MEMORIA

01.- memoria justificativa de la solución propuesta

02.- resumen del presupuesto por capítulos

01.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

PUNTO DE INICIO

Debido a la singularidad de la actuación se propone una intervención que ponga el valor la marca y los acontecimientos que tendrán lugar en el edificio.

Desvestir la construcción para mostrar su esencia, y desde ese punto de partida implementar lo necesario en cada momento para llevar a cabo los acontecimientos que se estimen oportunos. Se tendrá siempre como telón de fondo la naturaleza del edificio.

El proceso proyectual se acomete de la misma forma que se crea una receta de cocina, o la de un cóctel; buscando, eligiendo, mezclando, transformando…



Superficies construidas de la propuesta

Superficie construida de la planta semisótano:	852,90 m²
Superficie construida de la planta baja:	809,70 m²
Superficie construida de la planta primera:	809,70 m²
Superficie construida de la planta bajocubierta:	786,40 m²

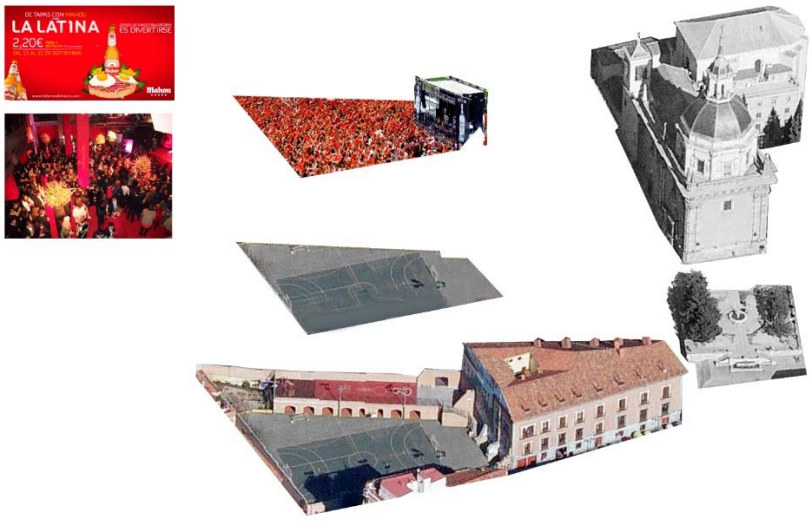
El total de la superficie construida asciende a 3.258,70 m²

INTEGRACIÓN URBANA

Partiendo de una ubicación privilegiada dentro de la ciudad de Madrid, en barrio de La Latina, el edificio se proyecta a la ciudad a nivel mediático, con comunicaciones sociales referentes a los acontecimientos que acogerá.

Respetando la presencia histórica del edificio y potenciándola en su interior se pretende potenciar la experiencia de su visita. Además de la programación propia de este tipo de espacios, su tratamiento espacial será un activo a la hora de promocionar el palacio como visita obligada.

Se plantea la posibilidad de usar el patio del colegio adyacente como lugar de eventos ocasionales, a modo del P.S.1 del MOMA; lógicamente esto solo sería posible llegando a acuerdo con los propietarios de la finca.



ACCESOS Y COMUNICACIONES DEL EDIFICIO



El edificio separa los accesos de visitantes hacia la planta más baja del inmueble del acceso para personal del espacio y de la entrada para invitados especiales, de forma que los tres accesos con sus circulaciones sean lo más independientes entre sí que sea posible.

El acceso de público aparece en la esquina más baja del volumen, de esta manera se propicia un recorrido continuo desde el principio de la visita hasta el final. Esto no quiere decir que la linealidad sea inherente a la propuesta, la transversalidad está presente en cada planta, pero sí que se apuesta por un orden principal que lleva a vertebrar las comunicaciones desde un único punto, adosado a la medianera. Desde el primer momento en que se accede al edificio ya se establece contacto visual con la fabricación de la cerveza, visión que acompañará al visitante en su deambular.

Para el personal que trabaje en el espacio, o el que realice tareas de reparto o mantenimiento, se prevé una entrada de servicio en planta semisótano, justo en el lado contrario a la de público (en la misma fachada). En la actualidad se encuentra ubicado un centro de transformación que será redimensionado y en su caso actualizado a equipos más modernos que puedan ser albergados en armarios dispuestos a tal efecto en el mismo lugar. La situación de esta entrada responde a criterios de eficiencia y comodidad, dada su cercanía a las zonas privadas del espacio (personal e instalaciones principalmente).

