CONCURSO DE IDEAS PARA LA REMODELACIÓN DEL PALACIO DEL DUQUE DEL INFANTADO COMO ESPACIO MAHOU

LEMA: AMAHOUNIEL

MEMORIA

Sumario

1.- La impronta del edificio

2.- Intervenciones previstas

3.- Flexibilidad y adaptación a necesidades variables

4.- Organización funcional

5.- Materiales constructivos y diseño interior

6.- Presupuesto

1.- La impronta del edificio

La propuesta realizada parte de la voluntad de mantener los aspectos generales de la arquitectura y estructuración general del edificio, de tal manera que se mantenga el aspecto exterior del mismo y la organización básica de su distribución interior, con independencia de que se propongan algunas intervenciones dirigidas a mejorar la intercomunicación y funcionalidad de la construcción actual.





Además de su fisonomía externa, tiene especial importancia la relación actual del edificio con su entorno urbano y la forma de resolver sus accesos.

Las actuales entradas por la calle Don Pedro y la carrera de San Francisco deben mantenerse como nexo permeable de unión entre el exterior y el interior.

Ciertos elementos, que configuran y dan una especial personalidad a la edificación, como son la escalera y acceso principal ó el patio interior de ventilación, contribuyen a articular las distintas piezas que componen la edificación y son una oportunidad y recurso arquitectónicos sobre el que se pueden organizar funcionalmente los usos dotacionales previstos.

Dentro del edificio existen, no obstante, en la actualidad, deficiencias de comunicación interna y una excesiva rigidez en su organización y distribución, que es preciso superar a través de intervenciones puntuales destinadas a mejorar la flexibilidad y versatilidad, para una mayor eficiencia en la utilización de los espacios disponibles.

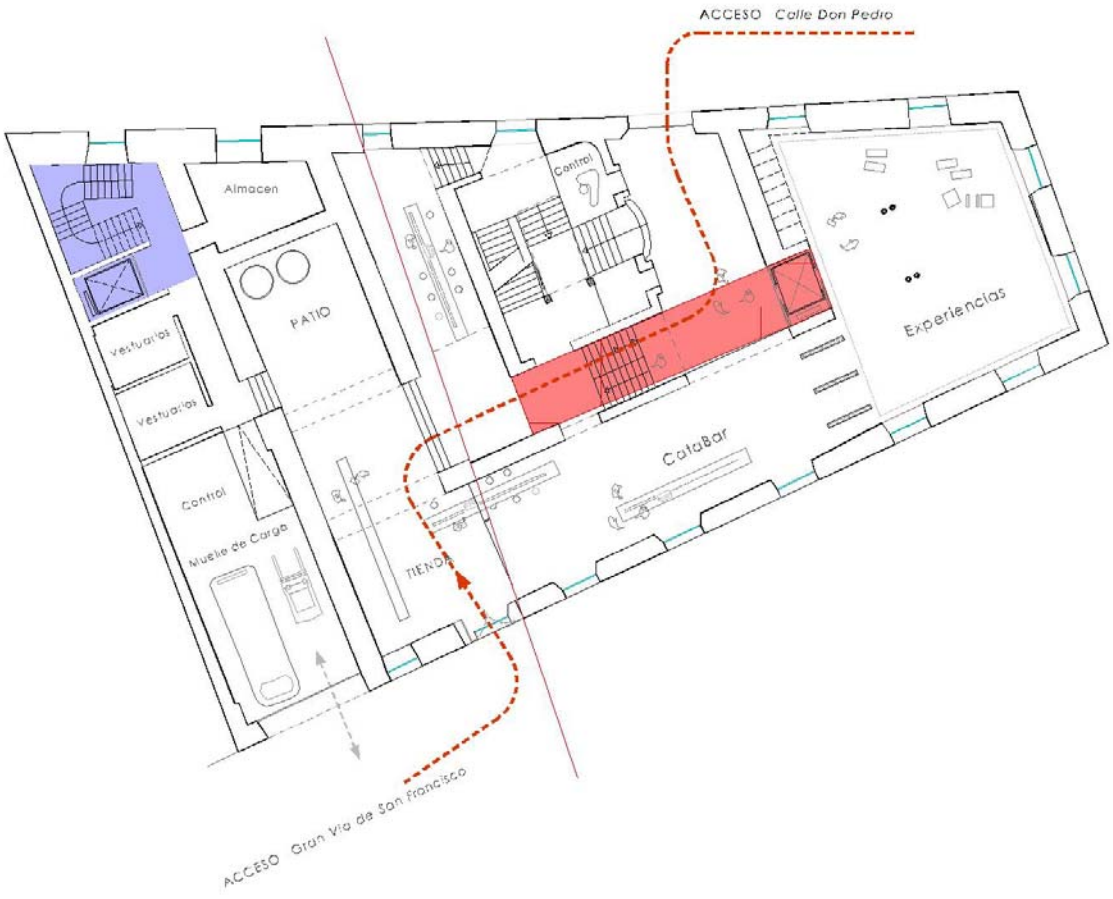
De cualquier forma, su declaración como Bien de Interés Cultural y su catalogación por el Plan General de Madrid con el grado 1, nivel singular, exigen un planteamiento respetuoso y coherente con la estructura y lenguaje que caracterizan al palacio del Duque del Infantado.

