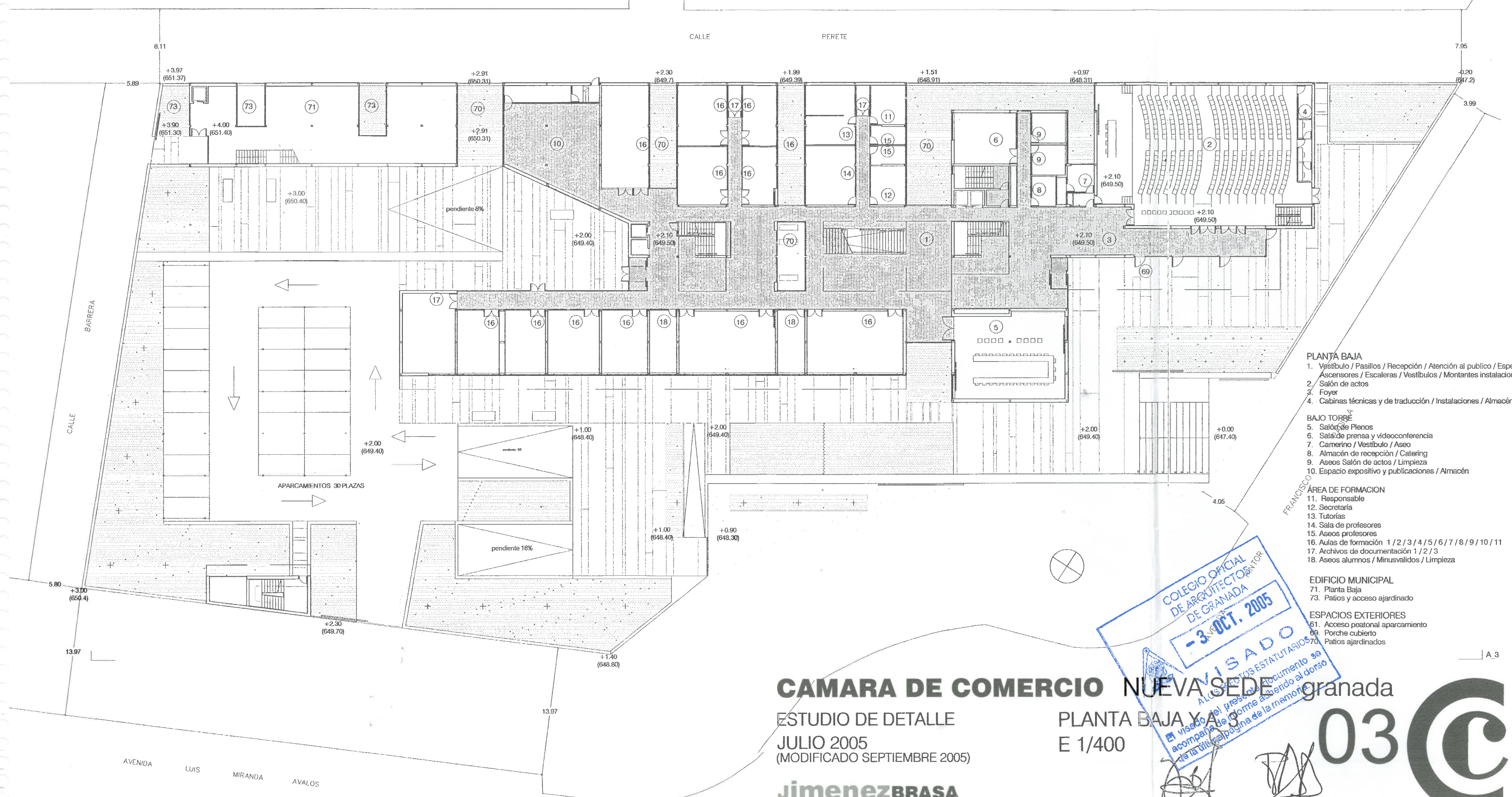
Y. BRASA SECO
E. JIMENEZ ARTACHO

AVENIDA LUIS MIRANDA AVALOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Plano en sesión de fecha
27 ENE. 2006



ALZADO A_3



- PLANTA BAJA**
- Vestíbulo / Pasillos / Recepción / Atención al público / Espera / Ascensores / Escaleras / Vestíbulos / Montantes instalaciones
 - Salón de actos
 - Foyer
 - Cabinas técnicas y de traducción / Instalaciones / Almacén
- BAJO TORRE**
- Salón de Plenos
 - Sala de prensa y videoconferencia
 - Camerino / Vestíbulo / Aseo
 - Almacén de recepción / Catering
 - Aseos Salón de actos / Limpieza
 - Espacio expositivo y publicaciones / Almacén
- ÁREA DE FORMACION**
- Responsable
 - Secretaría
 - Tutorías
 - Sala de profesores
 - Aseos profesores
 - Aulas de formación 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11
 - Archivos de documentación 1/2/3
 - Aseos alumnos / Minusválidos / Limpieza
- EDIFICIO MUNICIPAL**
- Planta Baja
 - Pacios y acceso ajardinado
- ESPACIOS EXTERIORES**
- Acceso peatonal aparcamiento
 - Porche cubierto
 - Pacios ajardinados

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada
ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005
(MODIFICADO SEPTIEMBRE 2005)
PLANTA BAJA Y A_3
E 1/400

JimenezBRASA
arquitectos



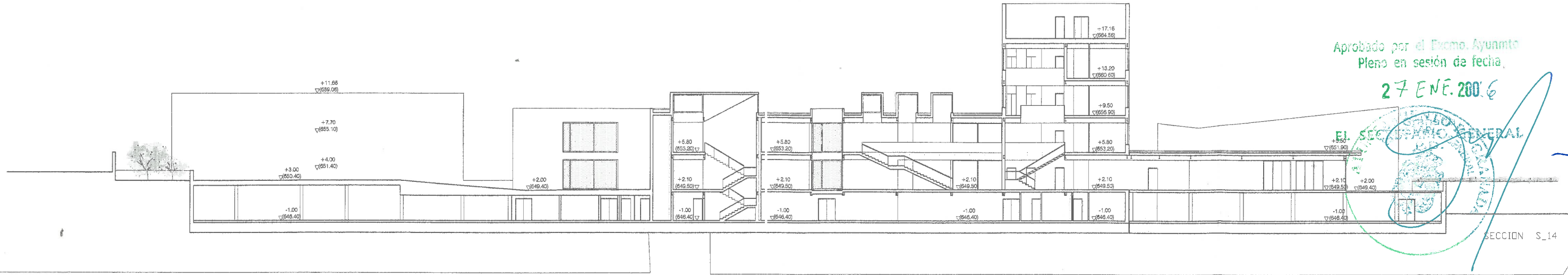
Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO



A_3

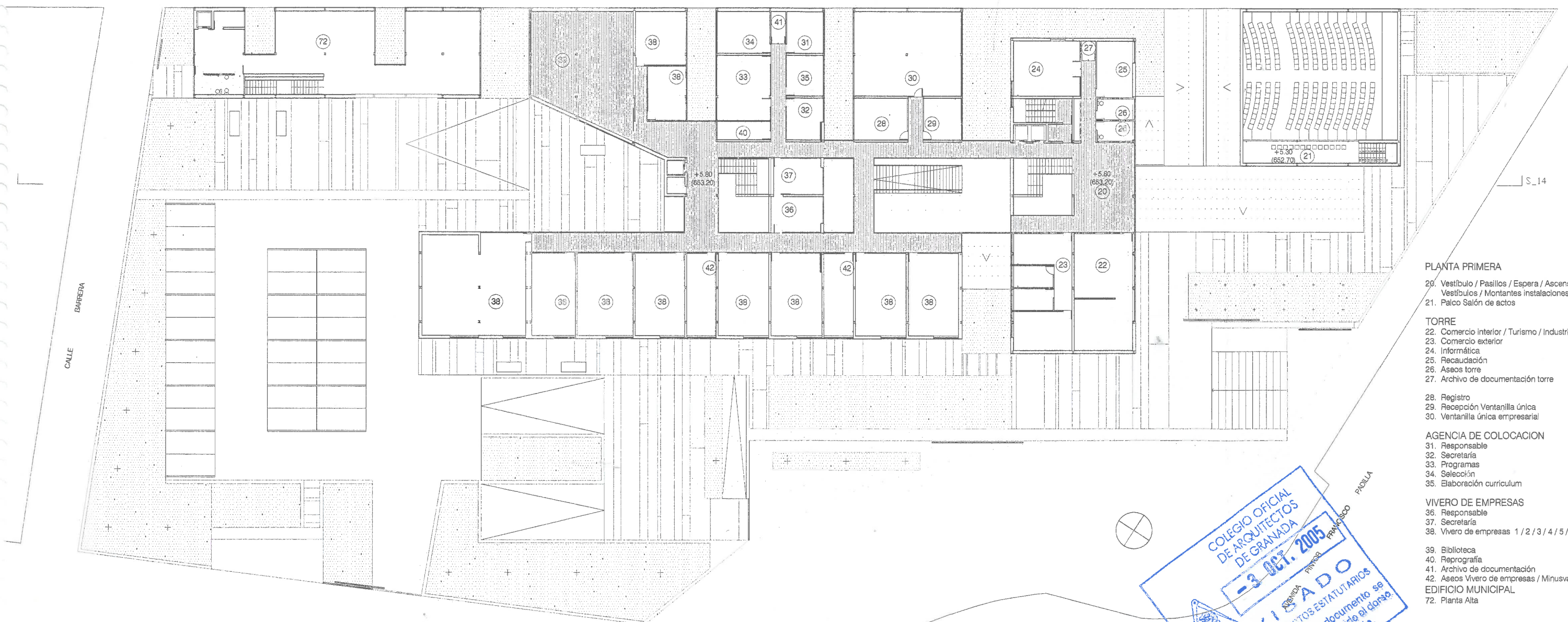
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2006