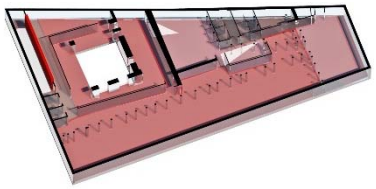


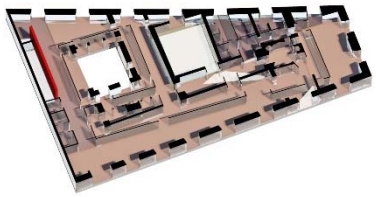
Como entrada para invitados especiales se ha escogido, como no podía ser de otra manera, la puerta principal del Palacio, seguida de las escaleras originales. Así el recorrido hacia las zonas destinadas a este tipo de público será directo y coherente con el tipo de arquitectura encontrado.

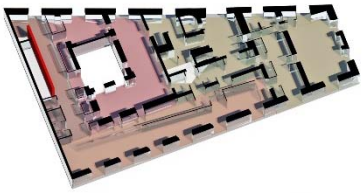
Los posibles cruces en circulaciones no se consideran indeseables en ningún caso, son puntuales y entre usos no incompatibles.

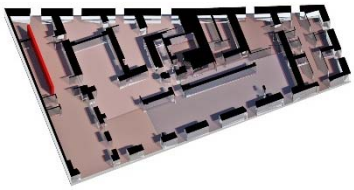
Se favorece la visión cruzada entre espacios y la integración de la visita con un hilo conductor referenciado en el propio acondicionamiento del espacio.

ORDENACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA









En general se establece la siguiente estructuración del programa: en la planta inferior se sitúa el hall público, el bar y la microcervecería (espacios íntimamente relacionados) y espacios de instalaciones y personal. En las dos plantas siguientes aparece el espacio de experiencias acompañado de zonas de administración y de representación institucional. En la última planta se dispone el espacio de exposición del archivo histórico de Mahou además de algún almacén y una hemeroteca.

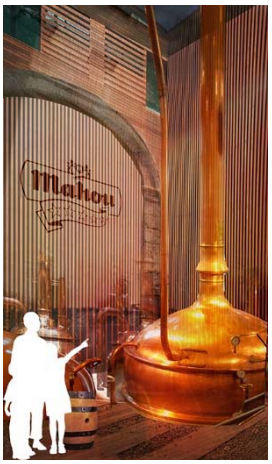
La estructura del programa de cada área se ha desarrollado sobre la planta de forma que permita una flexibilidad, permitiendo la adición de nuevos espacios a posteriori e incluso el movimiento de los mismos, tratando así de responder a un edificio que permita futuras adaptaciones, conscientes de las necesidades cambiantes de este tipo de instituciones y que, normalmente podrían generar trastornos y molestias por la rigidez de otras propuestas.

De esta manera se favorece en las plantas altas dedicadas a los espacios de Experiencia Mahou un uso como unidad programática o, en caso de requerirse por necesidades expositivas, separar en diferentes salas o estancias que funcionen de modo independiente para que los usuarios realicen una visita continua o independiente década uno de los contenidos que aparecen dentro de las instalaciones.

Abajo, cerca de la entrada y el acceso, los usos más públicos. Arriba, en las zonas más luminosas y amplias, los usos destinados a exposiciones y realización de actividades especiales

DESARROLLO DEL PROGRAMA

MICROCERVECERÍA



El espacio sobre el que gira la experiencia de la visita es la *microcervecería*; y para que se pueda tener una visión sesgada de la misma desde diversos puntos del edificio se toma la decisión de que la parte más reconocible de la producción de cerveza se sitúe en el patio. Esto conlleva la cobertura del mismo con un material traslucido que permita apreciar en conjunto la maquinaria de producción y el cielo.

Dado que la cerveza que se produzca en la *microcervecería* se consumirá en el mismo edificio se apuesta por una conexión formal evidente que visualmente explique este hecho al visitante. Esto potenciará la relación con la zona de bar.

La ubicación de este espacio en conjunto con el bar, en la planta de acceso e inferior del edificio responde tanto a la conveniencia de utilizar el patio como eje de la visita como a criterios funcionales (incluso estructurales). Se estima que la situación del dúo bar – *microcervecería* es ideal para la finalización de la visita y posterior abandono de las instalaciones por parte del usuario.

La cripta se transformará en una bodega / degustación de cervezas especiales, donde el valor histórico se entrelaza con el contenido.

