MAHOU SANMIGUEL



MEMORIA

likeFOAM

MAHOU SANMIGUEL

Toda idea de Proyecto consiste en una apuesta decidida por **reactivar un determinado espacio**. Mediante ella recuperamos la vida del Edificio o del espacio en sí y aspiramos a transformarlo en un lugar de usos y acontecimientos. El Proyecto como acto creativo contribuye y posibilita el cambio, entendiendo este como la **capacidad de modificación necesaria para continuar la vida del Edificio**.

Construimos con la intencionalidad de satisfacer necesidades, ya sean estas puramente materiales o espirituales, personales o colectivas. El Proyecto pasa a ser el instrumento del que nos valemos para acercarnos al conocimiento de la realidad y ofrecer una respuesta. Construimos siempre sobre algo. **Hacemos arquitectura construyendo, cambiando, modificando el espacio**. Es nuestra capacidad de imaginar la que ve las diferentes posibilidades de acción sobre lo existente y es nuestra razón la que analiza la necesidad de hacerlo.

La idea del Proyecto, como instrumento que nos permite adaptar la realidad analizada a los cambios motivados por los nuevos deseos o aspiraciones de la Sociedad en la que se enmarca, nos hace pensar que su papel no puede solo ser una mera resolución de una necesidad concreta sino que pudiera atender a una visión más amplia, que se acerque a comprender el protagonismo que la construcción va a desempeñar en un espacio más amplio, el Barrio y la Ciudad.

En este caso el Proyecto atenderá a otra necesidad: Activar y generar el cambio y constituirse en el germen de una nueva transformación.
Ello supone entender el espacio y las formas como algo vivo, cambiante y continuo. Porque **todo acto constructivo modifica el espacio donde se implanta generando nuevas relaciones, nuevos campos de percepción y nuevas tensiones en el espacio intervenido.**

Por todo ello hemos de definir estas tensiones provocadas a través de la concreción de distintas áreas de intensidades perceptivas, áreas de usos, áreas de movimientos, recorridos, etc., definidos con **unos límites más o menos precisos, superpuestos, cambiantes y complejos. Al proyectar los interferimos, los alteramos, provocamos otros nuevos.** Cuando construimos introducimos nuevos elementos activos en esa compleja realidad. Cada construcción modifica los limites existentes en ella, los difumina, los afirma, los tensa o los rompe, creando posibilidades para descubrir otros nuevos.

likeFOAM. (como la espuma**)**

likeFOAM

MAHOU SANMIGUEL

EL EDIFICIO

Mahou nos propone intervenir sobre un edificio ubicado en plena trama histórica de la Ciudad de Madrid, en el Barrio de la Latina, muy cercano a importantes hitos constructivos y culturales de la Capital.
El edificio, denominado generalmente como Palacio del Duque del Infantado, se sitúa sobre una planta de forma trapezoidal con una superficie de 840 metros cuadrados. Se estima que su construcción data en torno al año 1760, sufriendo desde esa fecha diversas modificaciones y reformas en base a sus diferentes usos y propietarios.
La construcción se compone de tres plantas de altura, semisótano con acceso desde la vía denominada Carrera de San Francisco, baja con acceso desde Calle Don Pedro, planta primera y planta bajo cubierta inclinada. La topografía del perímetro provoca un importante desnivel entre las diferentes fachadas del edificio lo que condiciona los actuales accesos al mismo.

