

ANTECEDENTES

La presente propuesta se realiza por parte de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, a través de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz.

En este "Estudio Previo para la Casa de los Periodistas en la Plaza de la Merced Nº 7", se describe el estado actual del inmueble, con sus superficies y condicionantes de la actuación; la propuesta de intervención y una estimación presupuestaria. Consta de memoria, planos y anexos de ficha resumen de datos básicos y reportaje fotográfico.

Son autores del presenta trabajo la arquitecta Claudia Márquez Ramírez y Guillermo José Rodríguez Gómez, colegiados nº 649 y 371, respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, trabajando bajo la sociedad de arquitectos Función Urbana S.L.

INDICE**I. MEMORIA INFORMATIVA.****1. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN**

- 1.1. Descripción de la edificación.
 - Situación y emplazamiento.
 - Descripción de la edificación existente.
 - Superficies construidas actuales.
- 1.2. Descripción de los sistemas constructivos. Patologías existentes.
- 1.3. Programa requerido.
- 1.4. Justificación de la solución adaptada. Aspectos formales, distributivos y estructurantes. Sistema constructivo y acabados.
- 1.5. Datos Urbanísticos.
 - Ficha de datos urbanísticos.
 - Ficha de circunstancias y normativas urbanísticas de aplicación.
 - Resumen de las condiciones urbanísticas y planeamiento de aplicación.
 - Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- 1.6. Otros condicionantes de la actuación.
- 1.7. Medidas de seguridad a adoptar con carácter urgente sobre el inmueble.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.**

- 2.1. Descripción de la intervención. Justificación de adecuación al programa funcional y social establecido. Cuadro general de superficies útiles y construidas.
- 2.2. Descripción y justificación de los sistemas constructivos y acabados. Tratamiento de patologías detectadas.

3. ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA.**4. ANEXOS**

- 4.1. Reportaje fotográfico

5. PLANOS

I. MEMORIA INFORMATIVA.**1. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.****1.1. Descripción de la edificación.**Situación y emplazamiento.

El inmueble objeto de la actuación se encuentra en la Plaza de la Merced con número 7 de gobierno, en el Casco Histórico de Cádiz. La finca se desarrolla entre medianeras con las edificaciones colindantes y deja libre la fachada principal desde donde se accede a la finca.

Descripción de la edificación existente.

El inmueble se encuentra en una calle de perfil plano y entre medianeras. Cuenta con todos los servicios propios de una zona urbana. Actualmente existe un centro de salud y la puesta en funcionamiento de este centro ha requerido de una reforma del edificio en el que se ha incluido una estructura de pilares que responden a las exigencias del uso para el cual se ejecutaron. La estructura de pilares descarga el muro existente, duplicándose en la mayoría de los casos el elemento de transmisión vertical de las cargas de los forjados. La estructura horizontal presenta distintos sistemas constructivos en función del mayor o menor grado de intervención, así como de adecuaciones en sucesivas reformas.

Actualmente la finca posee dos patios de dimensiones muy reducidas que se encuentran cubiertos y cerrados, oscureciendo los espacios interiores que en ningún caso salvo en fachada disfrutan de luz e iluminación natural. La escalera se ubica en uno de los patios ocupándolo casi en su totalidad, desarrollándose en tres tramos para la comunicación vertical.

El edificio se muestra a la Plaza de la Merced con una generosa fachada respecto a su longitud. Posee tres niveles sobre rasante hacia la Plaza de la Merced quedando el resto de los linderos entre medianeras.

Posee planta irregular de 219,37 m² según ficha urbanística y 217,82 m² reales, un patio central descubierto de 14,59 m² y un único núcleo de comunicaciones ubicado en el patio.

El edificio plurifamiliar exterioriza un estado de conservación aceptable debido a las obras realizadas para el uso como centro de salud. Presenta falta de estanqueidad en cubierta, instalaciones obsoletas con problemas puntuales, problemas de humedades por capilaridad, muros estructurales debilitados por la presencia de agua en su base y su conjunto, y forjados con reformas parciales y mezclas de sistemas constructivos.

Superficies construidas actuales.

Superficie construida Planta Baja.....	219,37 m2
Superficie construida Planta 1ª.....	209,26 m2
Superficie construida Planta 2ª.....	196,07 m2
Superficie construida Planta Cubierta.....	12,30 m2
Superficie construida actual total.....	637,00 m2

1.2.Descripción de los sistemas constructivos. Patologías existentes.Cimentación y terreno.

No se aprecia en la finca fisuras ni indicios que presupongan patologías a nivel de cimentación. La cimentación se estima que corresponde al tipo tradicional de zanjas de piedras bajo muro o entrada directa del muro en el terreno.

Estructura portante.

La estructura vertical es de muros de carga de mampuestos de piedra tomados con mortero de cal o con barro y cal.

Estructura horizontal.