EL SECRETARIO GENERAL



SECCION S_14

CALLE PERETE



PLANTA PRIMERA

- 20. Vestibulo / Pasillos / Espera / Ascensores / Escaleras / Vestibulos / Montantes instalaciones
 - 21. Palco Salón de actos
- TORRE
- 22. Comercio interior / Turismo / Industria
 - 23. Comercio exterior
 - 24. Informática
 - 25. Recaudación
 - 26. Aseos torre
 - 27. Archivo de documentación torre
- 28. Registro
 - 29. Recepción Ventanilla única
 - 30. Ventanilla única empresarial
- AGENCIA DE COLOCACION
- 31. Responsable
 - 32. Secretaría
 - 33. Programas
 - 34. Selección
 - 35. Elaboración curriculum
- VIVERO DE EMPRESAS
- 36. Responsable
 - 37. Secretaría
 - 38. Vivero de empresas 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10
- 39. Biblioteca
 - 40. Reprografía
 - 41. Archivo de documentación
 - 42. Aseos Vivero de empresas / Minusvalidos / Limpieza
- EDIFICIO MUNICIPAL
- 72. Planta Alta

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada
ESTUDIO DE DETALLE
MAYO 2005
(MODIFICADO SEPTIEMBRE 2005)
PLANTA PRIMERA Y S_14
E 1/400

JimenezBRASA
arquitectos



Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO

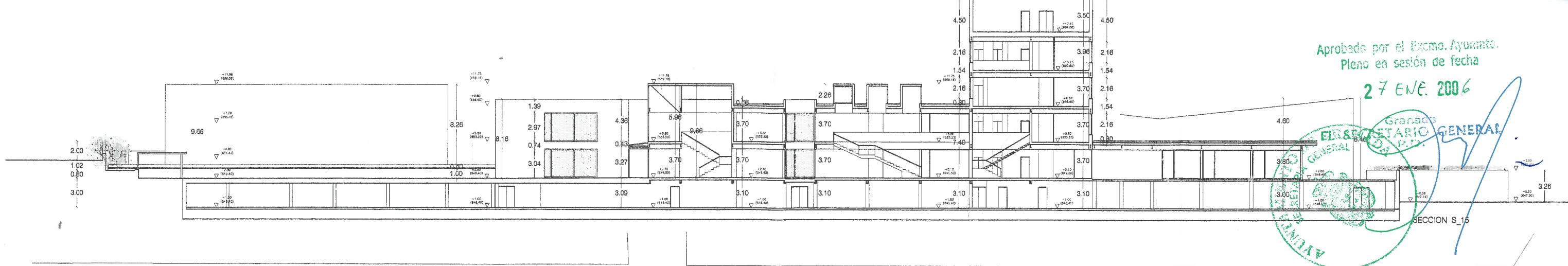
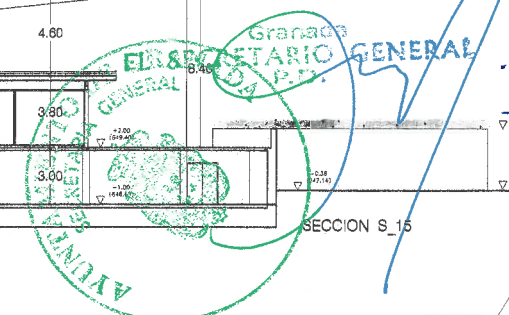


AVENIDA LUIS MIRANDA AVALOS

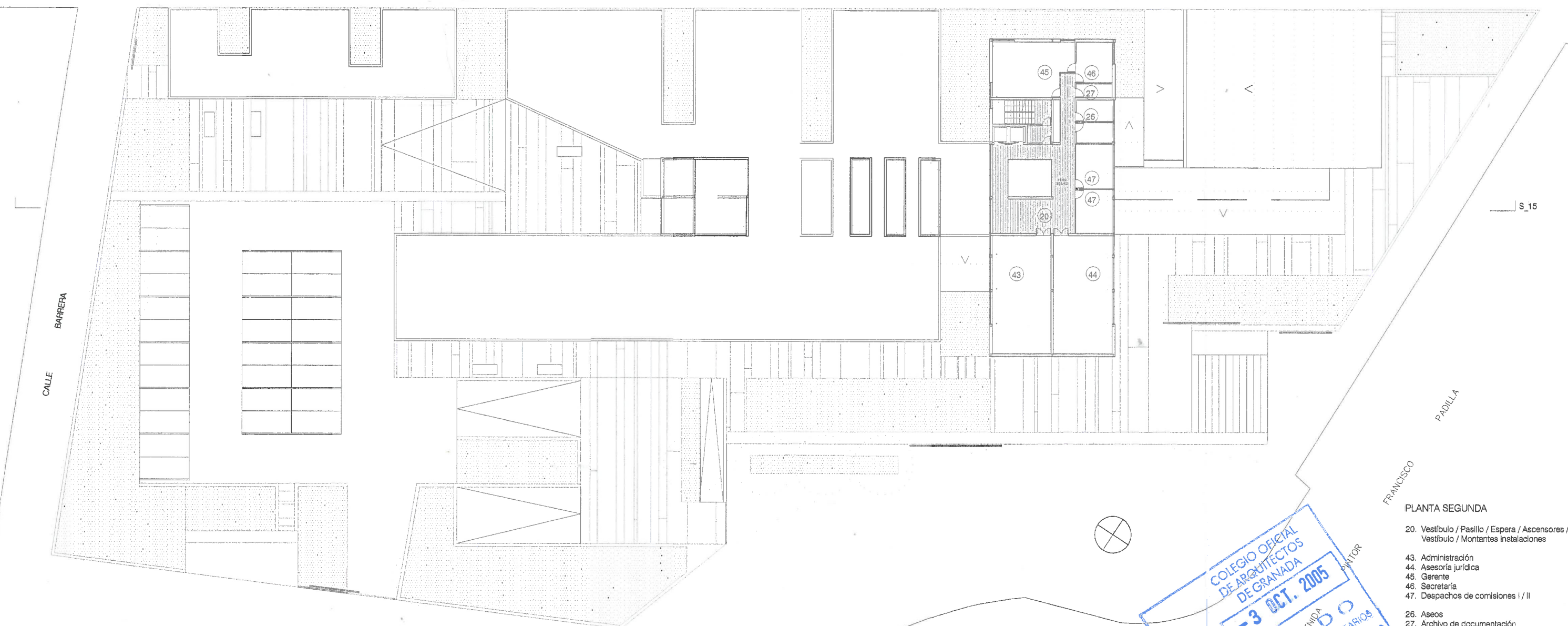
CALLE BARRERA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



CALLE PERETE



PLANTA SEGUNDA

- 20. Vestíbulo / Pasillo / Espera / Ascensores / Escalera / Vestíbulo / Montantes instalaciones
- 43. Administración
- 44. Asesoría jurídica
- 45. Gerente
- 46. Secretaría
- 47. Despachos de comisiones I / II
- 26. Aseos
- 27. Archivo de documentación

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada
 ESTUDIO DE DETALLE
 MAYO 2005
 (MODIFICADO SEPTIEMBRE 2005)
 PLANTA SEGUNDA Y S_15
 E 1/400