2.- Intervenciones previstas

En sintonía con un planteamiento respetuoso con las características estructurales y las condiciones generales de la edificación, se plantean las siguientes intervenciones fundamentales:

- La primera, destinada a mejorar la comunicación interna, diseñando un nuevo núcleo de comunicaciones verticales, adosado a la escalera ornamental existente, al objeto de conseguir una relación fluida entre todas las plantas del edificio. La colocación estratégica de este núcleo de comunicaciones, en la parte central del mismo, garantiza no solamente la relación vertical en altura sino también la conexión horizontal entre los dos accesos existentes a diferente cota de nivel.

- Como complemento al núcleo de comunicaciones descrito, se habilita otra escalera y montacargas de servicio junto a la medianera existente, en conexión con la entrada de mercancías de la carrera de San Francisco. En torno a este núcleo de comunicaciones se aglutinan las áreas de servicio previstas.
- El patio existente se integra en planta semisótano en el espacio de microcervecería. Para mejorar su confort, se cubre con una cubierta transparente de vidrio, manteniendo la función de ventilación y aireación a través de huecos practicables.
- En línea con una lógica de mayor flexibilidad y permeabilidad de la edificación, se plantean ciertas aperturas de huecos en muros interiores y la sustitución parcial o total de muros por vigas y pilares, sin modificar el esquema estructural de la edificación, que se conserva con su planteamiento actual.



3.- Flexibilidad y adaptación a necesidades variables

El programa del centro dotacional tiene vocación de versatilidad y oportunidad, demandando espacios flexibles y cambiantes, adaptables a las necesidades del evento o actividad a desarrollar. En este sentido, la organización del espacio no debe condicionar posibles ampliaciones-reducciones de los ámbitos inicialmente destinados a determinados usos.

El planteamiento de la propuesta va encaminado a generar plantas flexibles, únicamente condicionadas por la ubicación de los núcleos verticales de comunicaciones. El intercambio de los espacios en función de la demanda real de cada acto es posible, con independencia de que inicialmente se atribuyan finalidades concretas a las diferentes áreas previstas, al objeto de cumplimentar las exigencias del programa establecido.