Un lugar de divulgación empírica que se disfruta con todos los sentidos.



BAR

El espacio de cata se relacionará estrechamente con la *microcervecería* y con la cripta, donde se realizará un tipo de cata más exclusiva.

Se pretende potenciar una experiencia enraizada en la tradición pero sin renunciar a la modernidad y frescura de una marca que ha sabido adaptarse a los nuevos tiempos.



La colocación del espacio principal del bar responde a la idiosincrasia del mismo, el bar siempre está a pie de calle. Desde el comienzo de la visita se podrá visualizar este espacio, generando expectativas…

La experiencia de usuario queda completada con espacios anexos en los que es posible disponer de mayor intimidad, para realización de catas privadas o simplemente de diferentes grupos.





ESPACIO/S DE EXPERIENCIAS

En las plantas baja y primera se presenta una serie de galerías destinadas a albergar exposiciones temporales, instalaciones, reuniones, actuaciones,…. Será el espacio de la sorpresa, de la visita recurrente.

Para servir a su propósito el espacio se muestra mutable, flexible e interesante. Es totalmente modulable para adaptarse a las propuestas artísticas más variadas. Se establecen cajas de vidrio como espacios de apoyo, siendo completamente desmontables y pudiéndose recolocar a discreción del comisario de la exposición pertinente.

Casos de uso:

- Damos un concierto acústico, dos grupos a la vez, uno en planta baja y otro en planta primera. Se han sacado las novedosas sillas plegables (estaban bien colocadas dentro de unas cajas de vidrio) y hay gente que se sienta, otra prefiere estar de pie e ir de una planta a otra, comparando conciertos. Todo el mundo lo pasa genial.
- Tensamos una malla de poliéster, la iluminamos por atrás y así homenajeamos a James Turrell. Se ha creado un ambiente etéreo, la gente está impactada por la sensación de transcorporeidad. Es una sensación difícil de explicar, hay que venir y vivirlo.
- Unos cuantos proyectores, unos tabiques de cartón yeso… y hemos diseñado un concurso de cortos diferente. Se retransmiten en bucle y el público/jurado va de sala en sala viendo los cortos participantes. Seguro que tenemos una segunda edición.
- Sí, es una exposición al uso, cuadro tras cuadro, pero es que ese autor me encanta…
- …









ESPACIO DE DIVULGACIÓN DEL ARCHIVO HISTÓRICO

Un recorrido por la historia de Mahou, la cerveza de las personas desde hace 125 años.



En la planta superior, rodeado de las estructura de madera que sustenta la cubierta, en un ambiente que evoca la historia del lugar, el visitante se encuentra con el espacio de divulgación del archivo histórico de Mahou.

La zona de archivo histórico se divide en dos subzonas interconectadas y dependientes la una de la otra; una dedicada a la divulgación/exposición del archivo y otra más privada compuesta de lugar de archivo/estudio y almacenaje de los fondos de la marca.

Será crucial dotar a las salas de la mejor tecnología en lo tocante a climatización (con control de humedad) e iluminación. Esto es indispensable para no dañar lo expuesto y permitir una perfecta experiencia de usuario.





TIENDA

Junto al acceso de visitantes se ubica la tienda del espacio, de esta manera se optimiza el personal necesario para el correcto funcionamiento del edificio. Además su situación está pensada como final de la visita, al tiempo que es fácilmente accesible desde el bar o la *microcervecería*.

Se puede acceder directamente desde la calle y por el lado contrario, se puede culminar la visita saliendo al exterior del edificio a través de la tienda, habiendo comprado antes unos recuerdos de la visita o algo original que se ha encontrado.

En los lugares expositivos modernos la tienda tiene cada vez más importante, es el reflejo de la cultura en que vivimos, año a año vemos como ganan espacio en los grandes museos. El paso siguiente es la dispersión de los lugares expositivos de venta durante el recorrido, centralizando el pago en la salida.

ÁREA INSTITUCIONAL



En la planta baja, con acceso directo desde la entrada de protocolo, se distribuyen los espacios pertenecientes al área institucional. Como se ha comentado el acceso es independiente para esta área, eligiendo la entrada más noble del Palacio.

Dicho acceso permite un funcionamiento independiente de esta zona respecto del resto del centro en caso de realización de visitas de protocolo al centro que requieran por necesidad evitar cruces con el público general.

Se dota de sala multifuncional para recepciones y reuniones especiales además de un comedor privado conectado con la cocina mediante montaplatos, tiene cerca un office y baños.