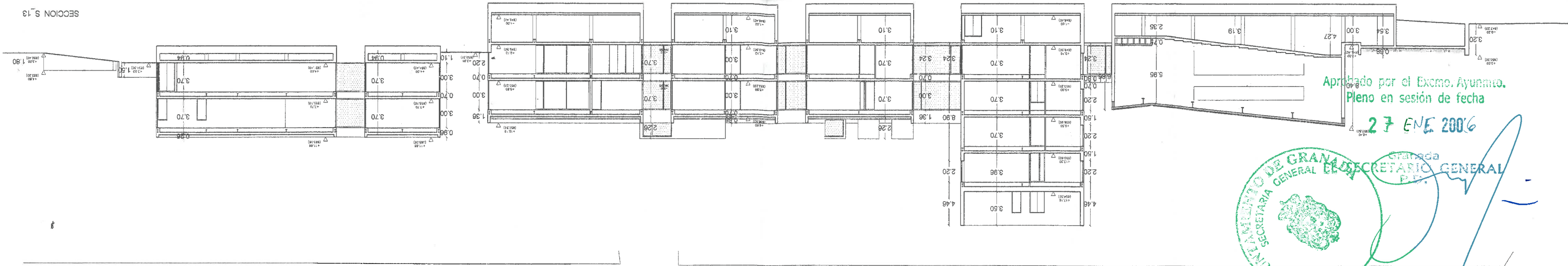


Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO

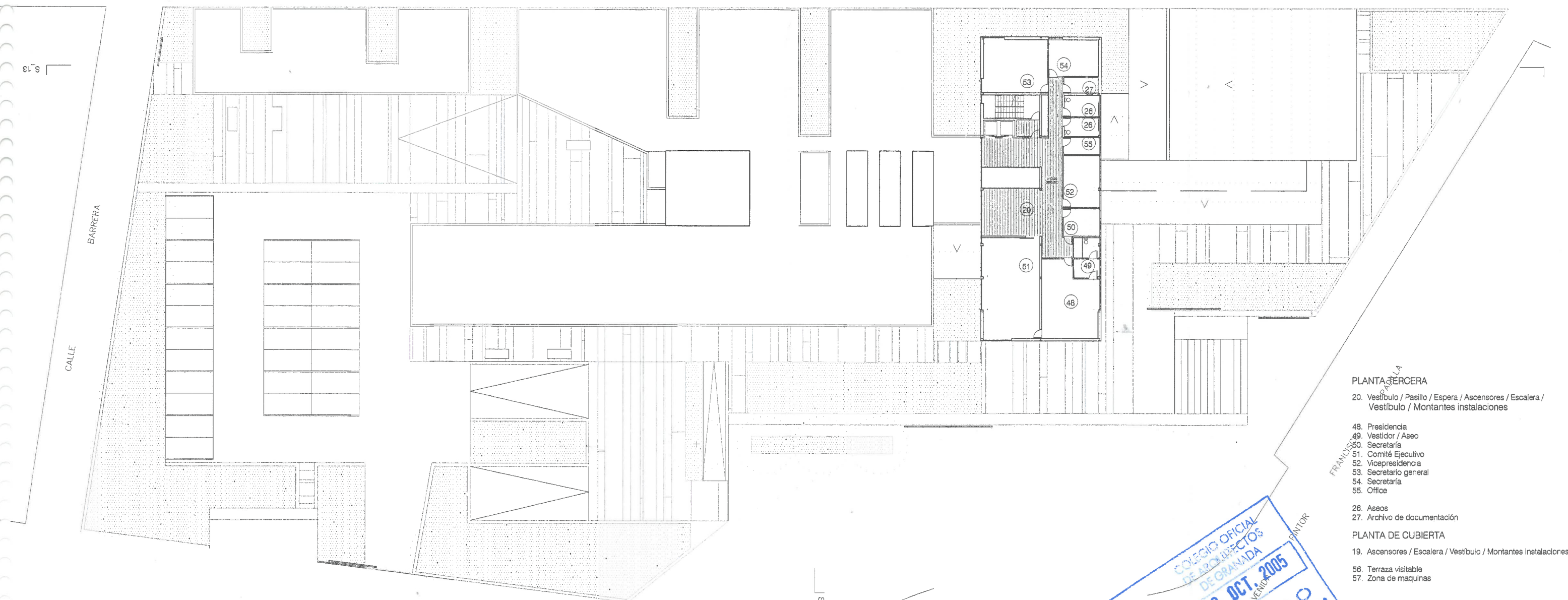


AVENIDA LUIS MIRANDA AVALOS

JimenezBRASA
arquitectos



CALLE PERE'E



- PLANTA TERCERA
- 20. Vestibulo / Pasillo / Espera / Ascensores / Escalera / Vestibulo / Montantes instalaciones
 - 48. Presidencia
 - 49. Vestidor / Aseo
 - 50. Secretaría
 - 51. Comité Ejecutivo
 - 52. Vicepresidencia
 - 53. Secretario general
 - 54. Secretaría
 - 55. Office
 - 26. Aseos
 - 27. Archivo de documentación
 - PLANTA DE CUBIERTA
 - 19. Ascensores / Escalera / Vestibulo / Montantes instalaciones
 - 56. Terraza visible
 - 57. Zona de maquinas

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada
 ESTUDIO DE DETALLE
 MAYO 2005
 (MODIFICADO SEPTIEMBRE 2005)
 PLANTA TERCERA / S.13
 E 1/400

JimenezBRASA
 arquitectos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 -3 OCT. 2005
 AVENIDA PINTOR
 En virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 11/1984 de 28 de junio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa se le otorga la licencia para la obra.

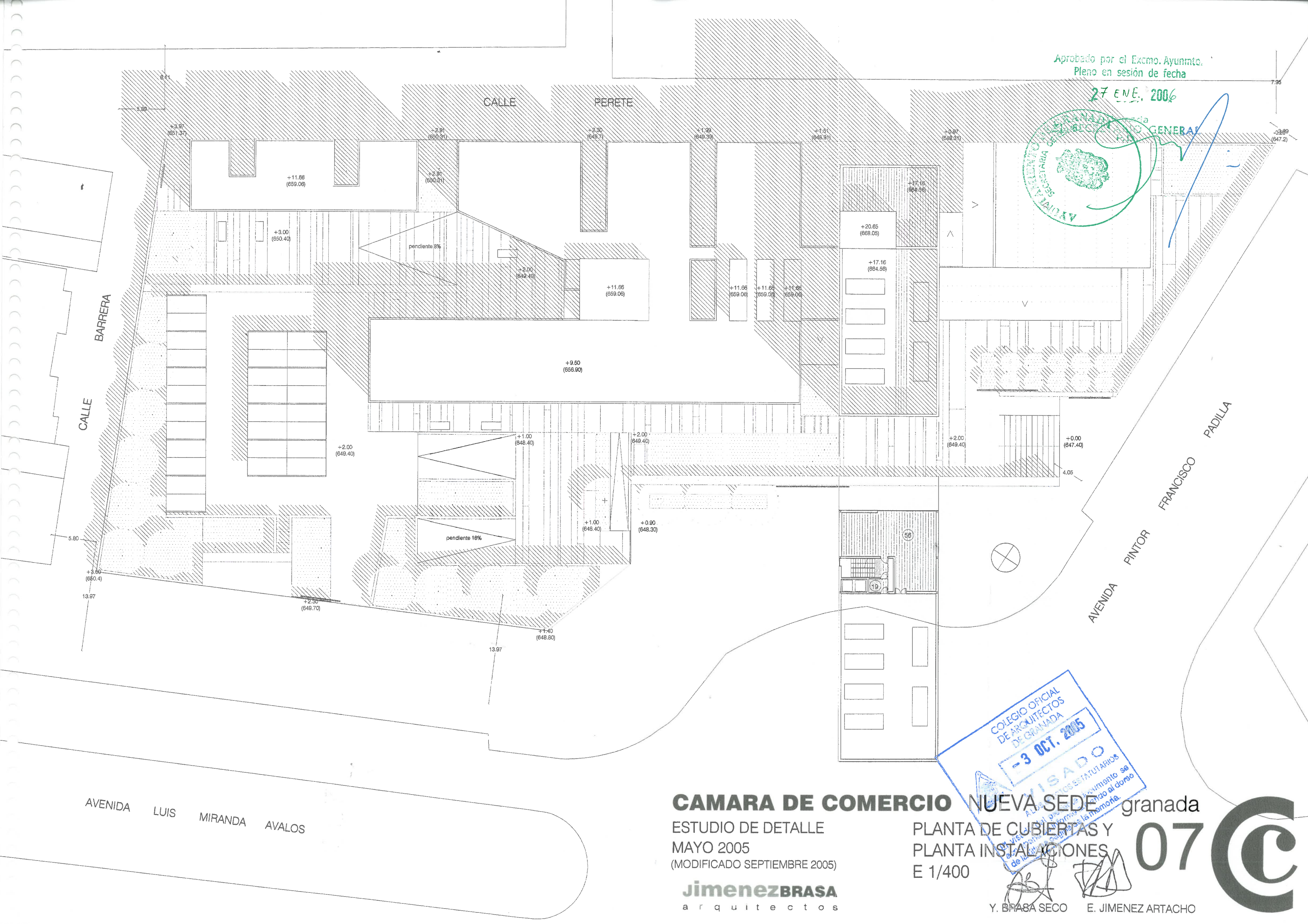
Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO



AVENIDA LUIS MIRANDA AVALOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada
ESTUDIO DE DETALLE
MAYO 2005
(MODIFICADO SEPTIEMBRE 2005)
PLANTA DE CUBIERTAS Y
PLANTA INSTALACIONES
E 1/400