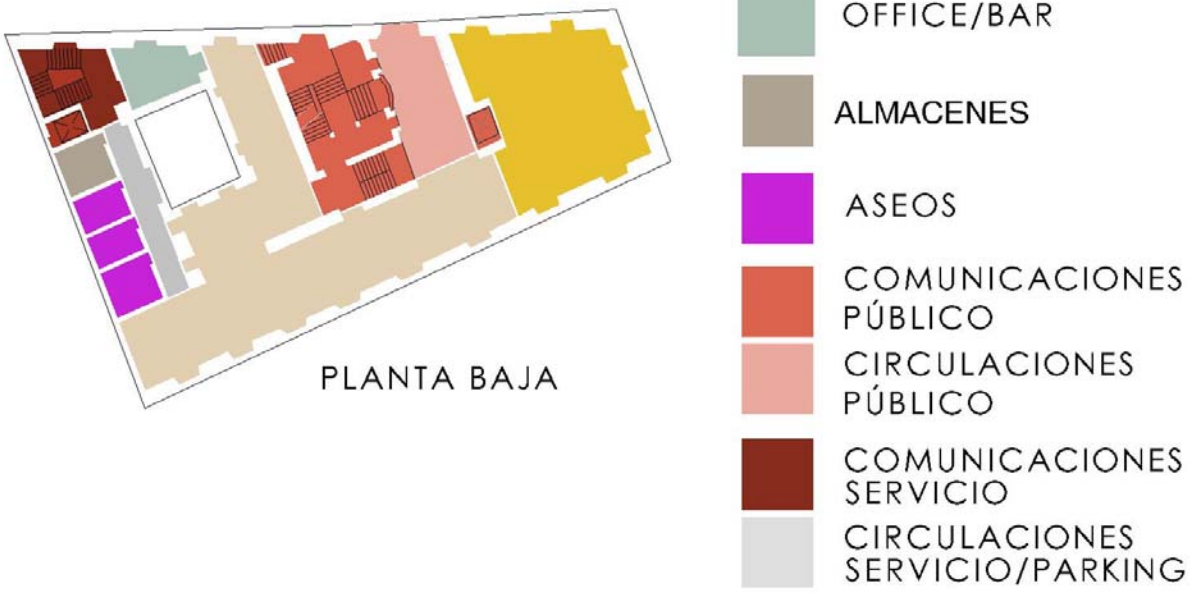
4.- Organización funcional

En esencia, las cuatro plantas del edificio se organizan de la siguiente forma:

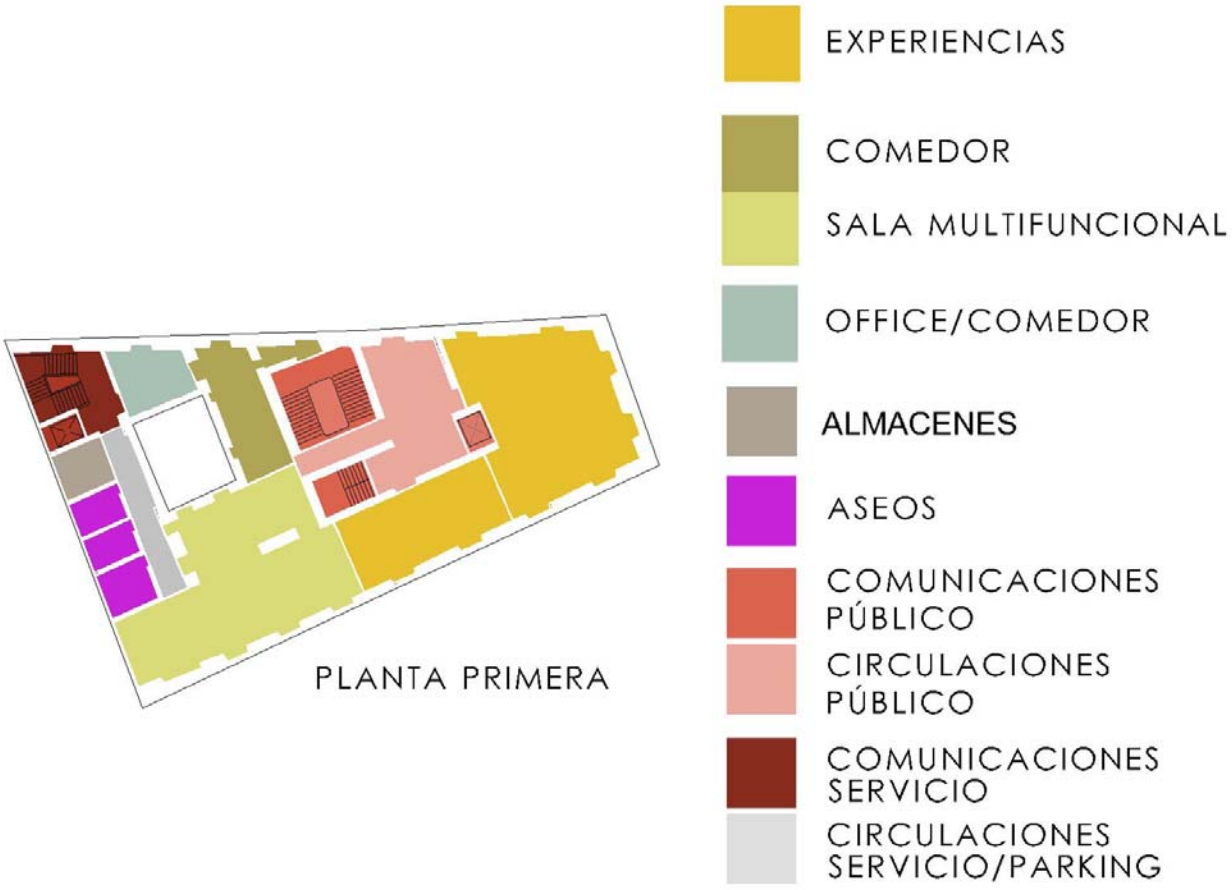
- **Planta semisótano**: Aloja la entrada de mercancías y da acceso a las zonas de servicio del edificio, como son los vestuarios de personal, montacargas y escalera de servicio, desde la carrera de San Francisco. Desde esta misma calle se accede a la microcervecería, a través de la tienda. El patio, que es parte de la microcervecería, sirve de nexo de unión entre las instalaciones de esta planta y las del bar, situadas en la planta superior. En esta planta se alojan, además, los almacenes generales y el centro de transformación de energía eléctrica. La comunicación con el resto del edificio se realiza, además, a través de la escalera de comunicaciones y ascensor centrales del mismo.