Los forjados presentan varios sistemas constructivos son de viguería de hormigón, madera o metálicos, con entrevigado de alfajías y ladrillo por tabla en la mayoría de los casos.

Cubierta.

Las cubiertas son andaluzas, sobre las cuales se han realizado impermeabilizaciones mediante resinas acrílicas al clorocaucho.

Albañilería.

Las particiones de las viviendas están realizadas con ladrillo tosco colocado a panderete. También existen particiones de ladrillo hueco sencillo o doble según los casos.

Revestimientos.

Los revestimientos continuos son enfoscados de mortero de cal en general sobre los muros existentes. Presentan abofamientos y desprendimientos de los mismos en algunas zonas de la finca, encontrándose actualmente ocultos y sin ventilación tras un trasdosado.

Solados y alicatados.

La solería de las zonas comunes de la finca es en general del tipo gres.

Instalaciones.

Las instalaciones comunes de la finca deben estar obsoletas con problemas puntuales.

Carpinterías y cerrajerías.

Las carpinterías exteriores de las viviendas son en general de madera. Las carpinterías interiores son de madera en general, con diferente estado de mantenimiento y calidad.

Pinturas y varios.

Los parámetros verticales están pintados a la cal o con pinturas de tipo plástico en general, con problemas de abofados y desprendidos del material de soporte en algunas zonas de uso común, y en el interior de la cámara del trasdosado.

1.3. Programa requerido.

Se requiere la ejecución de la Casa de los Periodistas contemplándose el siguiente programa:

Planta baja:

- Zaguán
- Administración
- Recepción
- Habitación de Administrador incluido baño personal.
- Sala de Reuniones
- Guardarropa y anexos
- Patio
- Comedor
- Anexo Comedor
- Distribuidor
- Baños

Planta Primera:

- 6 habitaciones individuales con tres baños compartidos dos a dos.
- 1 Habitación doble con baño individual
- Cuarto de limpieza
- Despachos.
- Galería.

Planta Segunda:

- 6 habitaciones individuales con tres baños compartidos dos a dos.
- 1 Habitación doble con baño individual
- Cuarto de limpieza

- Despachos.
- Galería

Planta Tercera:

- Biblioteca informatizada.
- Despacho.
- Galería
- Cubierta transitable.

1.4. Justificación de la solución adoptada. Aspectos formales, distributivos y estructurantes. Sistema constructivo y acabado.

A través de la reflexión a cerca del barrio percibimos una alta densidad edificatoria, la potencia del espacio que rodea el nuevo Museo del Flamenco y la escala de las vías que conectan la Plaza de la Merced, próxima a la de los patios que se van dibujando en cada finca. La intervención que se propone enlaza el espacio público y lo introduce en el corazón del edificio, lo pasea por sus galerías, lo disfruta de privado en lo íntimo de sus espacios para estallar por sus huecos y expandirse en los vuelos que asoman al habitante al barrio. Se construye el vacío, se cualifica, atrapa el barrio, lo envuelve y va más allá de los límites reales del inmueble.

El patio de la finca se trata como un elemento de aproximación del barrio al interior del edificio, un elemento de expansión en el que se talla el núcleo de comunicaciones. Se modela el conjunto de escalera y ascensor como un mueble que se enlaza visualmente desde el hall, se alza y se interrumpe en la cubierta, visualizándose desde la misma, dotando de luz, aire pero a su vez de protección ese espacio de relación.

La luz se determina como elemento generador, las personas que van a alojarse temporalmente en este Casa van a disfrutar de unidades habitacionales que abren en su totalidad a la Plaza, evitando en todo momento los espacios vivideros interiores y oscuros, declarando claridad en todos sus factores.

1.5.Datos Urbanísticos.

DECLARACIÓN SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 47.1 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

Situación:	Plaza de la Merced nº7
Promotor:	E.P.S.A.
Proyecto:	Casa de los Periodistas
Sociedad Proyectista:	Funcion Urbana S.L.
Arquitectos:	Claudia Márquez Ramírez Guillermo Rodríguez Gómez

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CÁDIZ (P.G.O.U.)	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
	ZONIFICACIÓN (Calificación) VIVIENDA DE PROTEGIDAS EN RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	(196.49m2) 89.57%<100%
USOS	Equipamiento dotacional	Equipamiento
ALINEACIONES	No modifica	No modifica
EDIFICABILIDAD	3m2/m2 = 653,46 m2	648.20 m2
SITUACIÓN	Plaza Merced nº7	
PROTECCIÓN	No posee	

PLANEAMIENTO

Planeamiento	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
Clasificación del suelo	URBANO	
Unidad de Actuación		
Sector de la Ciudad	Casco Histórico	Si
	Zona de Crecimiento	
	Núcleo Rural	

ESPACIOS PÚBLICOS

Plaza	SI
Paseo	
Travesía	
Calle Principal	
Calle Secundaria	
Calle Marginal	

DOTACIONES URBANÍSTICAS

Bordillo	X
Acerado	X
Pavimento	X
Abastecimiento de agua	X
Alcantarillado	X
Suministro de Electricidad	X
Alumbrado Público	X

DATOS DEL INMUEBLE

Unifamiliar		Plurifamiliar	X
Entre medianeras	X	Exento	
Proyectada		Autoconstruida	
Altura en plantas	3	Castillete	X

DATOS DE LA PARCELA

SITUACIÓN	EN FACHADA	X	EN ESQUINA	INTERIOR
SUPERFICIE	217,82 m ²		OCUPACIÓN :	196,49 m ²

OTROS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

No posee.