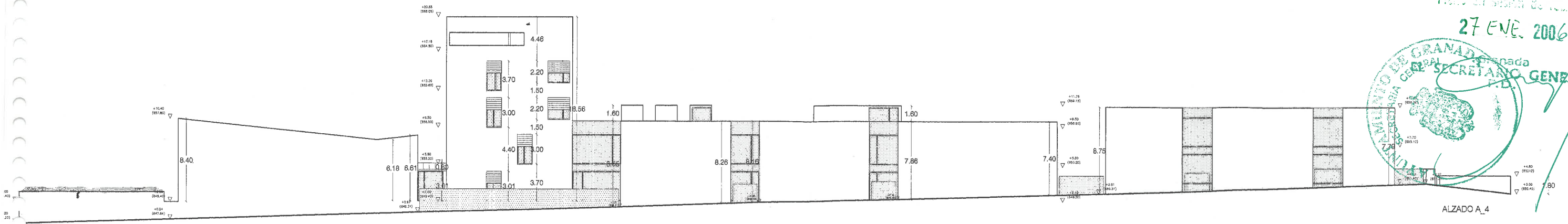
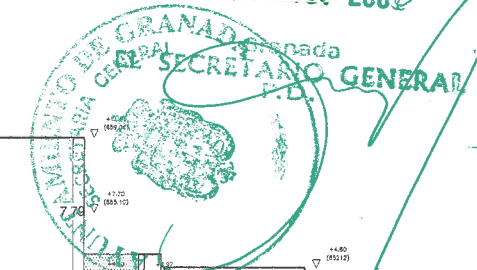
Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO



JimenezBRASA
arquitectos

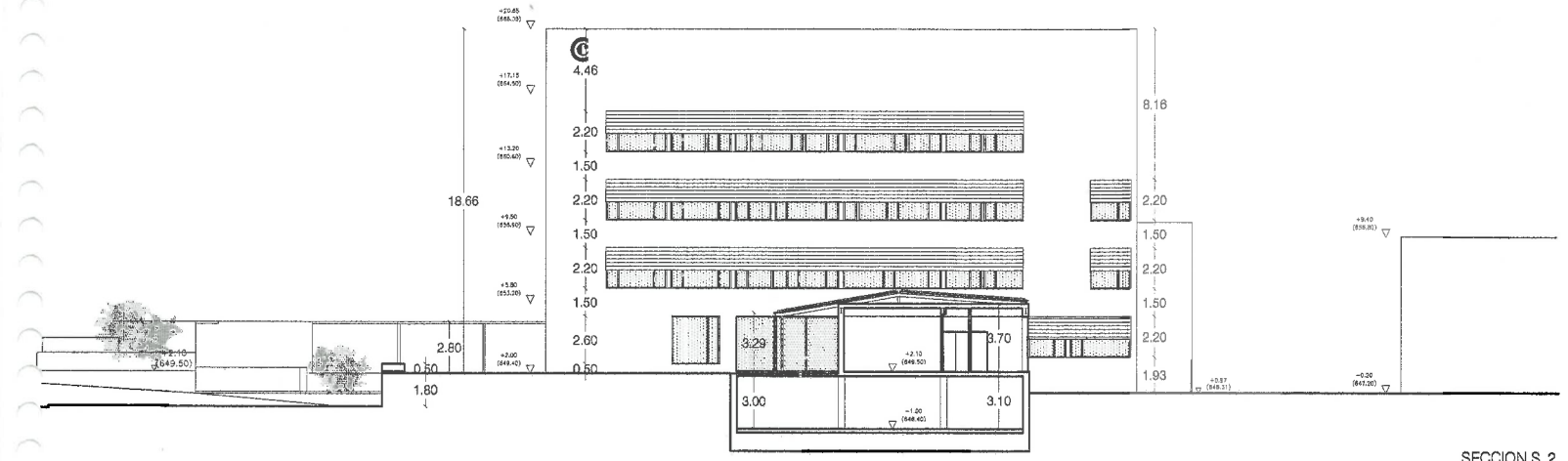
aprobada por el ...
Pres. en sesión de ...

27 ENE. 2006

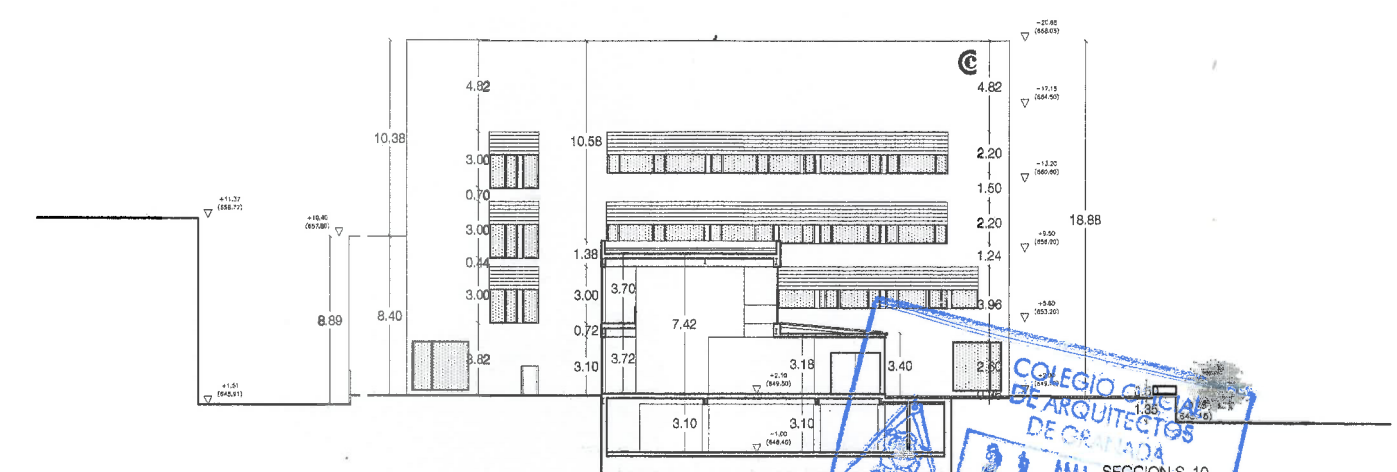


ALZADO A_4

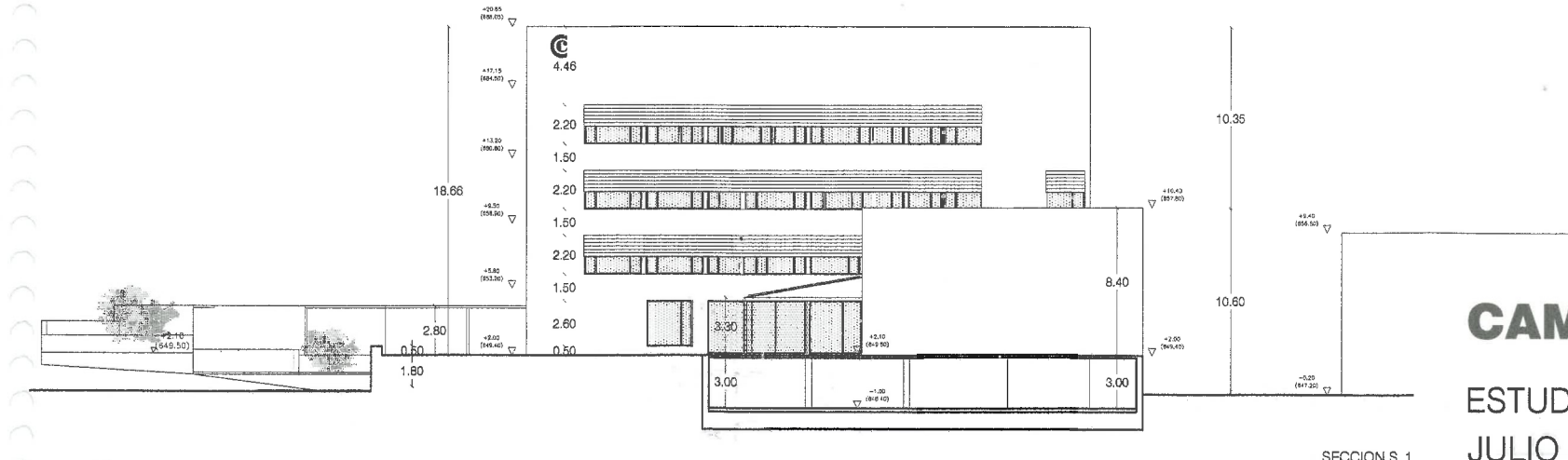
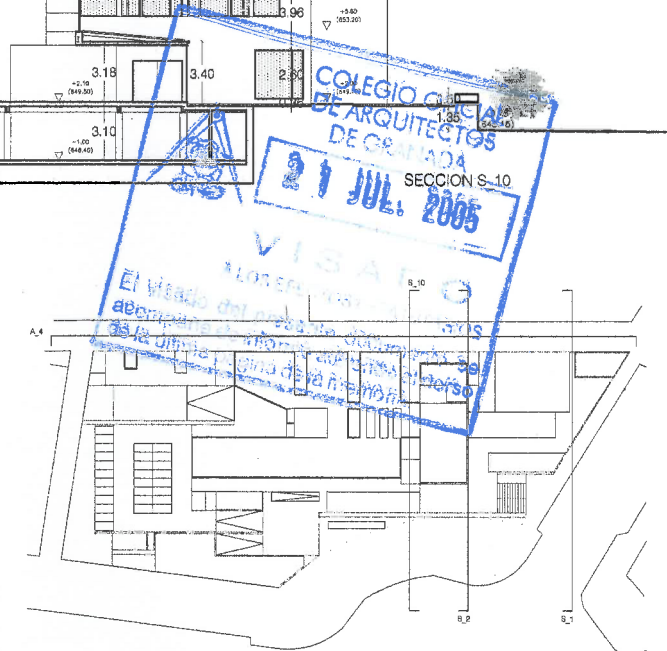
CALLE PERETE