CATALOGACIÓN

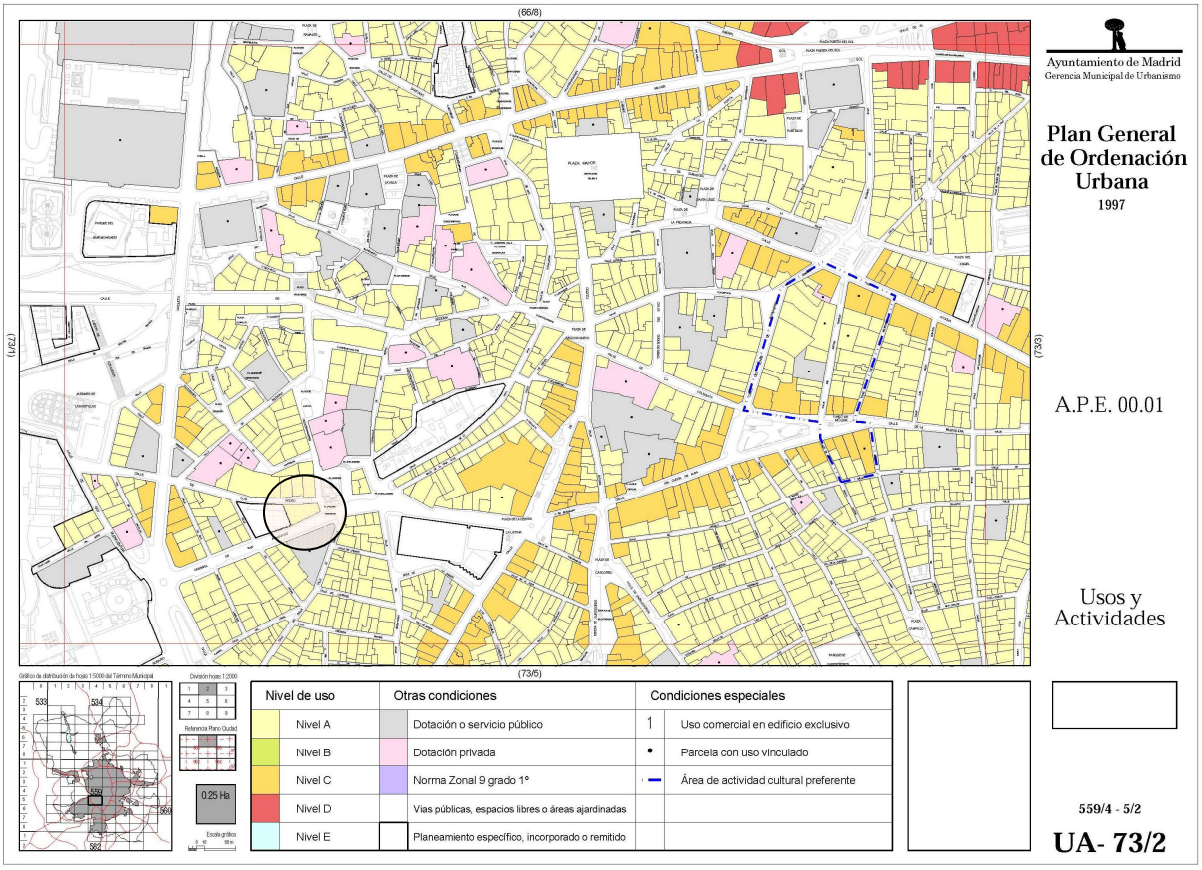
En lo referente a la catalogación Arqueológica el Edificio se encuentra en la Zona Arqueológica del recinto Histórico de la Villa de Madrid (CM/0079/194) por el Real Decreto 61/1993 de 20 de Mayo.
La Casa Palacio es declarada en Expediente de Bien de Interés Cultural desde 1977 mediante la Orden de 4/06/1977 de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia. (BOE de 08/07/1977).
Igualmente la construcción es declarada como B.I.C., como Conjunto Histórico, por el Decreto 41/1995 de 27 de Abril.

SITUACION URBANISTICA

La parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbano dentro del Área de Planeamiento especifico APE.00.01 Centro Histórico.
Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de Abril de 1997 (BOCM 19/04/1997) regulan en su capítulo 4 (Art. 4.3.4.) las condiciones relativas a la parcela de actuación como **Norma Zonal 1, Grado 5º**, **Nivel A.**
En el Art. 4.3.12 de las NN.UU. se regulan las obras admitidas en edificios conforme al nivel o grado de protección.
En el Capitulo 8.1. Se expresan las condiciones particulares de la Zona 1. Protección del Patrimonio Histórico.
Se encuentra incluida en el catalogo de edificios de dicho P.G.O.U. con el **Grado 1**, **Nivel Singular** dentro del ámbito denominado Cerca y Arrabal de Felipe II (03542.01S).