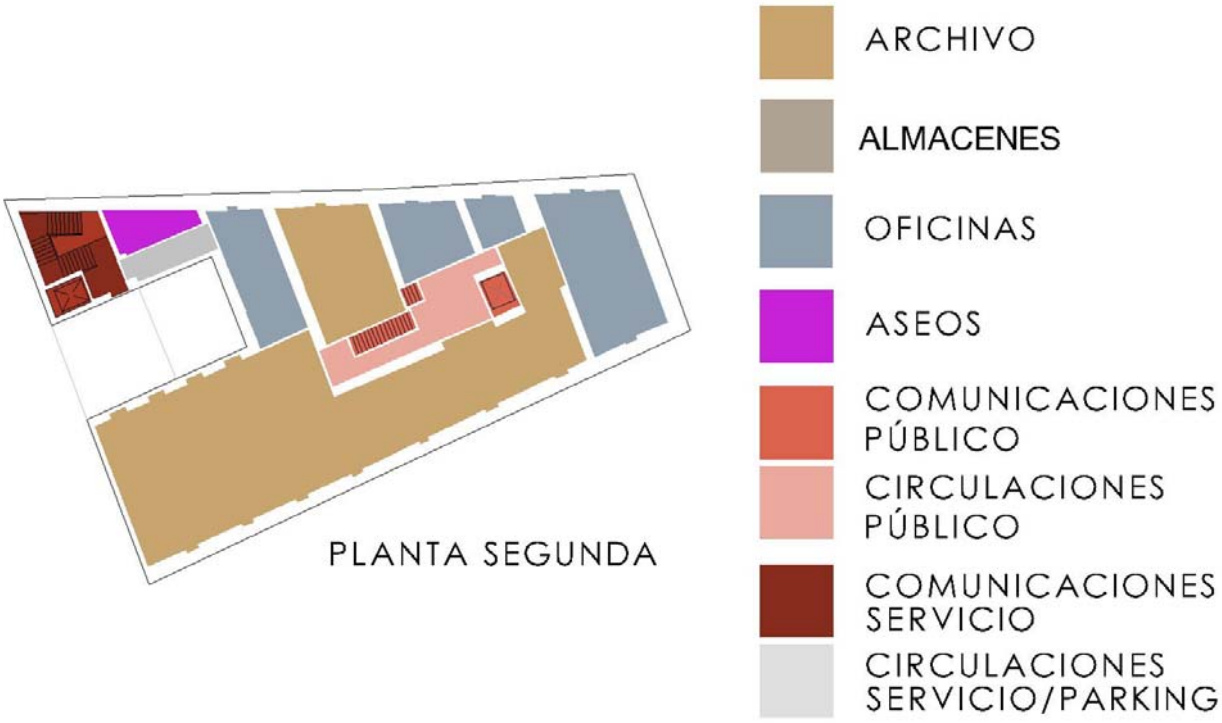
- **Planta baja**: Se accede desde la calle Don Pedro a esta planta, a través del hall de entrada, que comunica con la escalera ornamental y el núcleo principal de comunicaciones. En esta planta se alojan el bar, visualmente incorporado a la microcervecería de planta semisótano, el office que da servicio al mismo y parte de los espacios de experiencias previstos. La flexibilidad de esta planta permite ajustar la separación entre bar y espacios de experiencias a las necesidades existentes en cada momento. Como complemento de esta planta, se ubican aseos y zonas de almacenaje. La escalera de servicio y montacargas garantizan la conexión vertical con el resto de plantas.