SECCION S_2



SECCION S_10



SECCION S_1

CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

SECCIONES S_1, S_2 Y S_10
ALZADO A_4
E 1/400

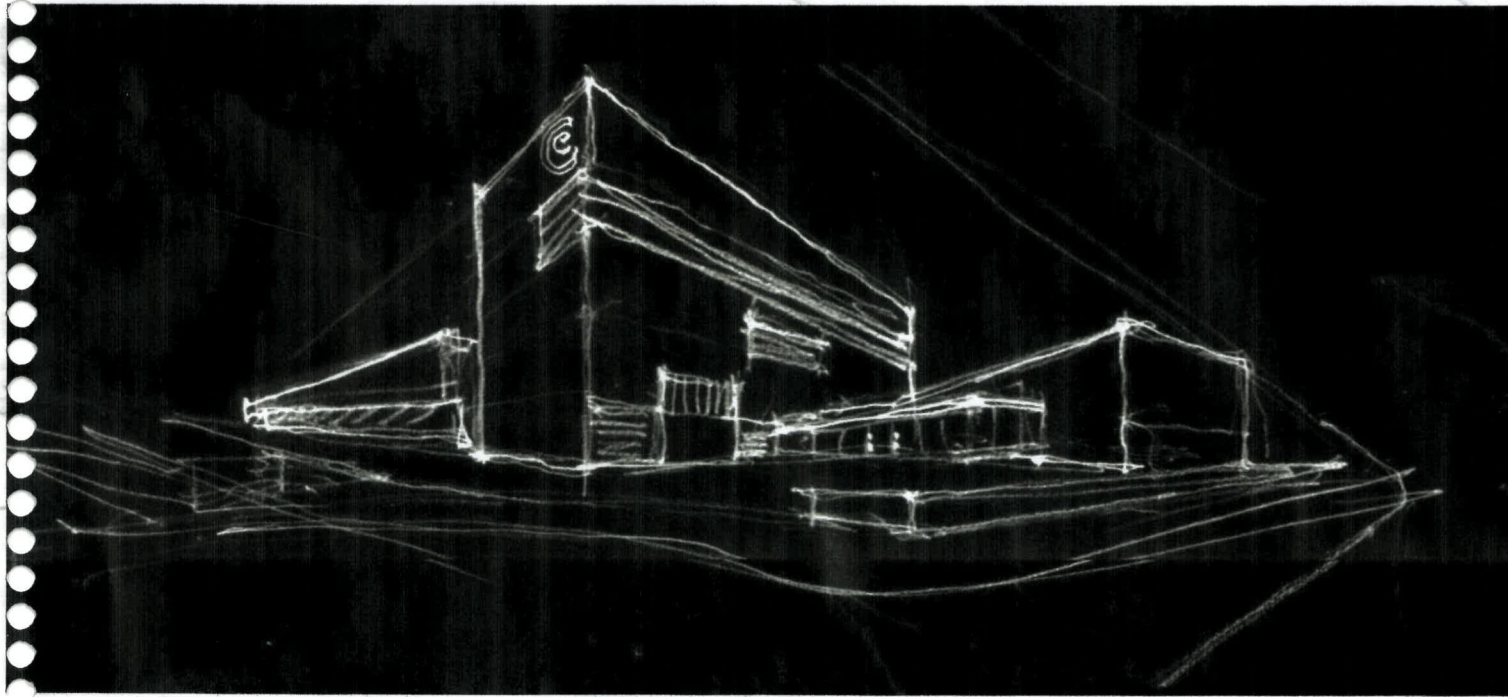
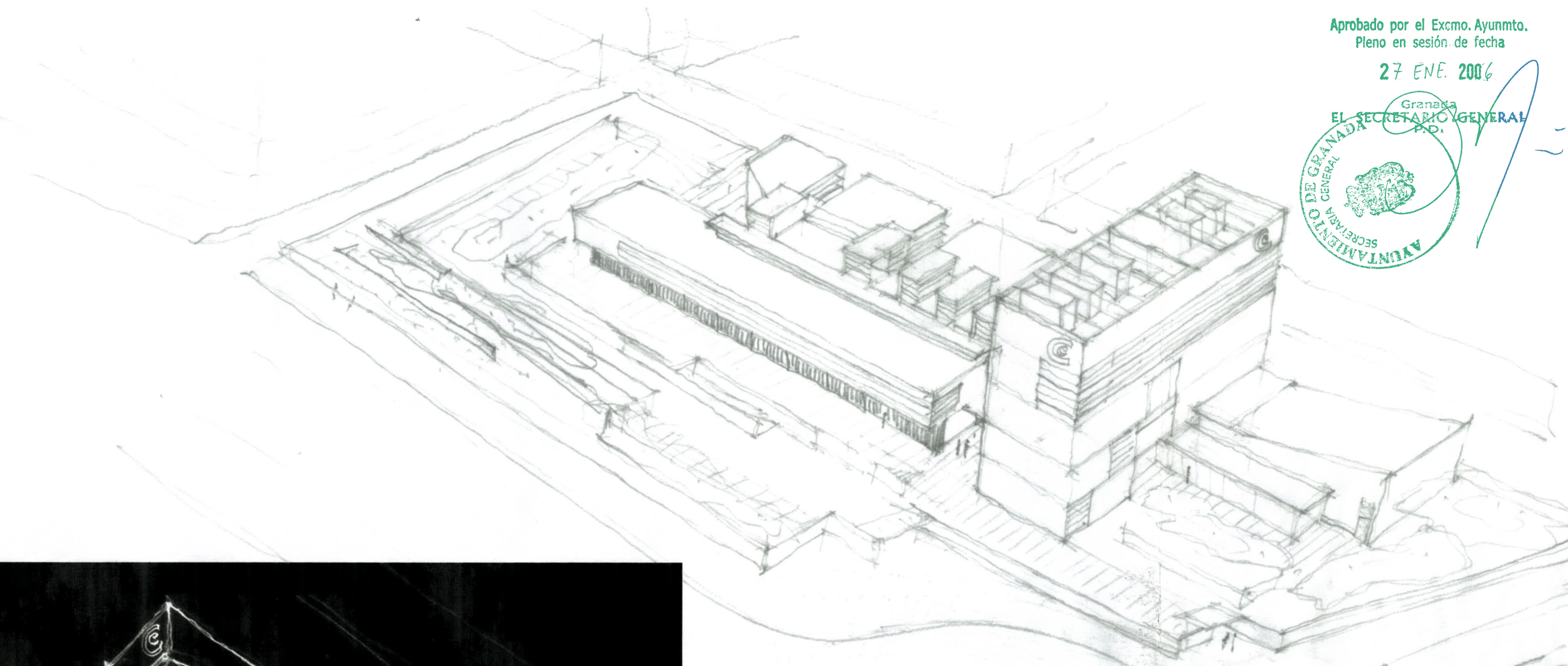
JimenezBRASA
arquitectos