Será un lugar acogedor y familiar que propicie la relación controlada con el resto de espacios y suponga un punto de encuentro y reunión.

SERVICIOS

Distribuidos por todas las plantas del edificio van apareciendo distintas zonas de servicio entre las que se pueden destacar las siguientes:

- Zona de trabajo con despachos, salas de trabajo y salas de reuniones.
- Zonas de almacenaje, las principales en planta bajocubierta y otras pequeñas diseminadas por todo el edificio.
- Baños públicos y privados.
- Vestuario personal del bar.
- Office junto al bar para elaboración de catering.

ESTRUCTURA DEL EDIFICIO



Conscientes de las necesidades de rentabilidad de los medios utilizados, la propuesta escapa de complicaciones técnicas y materiales a la hora de solventar la estructura del edificio planteando un sencillo refuerzo de los forjados existentes y losas de hormigón armado con pilares metálicos para los nuevos.

Una vez auditados todos los paños, el refuerzo de los forjados consistirá principalmente en sustitución de vigas de madera y refuerzos metálicos puntuales. De esta manera no se generan complicaciones estructurales que generen un gran costo para la obra y la ejecución se realiza limpia y sencilla.

CUBIERTA

La mayor parte de la cubierta no sufre modificación alguna. En la zona donde actualmente se ubican las máquinas exteriores de climatización (equipos VRV) se plantea una cubierta que cierre el conjunto y el volumen de forma que no se pierde el concepto de unidad del edificio. Formalmente se soluciona con la misma estructura y acabado que la existente.



De esta manera se completa el volumen que había sido en su momento alterado para ubicar las máquinas sobre la última planta, regenerando la imagen arquitectónica del conjunto.

Se pretende que cierre la geometría del conjunto y permita una visión a vista de pájaro más agradable del edificio.

LAS FACHADAS DEL EDIFICIO

No se realizarán modificaciones en las fachadas más allá de las siguientes actuaciones en huecos y carpinterías:

- Pintado de carpinterías de madera en color rojo inglés.
- Sustitución de carpinterías de nueva factura en planta semisótano.
- Rediseño de la iluminación ornamental.
- Colocación de rótulos no luminosos de la marca.







PRINCIPIOS DE BIOCLIMATISMO

La visión del consumo de la energía en los edificios tiene varias vertientes. Su reducción representa un menor coste económico para los usuarios, una menor dependencia de fuentes limitadas, y una reducción de la contaminación vinculada a su producción.

Una buena generación o captación de energía puede desaprovecharse por completo si el edificio no tiene una alta capacidad de conservación de la energía. A mayor conservación menor necesidad. Se prestará mucha atención a la eficiencia del aislamiento térmico en cerramientos, la eliminación de puentes térmicos, la eliminación del riesgo de condensaciones y las intersticiales y la ventilación higiénica controlada permanente.

Los sistemas pasivos y activos de aprovechamiento de las energías renovables se basan en tres principios: la captación de la energía (calor o frío), su acumulación y su correcto aprovechamiento gracias a una adecuada distribución. El edificio en si mismo, o los dispositivos mecánicos que se añaden, cumplen estas funciones.

Al margen de los sistemas de captación directa (ventanas y ventanales), los sistemas de captación de energía se optimizan empleando dispositivos específicos más eficaces, como galerías acristalada, en las que la distribución del aire se hace creando un óptimo lazo convectivo gracias al acristalamiento, se produce efecto invernadero.

Uno de los puntos más significativos de consumo de energía en el edificio es el sistema de acondicionamiento. Ya se trate de calefacción o de refrigeración, el consumo suele ser muy elevado en cualquier circunstancia. Por ello, se

emplea equipos de generación de calor o de frío con alto rendimiento, dentro de instalaciones adecuadas y dimensionadas correctamente, ahorrará mucha energía.
La mejora de lámparas y luminarias puede ahorrar mucha energía, si se emplean lámparas de bajo consumo o luminarias de alta eficacia. Un correcto proyecto de alumbrado dará lugar a la mejora definitiva. Un fotómetro puede indicarnos cuando deben elevarse las ventanas y cuando debe encenderse el alumbrado artificial. Éste, a su vez, puede regular su potencia en función de las necesidades.

La diferencia de temperatura y presión entre dos estancias con orientaciones opuestas, genera una corriente de aire que facilita la ventilación. Una buena ventilación es muy útil en climas cálidos húmedos, sin refrigeración mecánica, para mantener un adecuado confort higrotérmico.