1.6.Otros condicionantes de la actuación.

La edificación posee actualmente todos los servicios urbanos necesarios. Será necesario realizar consultas a los diferentes organismos y compañías suministradoras para establecer el estado de las acometidas que actualmente sirven a la finca, con el objetivo de la valoración del coste de su renovación o mantenimiento.

1.7.Medidas de seguridad.

En el momento de la visita el edificio no presentaba síntomas de ruina inmediata encontrándose en aparente buen estado.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

2.1. Descripción de la Casa de los Periodistas.

Tal y como se expresa en el protocolo de intenciones de la Casa de los Periodistas, la Bahía de Cádiz entre 1810-1812 fue epicentro de toda Hispanoamérica. Por 1ª vez se reguló la libertad de expresión y prensa tanto en el IX decreto del 10 de noviembre de 1810 como en el artículo 371 de la Constitución. Quién mejor que esta ciudad como símbolo de la libertad para acoger a aquellos a los que se les niega esa libertad, la libertad de expresarse, de sentir... la libertad de vivir.

Se plantea esta casa como el lugar de acogida de aquellos que obligados a dejarlo todo atrás tienen que huir y buscar refugio en brazos amigos. Estos periodistas son recibidos en este lugar que les servirá de tránsito para serenarse y recomponerse, reforzados por el intercambio con la ciudad de Cádiz y su Bahía.

La Casa del Periodista se sitúa en la Plaza de la Merced, en el casco histórico de la ciudad de Cádiz. Se actúa en el inmueble N°7 actualmente en uso como centro de salud, colmatado por las necesidades del programa desarrollado, ocupados los patios ahogados en la tristeza de la penumbra.

La Plaza de la Merced es el corazón del barrio de Santa María, un vacío que rompe la compacidad de la ciudad histórica, un pulmón equipado en el que estalla la vida de las calles del barrio y sus gentes.

La Casa de los Periodistas tiene el objetivo de acoger, relajar y también inspirar liberando las mentes de personas víctimas de represión. En la búsqueda de esa liberación el proyecto se centra en la luz como elemento clarificador, se pretende dotar de ventilación e iluminación suficiente a espacios donde antes no la había. Se potencian los espacios iluminados, las diferentes alturas en zonas que parecen despegar y volar sin límite sobre sus pensamientos, vistas cruzadas en las que no hay resquicios para el miedo y la oscuridad, lugares donde se propicia el intercambio y la hibridación, no solo entre ellos sino también con el entorno.

Se crea una estratificación de usos por plantas en la que la triple altura que presenta el comedor y las diferentes alturas que se originan debido a las galerías y el patio, genera relaciones verticales que multiplican el espacio y lo expanden.

La ubicación del comedor y sala de reuniones en planta baja no es casual, atiende al deseo de generar relaciones con el barrio, intercambios que enriquezcan la experiencia en ambos sentidos.

Los espacios de habitaciones se localizan en planta primera y segunda situados en fachada en su totalidad, confiriéndoles a todas por igual el privilegio de las vistas y de la luz de Cádiz.

En la planta tercera se desarrolla la biblioteca, lugar relajado para el recogimiento y ampliación de conocimiento. Este espacio se abre a la cubierta

transitable de la casa que participa del clima benévolo que disfruta Cádiz equilibrado por el mar, convirtiéndolo en un espacio cobijado por el cielo.

Justificación de adecuación al programa funcional y social establecido.

Se contempla la creación de seis habitaciones individuales y una doble por planta. Con el fin de sugerir la relación entre las personas que allí habitan, se plantean baños compartidos dos a dos, en los cuales se independizan ducha por un lado y lavabo e inodoro por otro, facilitando el uso de la pieza húmeda. En las habitaciones dobles se proyecta un baño independiente entendiéndose que al ser mayor el número de personas que residen en la habitación la posibilidad de compartir el baño se complejiza.

Los espacios que requieren mayor intimidad se ubican en las plantas intermedias, mientras que aquellos creados para la relación se ubican en planta baja y cubierta.

El programa resultante es el siguiente:

Planta baja:

- Zaguán
- Administración
- Recepción
- Habitación de Administrador incluido baño personal.
- Sala de Reuniones
- Guardarropa y anexos
- Patio
- Comedor
- Anexo Comedor
- Distribuidor
- Baños

Planta Primera:

- 6 habitaciones individuales con tres baños compartidos dos a dos.
- 1 Habitación doble con baño individual
- Cuarto de limpieza
- Despachos.
- Galería.