Y. BRASA SECO
E. JIMENEZ ARTACHO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

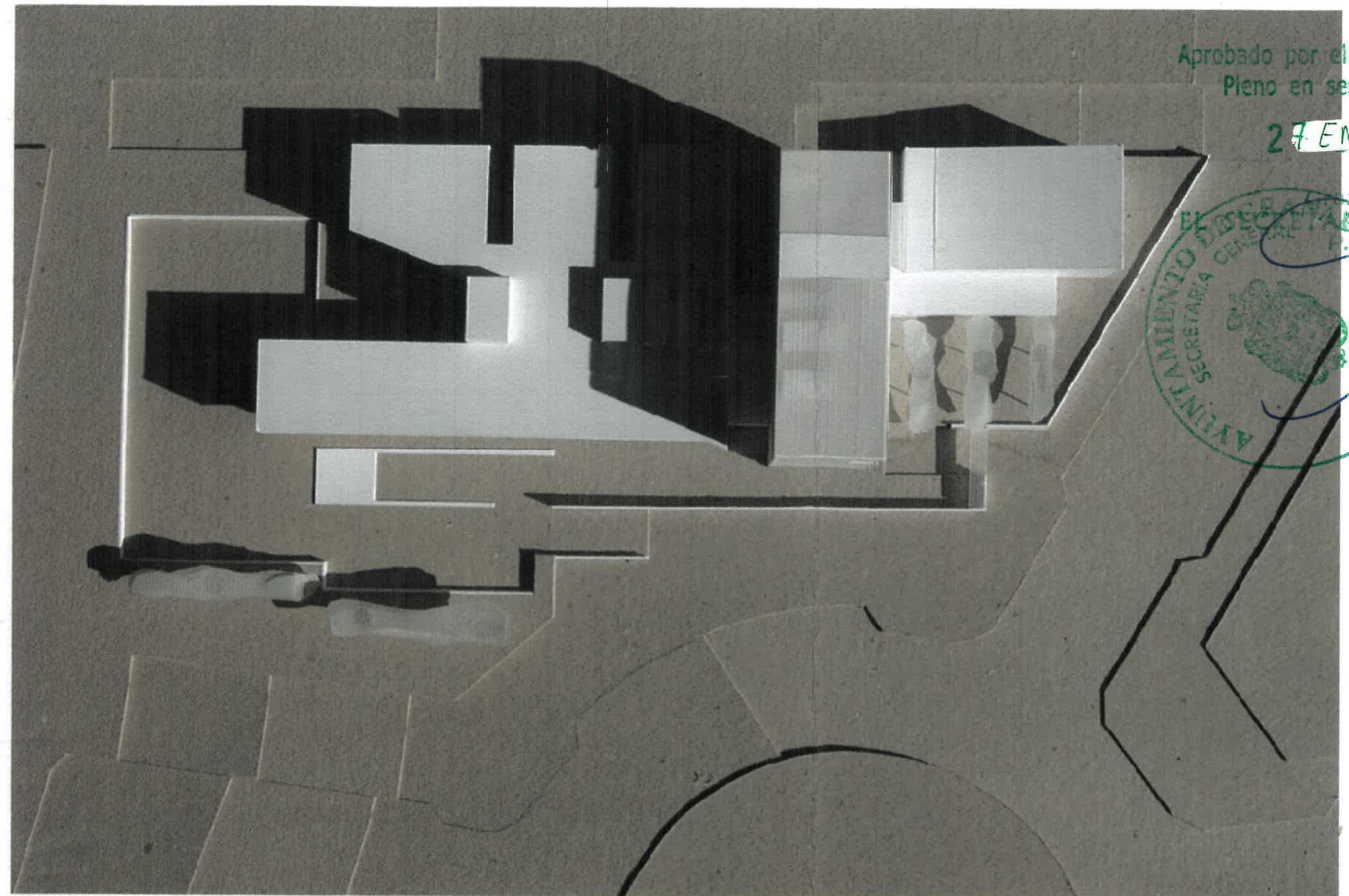
CROQUIS

JimenezBRASA
arquitectos

Y. BRASA SECO

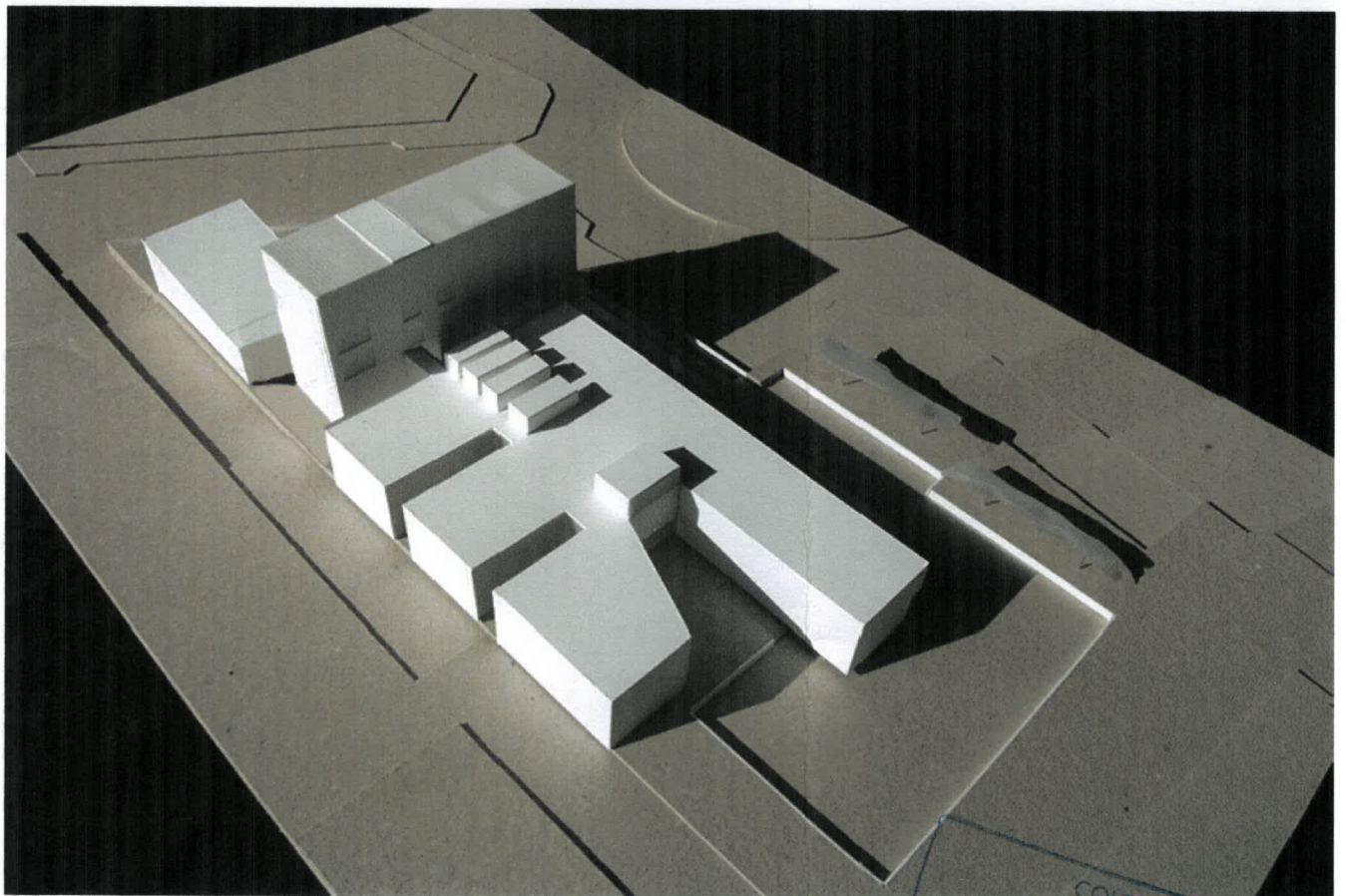
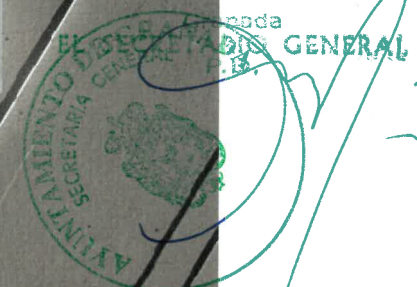
E. JIMENEZ ARTACHO