- **Planta primera**: Esta planta acoge la sala multifuncional del área institucional, el comedor privado asociado a la misma, junto con su cocina/office correspondiente y parte de los espacios de experiencias. Al igual que en la planta baja, la separación entre sala multifuncional y espacio de experiencias podrá ajustarse según las necesidades existentes. Como complemento a los usos anteriores, se prevén, además, aseos y zonas de almacenaje. La conexión vertical con el resto de plantas se realiza a través de la escalera ornamental, el núcleo principal de comunicaciones y la escalera y montacargas de servicio. En esta planta, se aprovecha la mayor altura libre con respecto al resto de las plantas, para alojar la maquinaria de climatización en el falso techo situado sobre los aseos y almacenes previstos.



- **Planta segunda**: esta planta, situada bajo cubierta, aloja el espacio de divulgación del archivo histórico y las zonas de trabajo para los empleados del centro dotacional. Como complemento existen aseos y almacenes. Al igual que el resto de plantas, el núcleo principal de comunicaciones y la escalera y montacargas de servicio garantizan la conexión vertical con el resto de las plantas.



5.- Materiales constructivos y diseño interior

El edificio, desde el exterior, debe mantener su aspecto actual, por lo que en fachada se realizarán fundamentalmente labores de restauración y recuperación de fábricas de ladrillo, carpintería de madera, aleros y canalones y bajantes vistos. Estas últimas podrán ser sustituidas por materiales más nobles, adaptándose su tonalidad a colores que entonen con las fábricas de ladrillo y las carpinterías.

Por lo que respecta al interior, con excepción de la planta sótano y la planta bajo cubierta (planta segunda), se pretende que el edificio utilice materiales actuales como el vidrio, el acero y la madera, además del yeso, que serán utilizados en la terminación y acabado de paredes, techos y suelos.

En planta semisótano, podrá restaurarse algún paño de fábrica de ladrillo, hasta dejarlo visto, si ello fuera posible. El solado será de pavimento continuo de hormigón pulido ó, en su caso, de microcemento.

En planta segunda se pretende restaurar la cubierta de madera y dejarla vista en la mayor parte de la planta. Asimismo, en la medida de lo posible, se dejarán vistos los pies derechos de madera existentes en la tabiquería actual.

En términos generales, los materiales que sean necesarios para refuerzo ó sustitución de muros de fábrica, deberán integrarse con los ya existentes, utilizándose acero o madera según sea más conveniente, de acuerdo en cualquier caso con el dictamen correspondiente de la Comisión de Patrimonio.

6.- Presupuesto

Es difícil realizar una estimación presupuestaria sobre el coste de las obras de rehabilitación del edificio sin conocer en profundidad la patología del edificio, en lo relativo a daños por antigüedad, existencia de xilófagos, posibles humedades, etc.

La estimación presupuestaria habrá de hacerse a partir de la aplicación de un coste estimado de rehabilitación a los m^2 a rehabilitar. Partiendo de una superficie total de 3.300 m^2 y suponiendo un coste de 900 euros/m^2 de superficie edificada se obtiene la cifra de:

3.300 m^2 x 900 euros/m^2 = **2.970.000 euros**.

Esta cifra, del orden de 3 millones de euros, deberá verse incrementada en un 20% de B.I + GG y en un 21% de IVA. A esta cantidad deberá añadirse un 10% aproximadamente de honorarios profesionales, incluidos los de aparejador + un 5% de tasas municipales y un 2% de visados colegiales.

Finalmente, la cifra que se obtiene es la siguiente:

Presupuesto EM: ……2.970.000 euros

BI + GG: 0,2 x 2.970.000 euros = ……..594.000 euros

Tasas municipales: 0,05 x 2.970.000 = ……148.500 euros

Honorarios profesionales: 0,10 x 2.970.000 = ……297.000 euros

Visados colegiales 0,02 x 2.970.000 = ……..59.400 euros

TOTAL……...**4.068.900 euros**

Madrid, Julio 2015