Planta Segunda:

- 6 habitaciones individuales con tres baños compartidos dos a dos.
- 1 Habitación doble con baño individual
- Cuarto de limpieza
- Despachos.
- Galería

Planta Tercera:

- Biblioteca informatizada.

- Despacho.
- Galería
- Cubierta transitable.

Cuadro general de superficies construidas.

SUPERFICIES	m2	SUPERFICIES	m2
ÚTIL PB	165,59	CONS.PB	201,01
ÚTIL P1	128,62	CONS.P1	179,64
ÚTIL P2	127,93	CONS.P2	179,64
ÚTIL P3	57,28	CONS.P3	87,91
ÚTIL TOTAL	479,42	CONS. TOTAL	648,20

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA 3m2/m2	653,46
EDIFICABILIDAD PROPUESTA < 653,46 m2	648,20

2.2.Descripción de los sistemas constructivos y acabados. Tratamiento de patologías detectadas.

2.2.1.Descripción de los sistemas constructivos y acabados.

Sistema envolvente

CUBIERTA

La cubierta del edificio se resuelve con cubierta plana invertida transitable, compuesta por una capa de hormigón aligerado con arcilla expandida para formación de pendiente, sobre el forjado de hormigón, lámina impermeabilizante, placas de poliestireno extruido de 4cm., lámina geotextil, capa de compresión y pavimento de plaqueta de gres.

Para la estimación del peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se ha seguido lo establecido en DB-SE-AE.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad y recogida de aguas pluviales, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética y DB-SI-2 de Propagación exterior y la norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

MUROS BAJO RASANTE

No interviene en este proyecto.

FACHADAS

El cerramiento tipo del edificio, será el de hoja de muro de mampuesto revestido en mortero predosificado de cal en su color blanco acabado liso. Se ejecutaría cerramiento doble hoja, constituido por: una hoja exterior de de 1/2 pie de ladrillo perforado, revestido exteriormente con mortero monocapa, cámara de aire de 5 cm, aislamiento térmico a base de poliestireno extrusionado de 4 cm, y hoja interior de tabicón de ladrillo hueco doble de 9 cm. En el interior de la cámara se realizarán canaletas con pendientes adecuadas, ejecutadas con mortero de cemento 1:4 e impermeabilizadas. Se colocarán pipas en "T" de acero para ventilar las cámaras. Esta descripción se corresponde con los nuevos muros que se proyectan, al tratarse de una rehabilitación parcial los muros existentes que no se sustituyen no modifican su configuración inicial.

Para la estimación del peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se ha seguido lo establecido en DB-SE-AE.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección del sistema de fachada han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmitancia térmica, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y elementos salientes y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior, DB-SU-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SU-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y la Norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

SUELOS

Los suelos en contacto con el terreno se resuelven con solera de hormigón de 20cm. sobre capa de grava con protección de lámina de polietileno de alta densidad. La terminación sería con solería de gres y/o piedra natural.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la solera han sido la zona climática, la transmitancia térmica, el grado de impermeabilidad y drenaje del agua del terreno, determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad y DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética y la norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de madera lacada de seguridad, con rotura de puente térmico, homologadas y con clasificación, A3/E3/V3 según despieces y aperturas indicados en el correspondiente plano de memoria de la misma. El acristalamiento será doble, laminado 6+6 Stadip Silence.

Las barandillas serán de acero inoxidable mate AISI-316.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería exterior han sido la zona climática, la transmitancia térmica, el grado de permeabilidad, las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos y elementos de protección y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-5 Intervención de bomberos, DB-SU-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SU-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y la Norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será en general de madera de roble de fabricación standard, con puertas de paso lisas, guarniciones y marcos de 7 cm de la misma madera, sobre premarcos de pino rojo lacado.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería interior han sido las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a impacto con elementos frágiles, atrapamiento e aprisionamiento determinados por los documentos básicos DB-SU-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-SU-3 seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

Sistema de compartimentación**ELEMENTOS SEPARADORES DE SECTORES-USOS**

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los elementos separadores han sido las condiciones de propagación interior y evacuación y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-SI-1 de propagación interior, DB-SI-3 evacuación y la Norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

PARTICIONES INTERIORES

- Elementos verticales:

particiones viviendas mínima: tabicón LHD revestido por las 2 caras (R=38dBA)

viviendas usuarios distintos mínima: 1/2 pie LP revestido por las 2 caras (R=48dBA)

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de las particiones interiores han sido la zona climática, la transmitancia térmica y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética y DB-SI-1 de Propagación interior y la Norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

Sistema de acabados.**PAVIMENTOS**

Los pavimentos se determinarán en función del espacio al que sirva pudiendo ser de madera o piedra natural.