11 ©



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

FOTOS MAQUETA

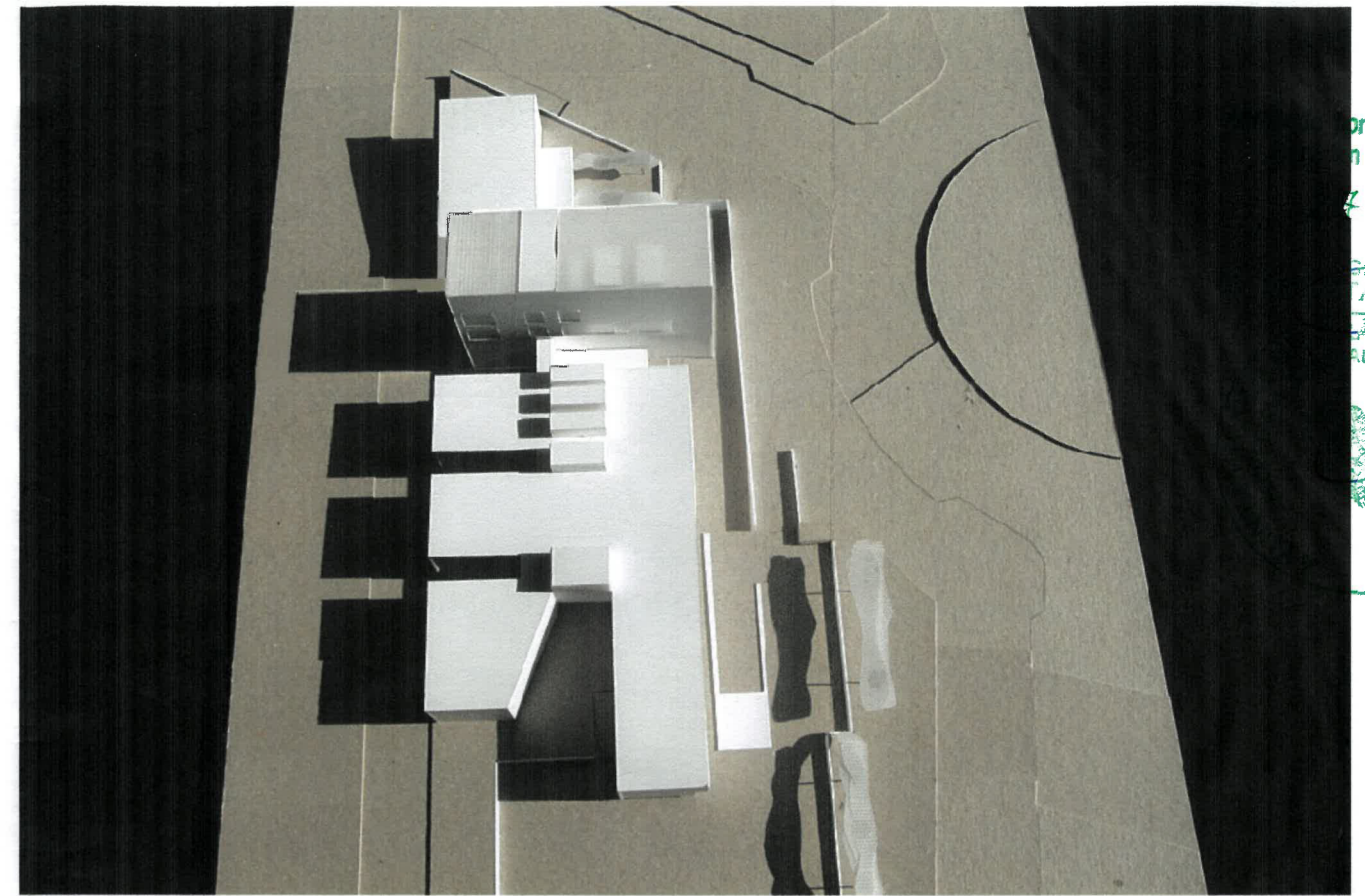
JimenezBRASA
arquitectos

Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO

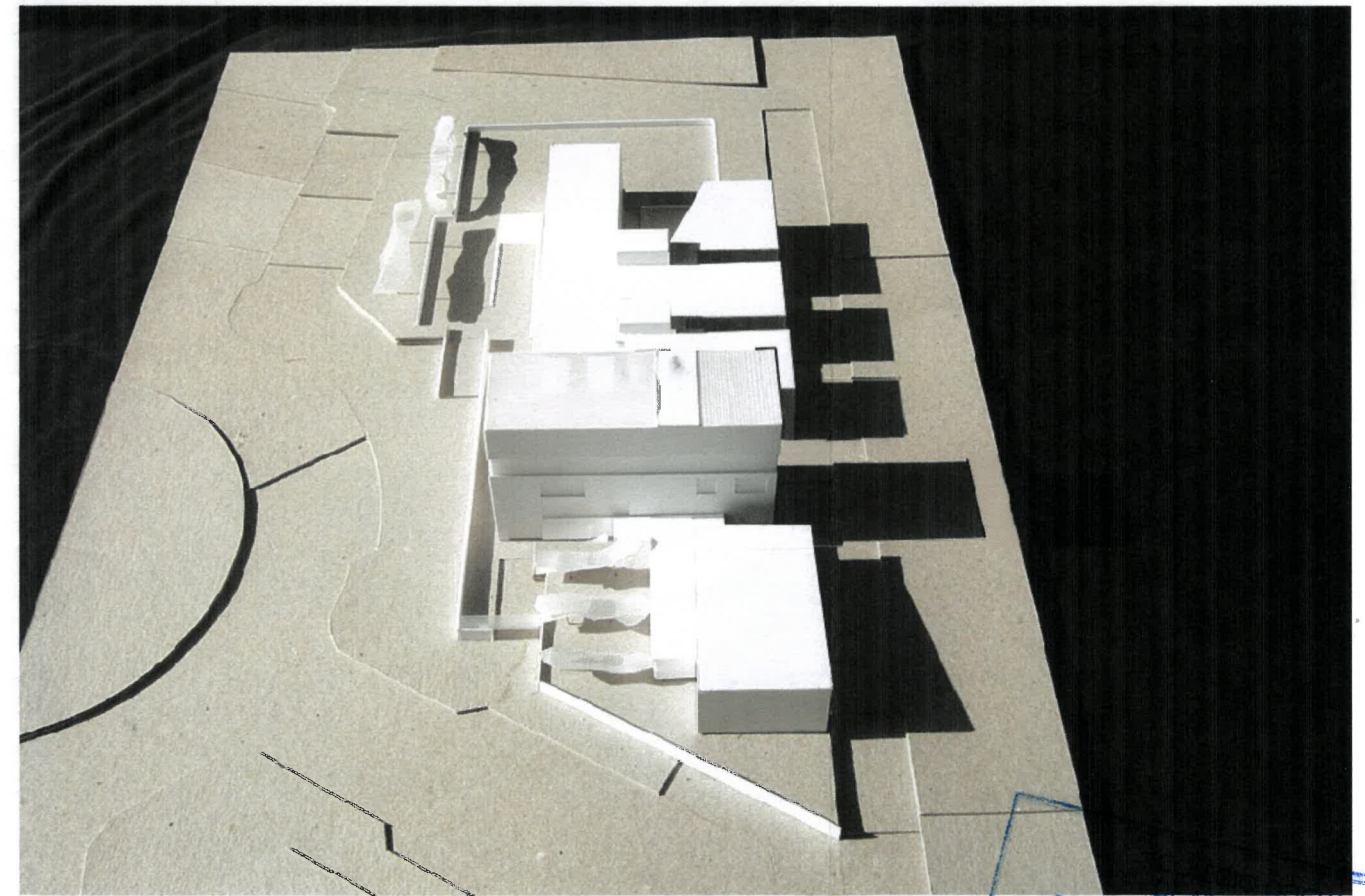


12





por el Excmo. Ayuntamiento.
en sesión de fecha
4 ENE. 2006
Granada
SECRETARIO GENERAL
GRANADA