likeFOAM

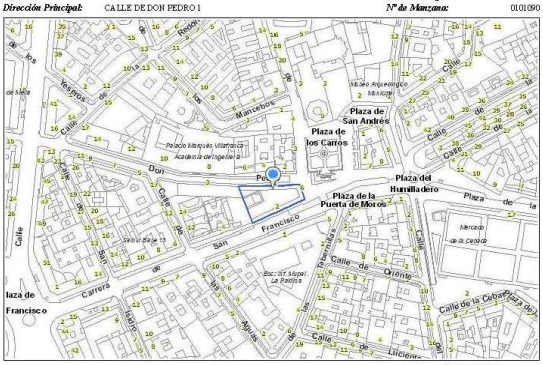
MAHOU SANMIGUEL



FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Palacio Duque Infantado — **Nº de Catálogo:** 03542
Dirección Principal: CALLE DE DON PEDRO 1 — **Nº de Manzana:** 0101090



Hoja Plan General: 073/2 (559/4-5/2) — **Hoja-Cuarto Plano Parcelario:** 85C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular
Protecciones en otros Catálogos:
Conjunto Homogéneo: Cerca y Arrabal de Felipe II
Establecimientos comerciales: Nivel 3
Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid
Elementos singulares:
de Rango Superior: Monumento
Parques y Jardines:
Protección Arqueológica: Z.P.A. del Recinto Histórico

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Base Digital, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades a otros datos catastrales.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 3º
Nivel: Nivel A
Superficie Estimada de la Parcela: 835,38 m²
Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma
Aprovechamiento Tipo: -
Uso y Tipología Característica: -
Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coeficiente Z: -
Coeficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coeficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable	-	-
Aprovechamiento Patrimonializable	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

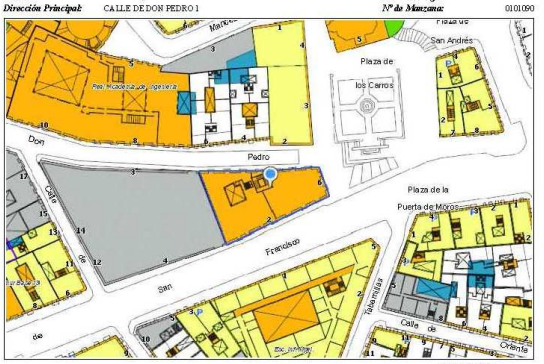
Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 3º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-21, 8.1.7 y concordantes.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Palacio Duque Infantado — Nº de Catálogo: 03542
Dirección Principal: CALLE DE DON PEDRO 1 — Nº de Manzana: 0101090



Hoja Plan General: 073/2 (559/4-5/2) — Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 85C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular
Protecciones en otros Catálogos:
Conjunto Homogéneo: Cerca y Arrabal de Felipe II
Establecimientos comerciales: Nivel 3
Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid
Elementos singulares:
de Rango Superior: Monumento
Parques y Jardines:
Protección Arqueológica: Z.P.A. del Recinto Histórico

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 3º
Nivel: Nivel A
Superficie Estimada de la Parcela: 835,38 m²
Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma
Aprovechamiento Tipo: -
Uso y Tipología Característica: -
Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coeficiente Z: -
Coeficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable: - -
Aprovechamiento Patrimonializable: - -

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 3º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-21, 8.1.7 y concordantes.

MAHOU SANMIGUEL

DESCRIPCION

El edifico existente, objeto del presente Concurso de Ideas, presenta tres fachadas a las vías denominadas Calle Don Pedro, Plaza Puerta de Moros y Calle Carrera de San Francisco.
Constructivamente los cerramientos exteriores se conforman mediante fábrica de ladrillo macizo de espesor variable en torno a los 80 centímetros. Los revestimientos exteriores se componen de un zócalo conformado por piezas de cantería de granito hasta el nivel del suelo de planta baja. El resto de fachadas hasta cubierta presenta un esgrafiado sobre enfoscado imitando fábrica de ladrillo rojo con llageado en blanco. En la pared medianera a los patios interiores del Colegio Publico de La Paloma se representa un trampantojo atribuido a Pirongelli.
Todos los huecos y esquinas presentan recercados con revestimiento de mortero con microchina, imitando en las esquinas mampostería de granito con entrecalle.
La carpintería exterior se conforma mediante perfiles de madera acristalada con postigos de oscurecimiento macizos en el trasdós de las mismas.
La cornisa se resuelve mediante canecillos de madera lacada. La cubierta es inclinada con estructura portante de madera y cubrición de teja cerámica árabe.
Los muros de carga interiores se ejecutaron mediante fábrica de ladrillo macizo bizcochado tomado con argamasa de cal y arena y revestidos de yeso, con espesor variable.