PAREDES

En general, los revestimientos verticales interiores en todas las plantas, se acabarán con pintura plástica lisa.

En los locales húmedos de las viviendas, cocinas y baños se dispondrá plaqueta de gres de 20x20cm.

TECHOS

En los baños y pasillos de las viviendas se dispondrá falso techo de escayola. El acabado de los techos será con pintura plástica lisa.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los acabados han sido los criterios de confort y durabilidad, así como las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los suelos en el aparcamiento determinadas por el documento básico DB-SU-1 Seguridad frente al riesgo de caídas.

2.2.2.Tratamiento de patologías detectadas.

Para poder corregir las patologías observadas en el edificio es necesario intervenir de la siguiente forma:

- Se demolerá la actual cubierta existente en el edificio y se ejecutará posteriormente un forjado unidireccional de viguetas autoportantes según planos de estructura del proyecto. Se ejecutará cubierta transitable sobre el forjado.
- Se demolerán los forjados existentes que carezcan de las garantías necesarias para conferir seguridad estructural, se ejecutará posteriormente forjados unidireccionales de viguetas autoportantes según planos de estructura del proyecto.
- Se consolidará la estructura vertical de muros de fábrica, demoliendo las zonas que carezcan de las condiciones óptimas para el uso residencial que van a albergar. Se realizará y comprobará cimentación adecuada.
- Eliminación del tabique en mal estado, lo que permite una mejor distribución de la planta baja. Tras el derribo del tabique se repondrán las particiones interiores, instalaciones, revestimientos, acabados y carpinterías.
- Se igualarán niveles de cotas interiores en las distintas plantas para eliminar el escalón existente entre espacios vivideros.
- Se procederá a garantizar la estabilidad y estanqueidad de las viviendas con la reforma completa de fachada, cubiertas, forjados, cimentaciones e instalaciones.

3. Estimación Presupuestaria.

A continuación se estima un Presupuesto de Ejecución Material global de acuerdo con las calidades avanzadas en el presente Documento, en información obtenidas de edificaciones similares en la zona geográfica y en la superficie construida.