La reducción del consumo de energía representa un menor coste económico, una menor dependencia y reducción de la contaminación. Una buena generación o captación de energía puede desaprovecharse si el edificio no tiene una alta capacidad de conservación de la energía. Se toman todas las medidas necesarias para que el edificio tenga la mayor autosuficiencia posible. Mediante la integración de fuentes de energía renovable, es posible que todo el consumo sea de generación propia y no contaminante.

Las fuentes empleadas son la energía solar térmica, la energía geotérmica y la biomasa para la generación de calor y el agua sanitaria caliente que requiere el uso al que está destinado el edificio. Se reutiliza el agua de lluvia recogida en cubierta para el uso del edificio. Los sistemas de ahorro de agua en aseos aumenta la eficiencia del edificio.

INSTALACIONES GENERALES

Debido a las necesidades del volumen, no se considera solamente una zona de instalaciones. Aparecerán zonas de instalaciones en el edificio, como una zona de instalaciones en planta baja y otra gran zona de instalaciones en bajo-cubierta, de modo que no existan problemas de espacios para la ubicación de las máquinas necesarias y sus posteriores modificaciones futuras y trabajos de mantenimiento, cuestiones siempre importantísimas en este tipo de edificios y que a menudo se convierten en un problema si no se han considerado ya en proyecto.

Especial atención se tendrá en las instalaciones relacionadas tanto con la *microcervecería* como con la museografía. En la primera los sistemas industriales de frío y las conducciones de líquidos y gases se cuidarán para que su integración no perjudique el correcto funcionamiento. En las zonas de exposición/experiencia se aportará todo un conjunto de instalaciones que doten de la mayor flexibilidad a las salas, atendiendo a los requerimientos propios de lugares que pueden acoger objetos sensibles a las condiciones climáticas y/o luminotécnicas.



02.- RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

PRESUPUESTO DE CONTRATA

	CAPITULO	%	PRESUPUESTO
Cap. I	TRABAJOS PREVIOS / DEMOLICIONES	5,4500%	200.217,68 €
Cap. II	CIMENTACIÓN	1,6900%	62.085,85 €
Cap. III	SANEAMIENTO	0,8900%	32.696,10 €
Cap. IV	ESTRUCTURAS	20,4600%	751.642,89 €
Cap. V	CUBIERTAS Y CERRAMIENTOS	5,3200%	195.441,85 €
Cap. VI	ALBAÑILERÍA	6,4100%	235.485,38 €
Cap. VII	REVESTIMIENTOS CONTÍNUOS	10,6500%	391.251,06 €
Cap. VIII	SOLADOS Y ALICATADOS	5,5000%	202.054,54 €
Cap. IX	AISLAMIENTOS	4,5900%	168.623,70 €
Cap. X	CARPINTERÍA DE MADERA	4,4000%	161.643,63 €
Cap. XI	CARPINTERÍA METÁLICA	3,6500%	134.090,74 €
Cap. XII	CERRAJERÍA	3,6400%	133.723,37 €
Cap. XIII	INST. ELECTRICA	6,2500%	229.607,43 €
Cap. XIV	INST. FONTANERÍA	1,5100%	55.473,16 €
Cap. XV	INST.COMUNICACIONES	1,4900%	54.738,41 €
Cap. XVI	INST. CONTRAINCENDIOS	0,9300%	34.165,59 €
Cap. XVII	INST. CLIMATIZACIÓN	5,6000%	205.728,26 €
Cap. XVIII	VIDRIOS	6,2000%	227.770,57 €
Cap. XIX	PINTURA	2,5200%	92.577,72 €
Cap. XX	CONTROL CALIDAD	0,4500%	16.531,74 €
Cap. XXI	GESTION RESIDUOS	0,4000%	14.694,88 €
Cap. XXII	SEGURIDAD Y SALUD	2,0000%	73.474,38 €
	TOTAL P.E.M.	100,0000%	3.673.718,92 €
	GASTOS GENERALES		47.758,35 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL		220.423,14 €
	SUMA		3.941.900,40 €
	I.V.A.	21%	827.799,084 €
TOTAL PRESUPUESTO OBRA			**4.769.699,49 €**
Precio por metro cuadrado	Ratio €/superf.	3.258,70 m²	1.463,68 €/m²

Se ha tomado como referencia el Banco de Precios de la Junta de Extremadura aplicando un factor de corrección para periodo de recesión.