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

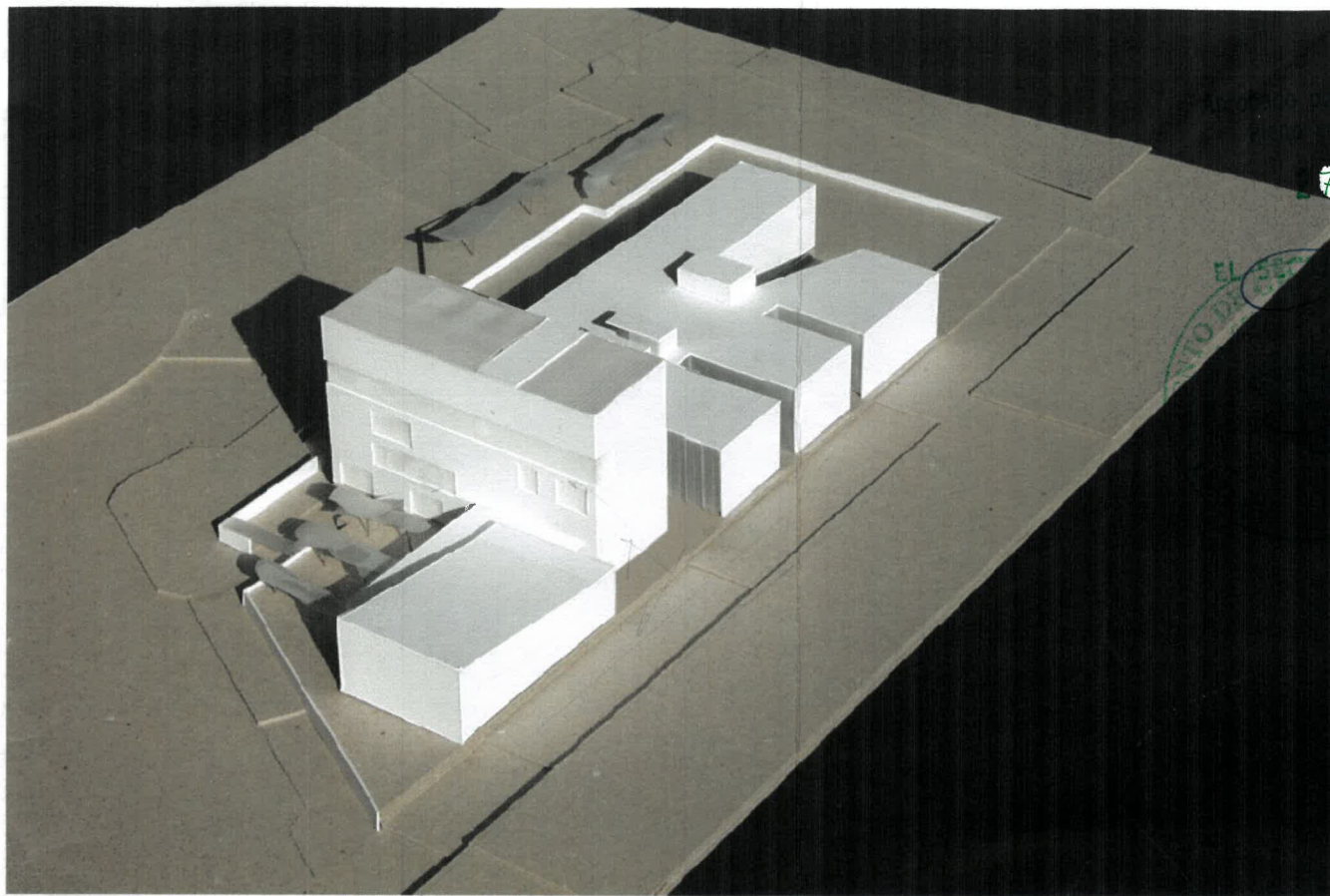
FOTOS MAQUETA

JimenezBRASA
arquitectos

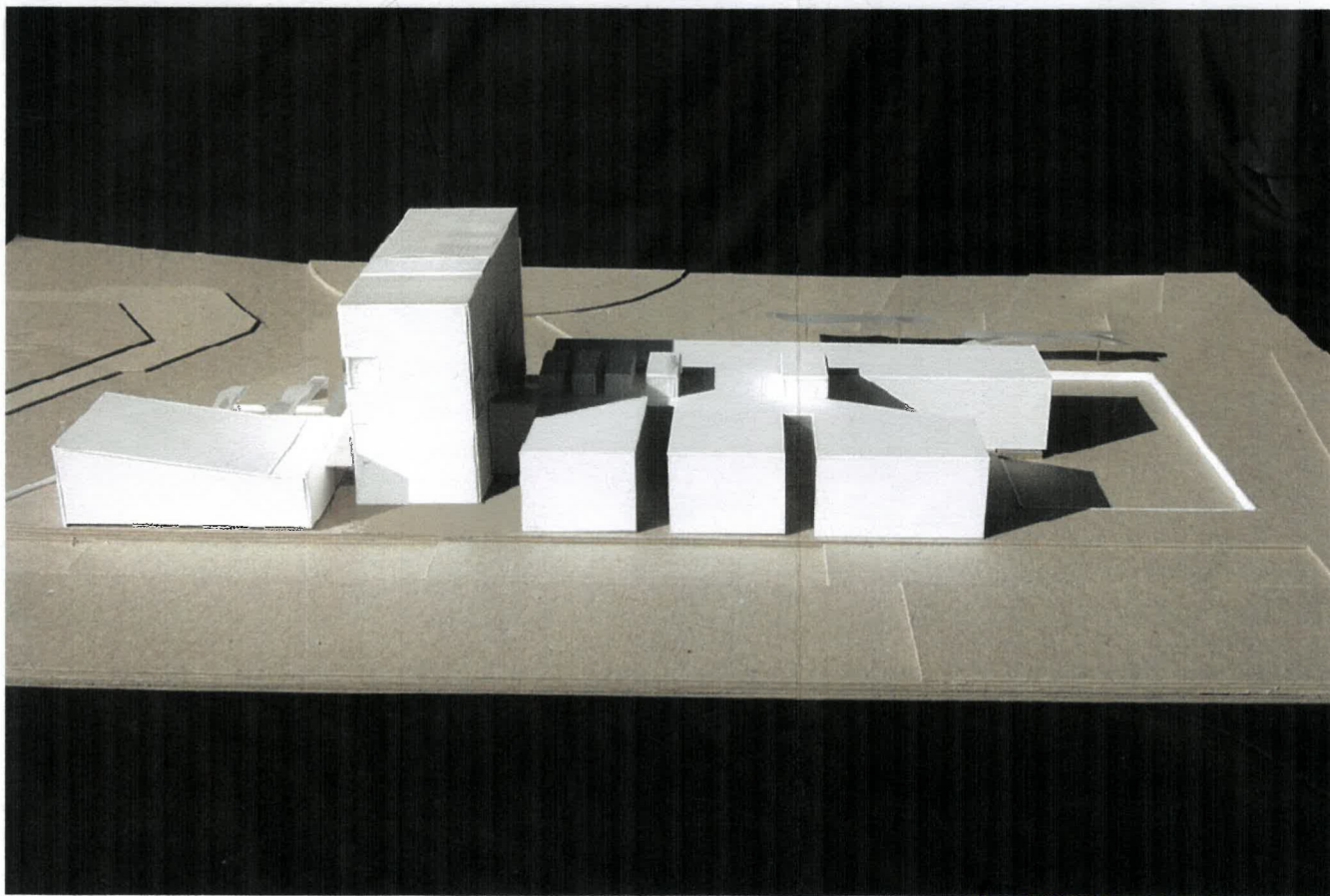
Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
21 JUL 2005
VISADO
AL OS EFECTOS ESTADUTARIOS
del acuerdo del presidente de la corporación
acompañada de los documentos
que se acompañan a esta resolución.





el Excmo. Ayunmto.
sesión de fecha
27 ENE. 2006
Granada
CONSEJO GENERAL



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

FOTOS MAQUETA

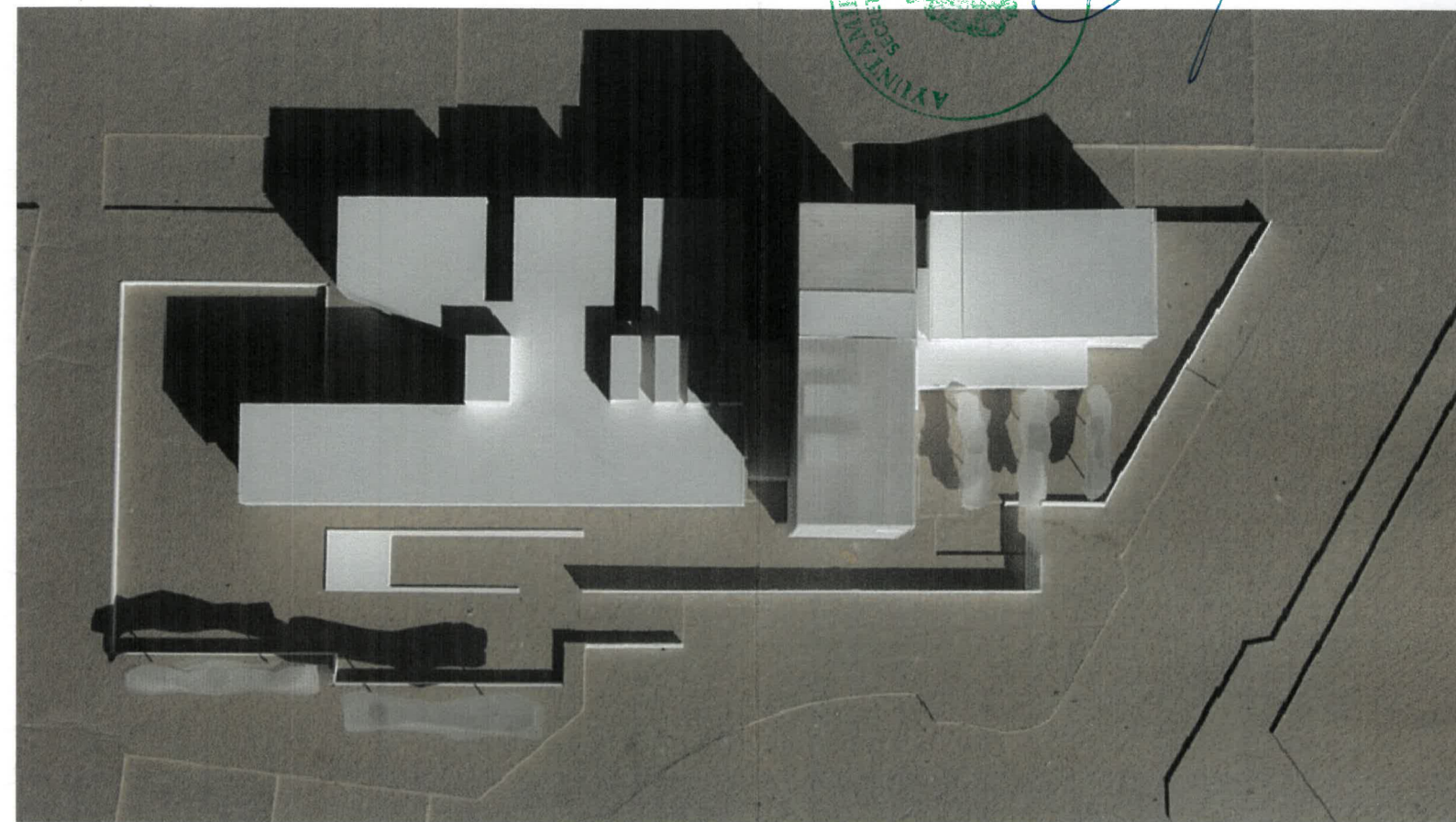
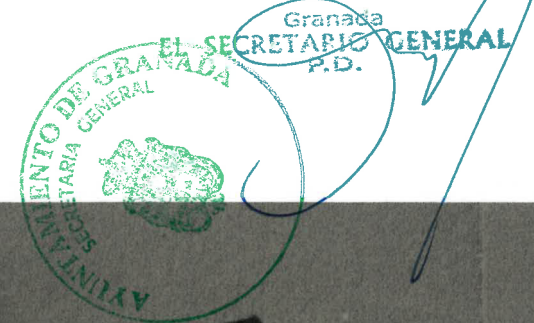
JimenezBRASA
arquitectos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
27 JUL. 2005
14
Y. BRASA SECO E. JIMENEZ ARTACHO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



CAMARA DE COMERCIO NUEVA SEDE granada

ESTUDIO DE DETALLE
JULIO 2005

FOTOS MAQUETA

JimenezBRASA
arquitectos

Y. BRASA SECO

E. JIMENEZ ARTACHO

15 ©