Superficie Construida..... 648,20 x 472,85 €/m²= 306.500,00 euros

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL = 306.500,00 EUROS

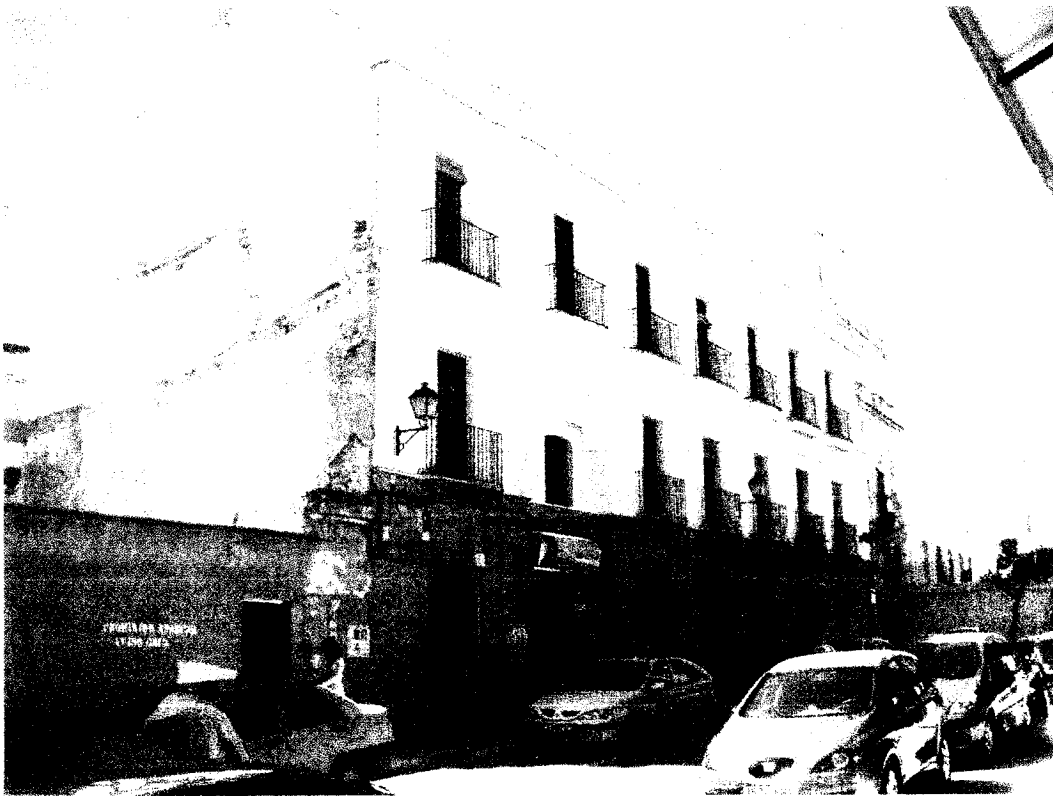
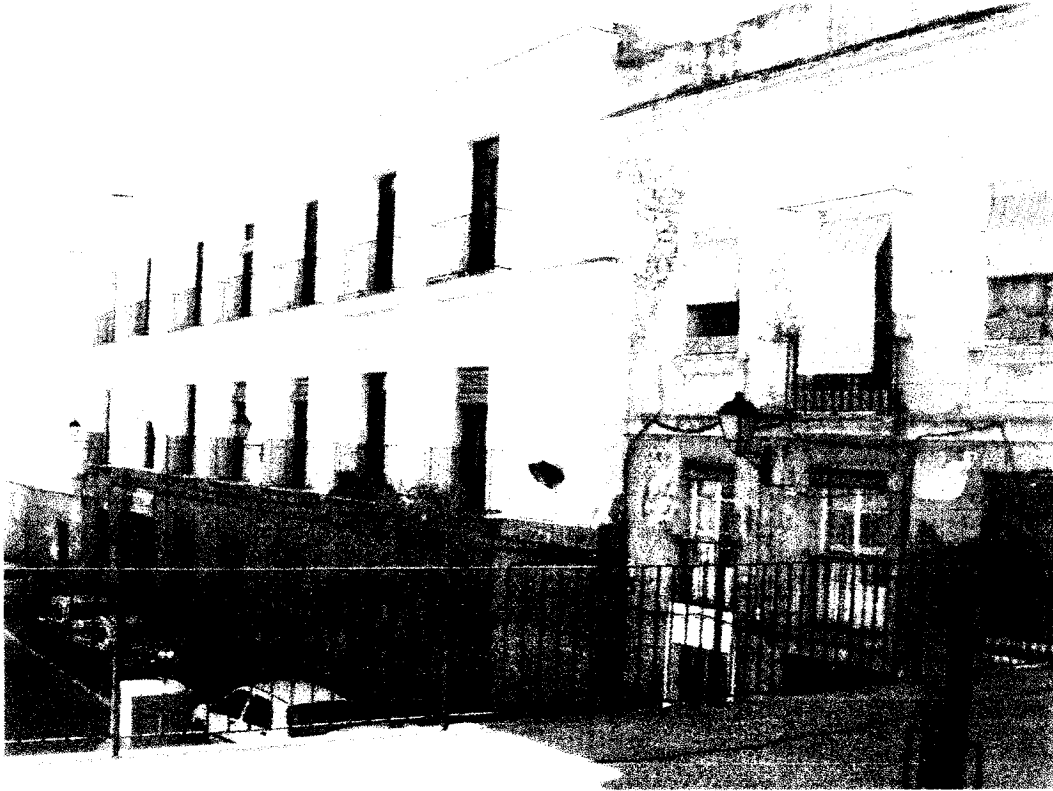
Se estima el presente Presupuesto de Ejecución Material en la cantidad de TRESCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS EUROS .

P.E.M.....	306.500,00 EUROS
Gastos y Beneficio (19%):.....	58.235,00 EUROS
IVA (16%).....	58.357,60 EUROS