PROPUESTA DE INTERVENCION

PROGRAMA DE NECESIDADES Y ASPIRACIONES DE LA MARCA

Mahou propone en su Pliego de Intenciones una actuación en el edificio dotada de la máxima libertad compositiva en el marco de un programa abierto y susceptible a diversas interpretaciones.

Indica un conjunto de Espacios y Bloques funcionales (Productos/Contenidos/Institucional) a ubicar en el edificio y deja a criterio del concursante la formalización concreta y la relación física y visual entre aquellos.

Básicamente, las aspiraciones de la marca cervecera están impregnadas de una gran ILUSION por conseguir un resultado que facilite la consecución de unos objetivos ambiciosos.

Desde un punto de vista arquitectónico el contraste entre la libertad de diseño otorgada por la marca y las limitaciones intrínsecas a la intervención en un edificio BIC, Protección Grado 1, Nivel Singular, supone para este Equipo un reto en el que se procurara generar un dialogo fructífero entre el contenedor y el contenido.

likeFOAM

MAHOU SANMIGUEL

NUESTRA PROPUESTA

Este Equipo propone actuar en el edificio en base a cuatro soportes conceptuales:

TRADICION **INNOVACION** **FUNCIONALIDAD** **FLEXIBILIDAD**

Desde el respeto a todos y cada uno de los elementos protegidos proponemos una nueva interpretación del edificio basada en una definición contemporánea de los límites, usos y acontecimientos en el interior del mismo así como en la versatilidad de dichos espacios que faciliten los fines de la Marca.
Suscribimos en su integridad las conclusiones del Informe Arqueológico y con ello el listado de catálogo de elementos arquitectónicos u ornamentales a proteger.
Entendemos que dichos elementos deben permanecer, siempre que ello sea posible, en su ubicación original, evitando traslados a otras zonas del interior del edificio. En nuestro caso solo se propone el traslado de los elementos de ornamentación de chimenea de planta primera a un emplazamiento muy cercano frente al patio. El resto de los elementos permanecen en su lugar original. A la mencionada lista añadimos la recuperación de pavimentos originales allí donde ello sea factible así como la recuperación de los pies derechos de madera en escuadrías variables situados como elemento estructural en planta bajo cubierta.

TRADICION

Son elementos que refuerzan el concepto de tradición, el valor de identidad de la Marca, el uso de replicas de las antiguas cajas de madera de cervezas Mahou como elemento conformador de particiones interiores, la elaboración artesanal de cerveza en la Microcerveceria o el propio concepto de Bar tradicional adoptado,

INNOVACION

La diversidad de recorridos posibles, el uso de materiales contemporáneos en revestimientos interiores, las técnicas constructivas, las instalaciones de ventilación, climatización o producción de ACS mas sostenibles procurando una optima eficiencia energética del edificio, los sistemas de divulgación vanguardistas o las nuevas relaciones visuales entre espacios y entre diferentes tipos de usuarios, aportan signos innovadores a la propuesta de intervención.

FUNCIONALIDAD

Las diferentes comunicaciones verticales entre plantas del edificio, la completa accesibilidad a todos los espacios del mismo, la diferenciación entre recorridos y accesos de personal, suministros, institucional o publico o la ubicación de núcleos de servicios facilitan la máxima funcionalidad en el interior del edificio.

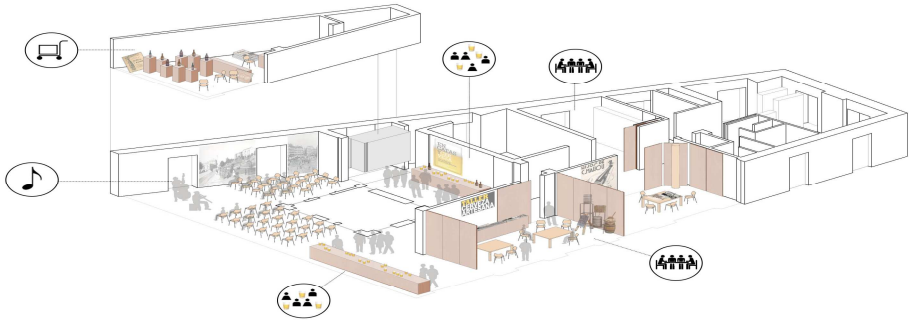
FLEXIBILIDAD

La versatilidad de usos en los diferentes ámbitos, (Exposiciones, Conferencias, Conciertos, etc.), los límites difuminados o los elementos de división y modulación aportan flexibilidad a la propuesta.