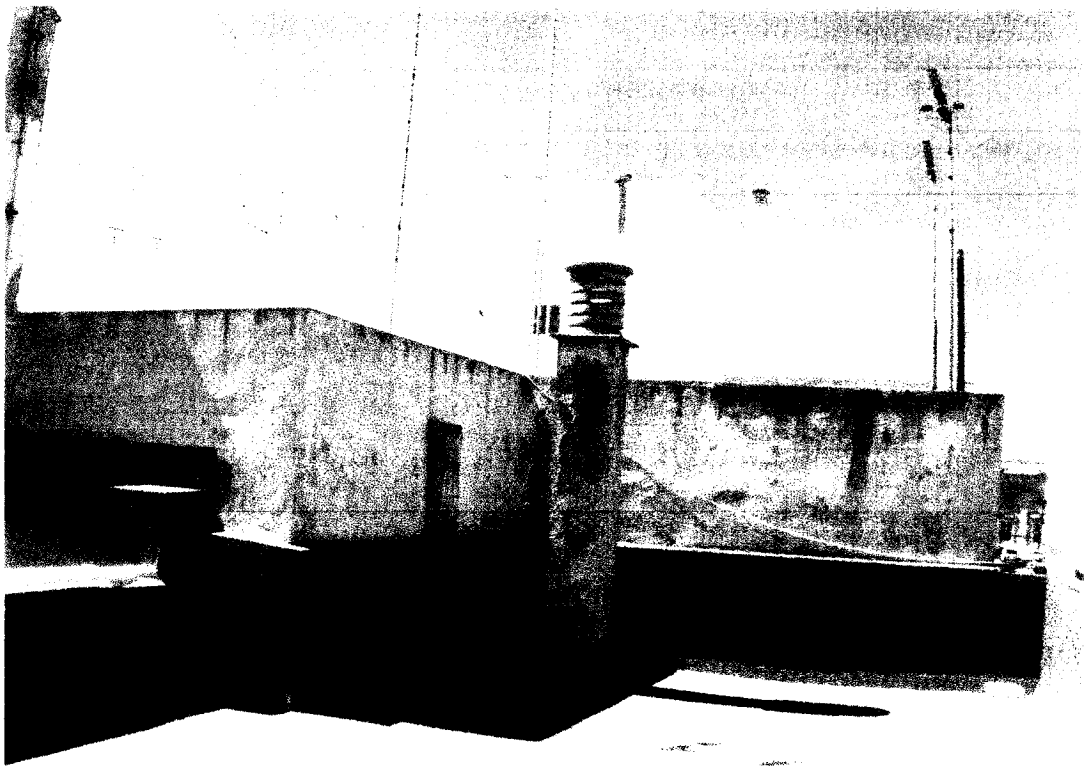
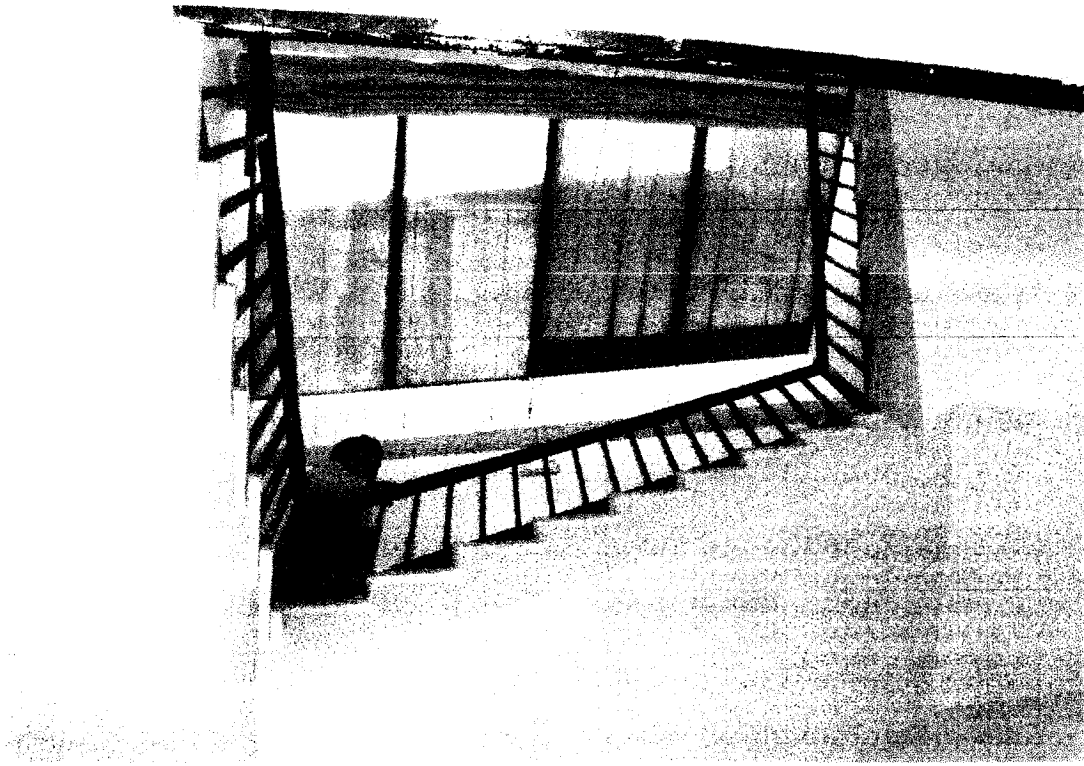
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.....423.092,60 EUROS

4. ANEXOS

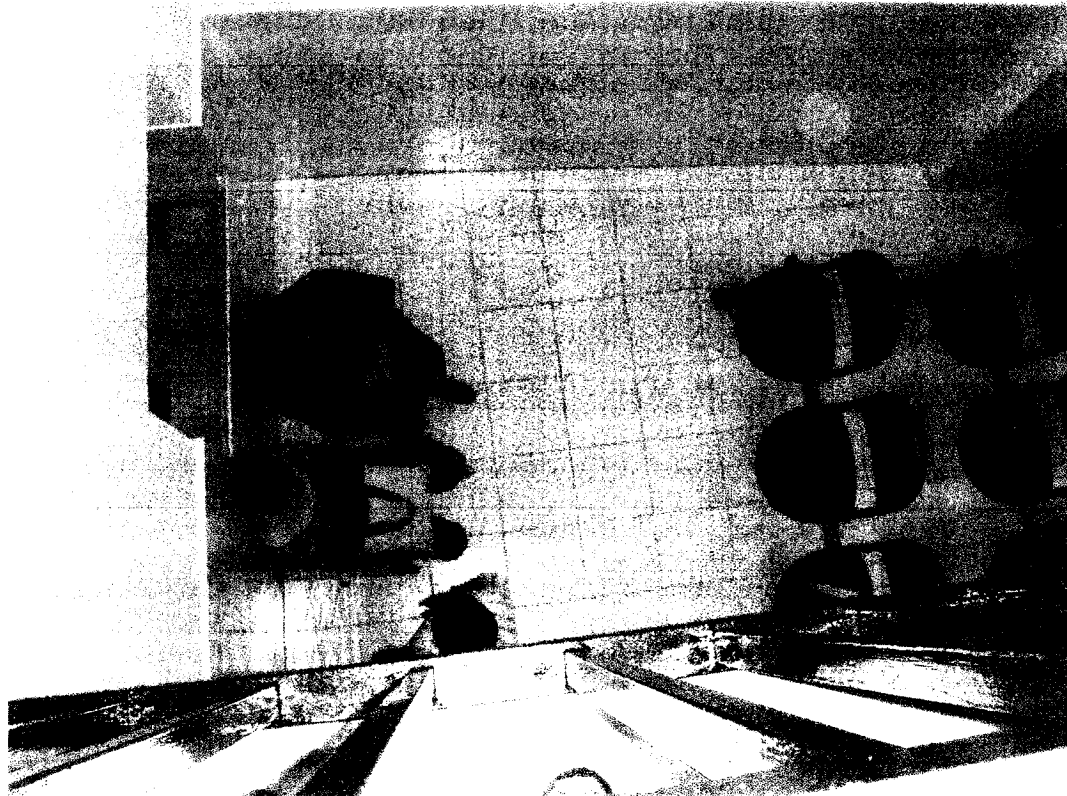
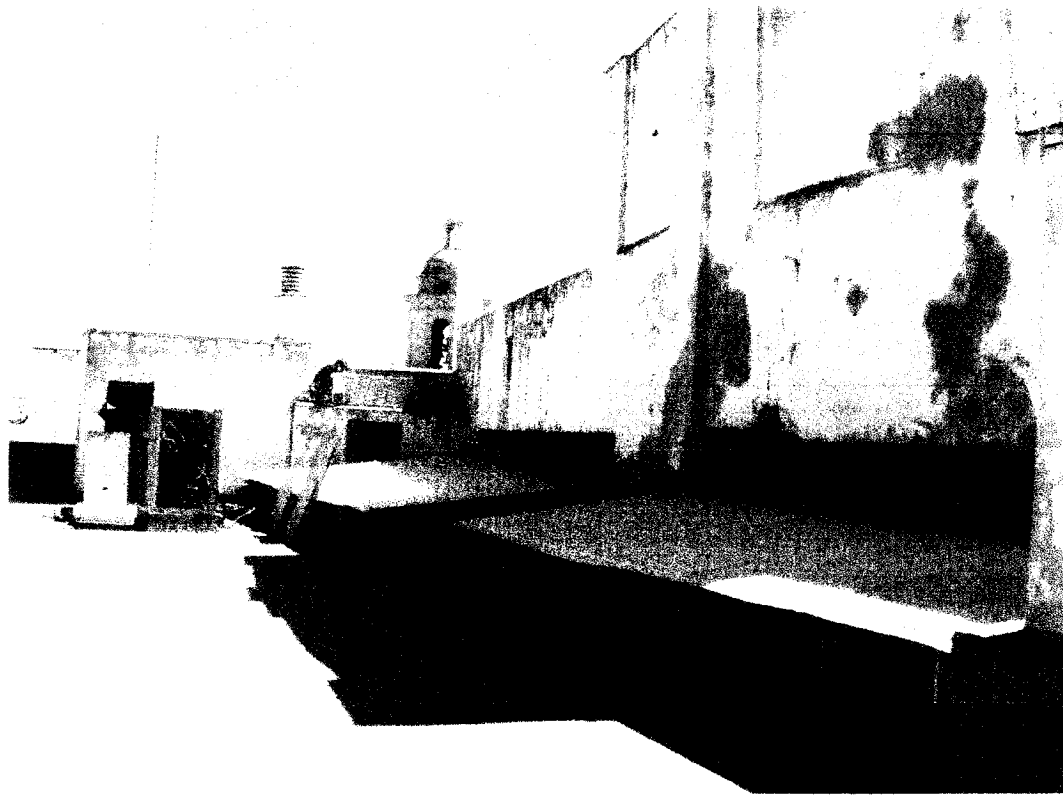
4.1. Reportaje fotográfico



CASA DE LOS PERIODISTAS - PLAZA DE LA MERCED Nº 7 ESTUDIO PREVIO



CASA DE LOS PERIODISTAS - PLAZA DE LA MERCED Nº 7 ESTUDIO PREVIO



CASA DE LOS PERIODISTAS - PLAZA DE LA MERCED Nº 7..... ESTUDIO PREVIO