A los conceptos "horizontales" articuladores de la Propuesta, hemos de añadir una organización vertical de contenidos y usos por plantas de la edificación.



De igual forma que la definición de límites horizontales es difuminada, permitiendo la permeabilidad de usos y acontecimientos entre los diferentes ámbitos de cada planta, en la organización vertical también se producen relaciones físicas y visuales entre ellas que refuerzan el concepto unitario del edificio, como son la **doble altura generada tras la demolición de la escalera del CEU, la organización del espacio Bar en torno al patio existente o el almacén regulador en planta bajo cubierta.**





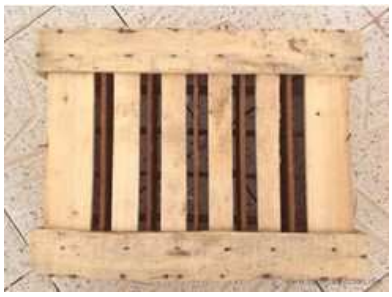
MAHOU SANMIGUEL

LA CAJA DE BOTELLAS

Una humilde caja de madera de pino en tablas sin cepillar y que forma parte de la Memoria de la marca Mahou se propone como un nuevo elemento evocador de la Tradición y dotado de una nueva e inesperada función como es la de conformar determinadas particiones entre espacios del nuevo edificio símbolo de la cervecera.





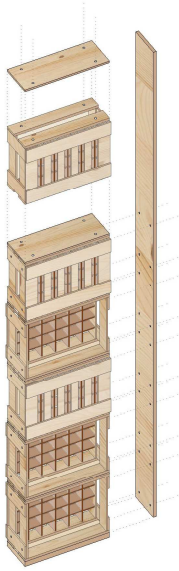


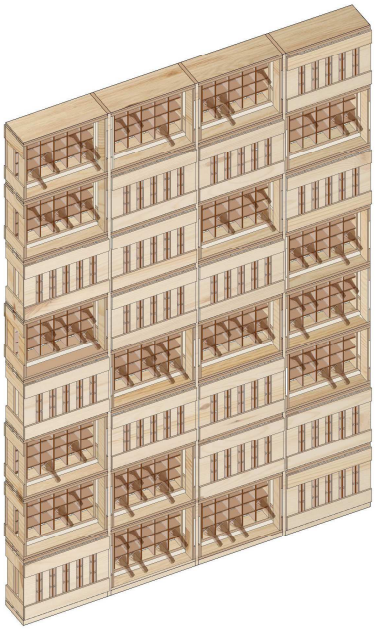
Replicas de la caja original realizadas en maderas nobles, lijadas y barnizadas, colocadas al haz y al envés de forma aleatoria sobre un entramado del mismo material, que garantice la rigidez y estabilidad del conjunto, aportan una fuerte identidad e imagen de marca a determinadas zonas de la nueva edificación.

Una vez conformado el cerramiento de madera y con el fin de actuar sobre la permeabilidad visual que el propio diseño de la caja aporta, se propone la inclusión de botellas, igualmente originales de la época, colocadas de forma arbitraria, que completen el diseño del nuevo elemento de separación y organización del espacio.

REFORZANDO IDENTIDADES







likeFOAM

MAHOU SANMIGUEL

MICROCERVECERIA

Una forma diferente de elaboración de cerveza basada en tres máximas como son materias primas de primera calidad, no añadido de aditivos y sin gasificación artificial. El resultado: Un producto natural, fresco y de mejor calidad que las cervezas de carácter más industrial. Si esta elaboración les corresponde a maestros cerveceros de una marca tan experimentada como Mahou el producto resultante ha de ser muy apreciado. Con esta alternativa se obtiene un producto natural, artesanal, local y con potencial turístico.

La Microcerveceria objeto de nuestra propuesta, ubicada en planta semisótano del edificio, dispone de las siguientes zonas y espacios:

Zona de Suministro: Acceso de materias primas necesarias para la elaboración de cerveza artesanal.

Sala de Macerado y Cocción: Espacio situado a continuación en la que se ubican los depósitos de maceración (molido), depósito de agua previamente tratada y depósito de cocción para elaboración del mosto.

Zona de Decantación y Maduración: Situada contigua a la sala de cocción dispone de depósito de decantación, frio, maduración y filtro.

Zona de Fermentación: Contiene los depósitos de fermentación.

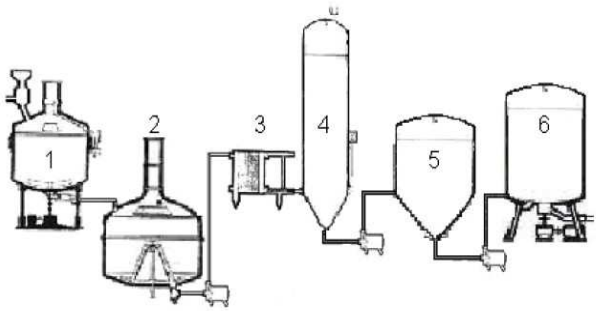
Zona de Caldera: Espacio cercano a la zona de cocción y a la zona de maduración. La producción de agua caliente en el edificio se prevé mediante energía solar térmica que será apoyada por caldera de biomasa a los efectos de contribuir a hacer el edificio más sostenible desde el punto de vista energético.

Zona de Grupo de presión y Cuadro eléctrico: Situada junto a la sala de caldera y escaleras de acceso desde planta baja.

Zona de Degustación: Contiene un conjunto de grifos pensados para la cata y degustación de las cervezas allí elaboradas.

Patio: Espacio relacionado visualmente con la zona de Bar ubicada en planta baja donde se podrá degustar la cerveza obtenida en el proceso previamente visitado y sobre el que discurren las tuberías vistas que conducen la cerveza al Bar.

ESQUEMA GENERAL DE LA PLANTA



1.- Macerador.
2.- Caldera de mosto.
3.- Intercambiador de calor.
4.- Fermentador.
5.- Tanque de clarificación.
6.- Tanque de almacenamiento.



MAHOU SANMIGUEL

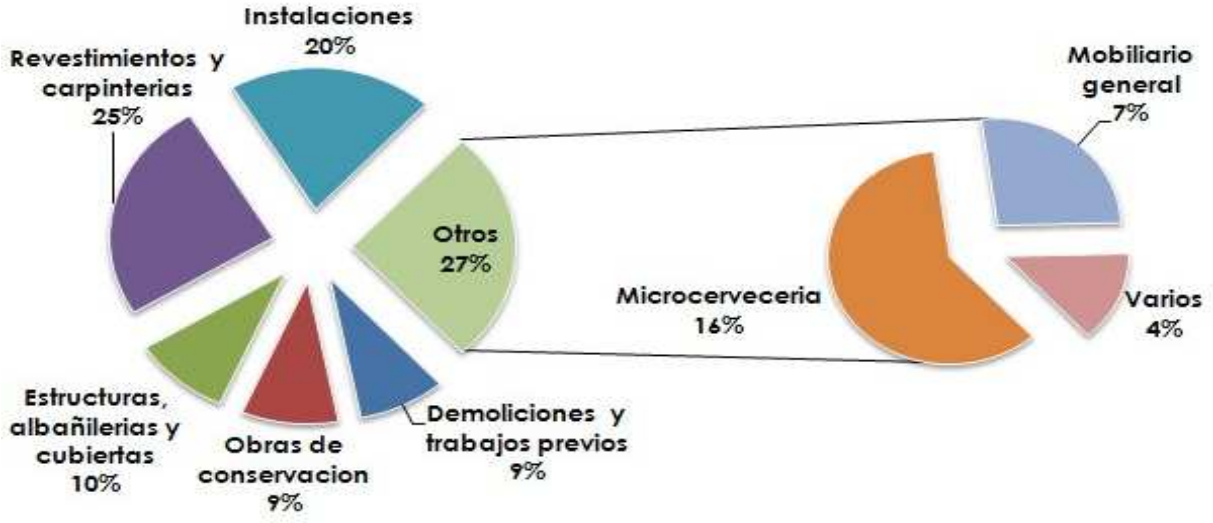
CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA

CAPITULOS Y PARTIDAS DE OBRA

1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....146.600,00 €.
   - Demolición Núcleo Escaleras CEU. (Junto a patio).
   - Desmontado Ascensor existente.
   - Picado revestimientos verticales.
   - Desmontados revestimientos horizontales.
   - Demolición particiones no originales y recrecidos muros.
   - Desmontado completo baterías de aseos (con instalaciones).
   - Desmontado falsos techos escayola.
2. OBRAS DE CONSERVACION.....162.400,00 €.
   - Reparación de humedades.
   - Restauracion-reparacion carpinterías exteriores.
   - Limpieza y restauración zócalo exterior.
   - Reparación de canalones y bajantes.
   - Actuaciones de renovación estructura de madera bajo cubierta.
   - Consolidación elementos en peligro desprendimiento.
3. ESTRUCTURAS.....72.500,00 €.
   - Actuaciones restauración en forjados originales.
4. ALBAÑILERIAS.....52.100,00 €.
   - Divisiones en núcleos de servicio.
   - Tabiquerías de nueva ejecución.
5. CUBIERTAS Y RECOGIDA DE AGUAS.....38.900,00 €.
   - Actuaciones reparación en faldón de tejas existente.
6. REVESTIMIENTOS, AISLAMIENTOS Y PAVIMENTACIONES.....194.600,00 €.
   - Ejecución de nuevos revestimientos horizontales.
   - Ejecución de alicatados en núcleos de servicio.
   - Colocación de nuevos revestimientos verticales.
7. CARPINTERIAS, CERRAJERIAS Y VIDRIERIAS.....178.900.00 €.
   - Ejecución de nuevas carpinterías interiores.
   - Renovación y restauración de cerrajerías existentes.
   - Ejecución de barandillas.
8. PINTURAS Y ACABADOS.....54.300,00 €.
   - Aplicación de pinturas en nuevos revestimientos verticales.
   - Aplicación de pinturas en techos.
9. INSTALACIONES GENERALES.....342.200,00 €.
   - Red interior de saneamiento.
   - Fontanería, grifería y aparatos sanitarios.
   - Instalación eléctrica y luminotécnica.
   - Instalación de ventilación.
   - Instalaciones electromecánicas y grupos de presión.
   - Instalaciones especiales.
   - Instalaciones contra incendios.
   - Instalación de energía solar térmica.

likeFOAM

10. DOTACION COMPLETA MICROCERVECERIA……..……..……268.200,00 €.
    - Tanques, filtros, equipos, bombas, tuberías y accesorios.
11. MOBILIARIO……120.400,00 €.
    - Elementos móviles, vitrinas, sillas, mesas, paneles, etc.
12. PLAN DE CONTROL……..…..19.300,00 €.
13. GESTION DE RESIDUOS……14.600,00 €.
14. SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA……..……27.800,00 €.



RESUMEN DEL PRESUPUESTO GENERAL ESTIMADO,

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL……	1.304.200,00 €.
DOTACION DE MICROCERVECERIA Y MOBILIARIO……..……..	388.600.00 €.
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION DE OBRAS……..……	1.692.800,00 €.
13 % GASTOS GENERALES S/ 1.304.200,00……..	169.546,00 €.
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL S/ 1.304.200,00……..……	78.252,00 €.
TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA……..……..……..	1.940.598,00 €.
21 % I.V.A. S/ 1.940.598,00……..….	407.526,00 €.
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACION……..……..……	2.348.124,00 €.

HONORARIOS TECNICOS	
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION: 5,60 % S/1.304.200,00……..……..	73.000,00 €.
DIRECCION DE OBRA ARQUITECTO: 2,40 % S/1.304.200,00……..…...	31.300,00 €.
DIRECCION DE OBRA APAREJADOR: 2,40 % S/1.304.200,00……..……	31.300,00 €.
REDACCION ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD……...……....	6.400,00 €.
COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA……..……	8.200,00 €.
TOTAL HONORARIOS TECNICOS FACULTATIVOS……..……..……..	150.200,00 €.
21 % I.V.A. S/ 150.200,00……..	31.542,00 €.
TOTAL HONORARIOS……..……..	181.742,00 €.

PRESUPUESTO TOTAL……..……..……	2.529.866,00 €.