

## Hotel Preciados

Madrid



Vista principal del edificio



Emplazamiento

El edificio objeto de esta rehabilitación fue construido en 1864 para viviendas de alquiler y locales comerciales. A lo largo de su historia el edificio sufrió diferentes modificaciones que desvirtuaron en mayor medida su carácter original sobre todo en su basamento, pues los locales comerciales (zapatería, discoteca, y restaurante) modificaron gravemente, estructural y arquitectónicamente, el carácter especial de este edificio.

El hecho de que urbanísticamente el edificio estuviera catalogado como "Protección Estructural" impedía su derribo interior, y exigía el mantenimiento de las fachadas, portal, escaleras, estructura, etc. Las cubiertas se venían abajo y hubo que hacer, un año antes, una actuación de reparación de emergencia. La estructura de madera estaba afectada de xilófagos y el patio trasero estaba totalmente apuntalado por el derrumbe de los baños y los forjados de la última crujía. La acera hubo que protegerla con medidas excepcionales de seguridad para peatones ante posibles desprendimientos. En fin, un estado lamentable. A todo esto había que incrementar el inconveniente de la localización del edificio, en plena calle Preciados, en pleno centro, y limitados por dos calles estrechas de mucho tráfico, y un carril de circulación en un solo sentido.

Eficiencia de planeamiento y de ejecución / Complejidad de su realización.

A la vista de los antecedentes, e imponderables explicados anteriormente, y añadida la dificultad

de la imposibilidad de colocar una grúa en el centro del edificio, por su propia morfología, así como la necesidad de excavar los nuevos cuatro sótanos; hubo de acometerse las obras de una manera cuidadísima, excepcional y artesanal.

Así es, los trabajos de consolidación del edificio fueron realizados de una manera tremendamente artesanal, por un magnífico equipo de profesionales. La ejecución siguió las siguientes fases:

1. Demolición selectiva de "algunas" partes de la tabiquería y cubierta para aligerar el peso del edificio.
2. Cosido por una pantalla de micropilotes de todo el perímetro del edificio hasta una profundidad de quince a veinte metros.
3. Realización de una estructura provisional metálica que sujetaba todo el edificio en "el aire", con unas grandes vigas en el semisótano, que permitían la excavación, uno a uno, de cada uno de los sótanos en la misma.
4. A la vez que se iba consolidando, paso a paso, la estructura de los pisos superiores, sustituyendo, en los casos en los que era necesario, los pilares de madera dañados por unos metálicos embutidos en los muros de carga. Se respetaron las crujías, por lo tanto, y en los forjados se actuó de la misma manera, desmontando las viguetas dañadas o en mal estado y la sustitución por metálicas, junto con

la colocación de una chapa colaborante que unificaba las dos estructuras (antigua y nueva) y una nueva capa de compresión.

Así hasta el final. Tres equipos trabajando a la vez, uno quitando poco a poco peso al edificio, otro excavando los sótanos en mina, y otro consolidándolo hacia arriba; hicieron realidad un difícil proyecto, añadidas a las dificultades de horarios, transporte, descarga, y la inexistencia de grúas (las vigas y pilares se introducían a mano). EFICACIA máxima es la única palabra que puede definir dichos trabajos.

- Calidad del resultado obtenido respecto a su presupuesto de ejecución material. Esta rehabilitación integral fue una obra realizada a precio cerrado sobre rasante y con medición abierta bajo rasante. No hubo sobresaltos económicos, pues todas las partes implicadas en el proyecto empezando por la propiedad (HOSLEGA, S.A.) querían hacer una rehabilitación de gran calidad, para obtener un gran hotel de cuatro estrellas.

La calidad del resultado obtenido respecto de los oficios que participaron, en ella, es sobresaliente, pues, además de los artesanos de cerrajería y estructura que actuaron en el inicio, se sumaron el resto de los profesionales muy especialistas cada uno en su gremio. Nos referimos a:

Los revocadores de la fachada. Se utilizaron los métodos tradicionales para apagar la cal y realizar



los revocos a la madrileña de diferentes maneras en la totalidad de las fachadas principales a c/ Preciados y c/ Veneras. Se rehicieron embocaduras, se sacaron moldes de decoración, impostas y cornisas para rehacer las dañadas o desaparecidas. Se rehicieron trabajos de forja para recuperar algunos balcones, incluso las serigrafías en el patio posterior. Todo eso, junto con los cuidadosos trabajos que se realizaron para recuperar el aspecto original de los huecos de planta baja de los locales comerciales, se recuperó su morfología y dimensión originales cuando en su interior estaba el famoso "Café Várela" con sus tertulias literarias. Bajo el infame aplacado exterior demolido se descubrió parte del basamento de granito original, y eso permitió utilizarlo de modelo para la realización del resto del zócalo con granito de Guadarrama (tallado en algunos de sus puntos como la cornisa original) de gran formato y gran espesor de 5,7 y hasta 10 cm en algunos puntos. Es de destacar el trabajo que se realizó en la c/ Veneras para evitar que los huecos de instala-

ciones y ventilaciones desvirtuaran el resultado final de este zócalo. Para ello, se cubrieron los huecos, respetando el ritmo formal de la fachada con una celosía que se confunde en el zócalo, incluso la puerta automática del garaje se forró de piedra para evitar la distorsión dentro del conjunto.

Además una legión de ebanistas, estucadores, cerrajeros, metalistas, etc. de primera calidad. Todos los oficios tradicionales de la construcción tuvieron cabida aquí, pues a los imponderables anteriores se unió la imposibilidad de desmontar la escalera original, el portal estaba protegido, la calidad de la carpintería de madera en algunos sitios, los estucos a rehacer, etc. Hicieron necesarios la implicación de todos estos oficios, esto unido a un presupuesto que nos permitió hacerlo, trajo como resultado una obra que se sale de lo habitual, en cuanto a la calidad de los trabajos realizados, la mano de obra necesaria para su ejecución y los materiales utilizados.



**Autores del proyecto:**

Antonio Ruiz Barbarín (doctor arquitecto).

**Proyecto:**

Rehabilitación Integral del edificio para Hotel Preciados

**Localización:**

C/ Preciados, 37. Madrid.

**Colaboradores:**

José Antonio Junceda (arquitecto, autor de la estructura), Isabel Barrera, Carlos Albarrán, Jorge Ruiz Belda, M<sup>a</sup> Victoria Etchevers y Javier Ruiz Barbarín (arquitectos).

**Promotor:**

HOSLEGA S.A.

**Aparejadores:**

Pedro Navarro, Luis y Fernando Pahissa y Ana Pérez Fonseca.

**Técnicos especialistas:**

Javier Valladares, Inteinco y Rafael Úrculo, Ferroviial Agroman (control de calidad), R. Úrculo Ingenieros Consultores S.A. (instalaciones), Eduardo Chapartegui (instalaciones), Javier Quintanilla (apertura) y Antonio Ruiz Barbarín (interiorismo y mobiliario).

**Constructor:**

FERROVIAL-AGROMAN

**Subcontratas y consultores:**

Rehabilitación de fachadas, PROIESCON; aire acondicionado, SEFRI ING. -4F EXTING; fontanería, CAFAIR; electricidad, DOS NN; mobiliario, Muebles Modulares Madrid; empanelado madera, Muebles Modulares Madrid - Aranduro; mármoles, TECMAR; tarima, JUNCKERS y pintura, Proyección y Estucos.

**Fecha de inicio de obra:**

1.997 - 1.998 (proyecto)

**Fecha de terminación de obra:**

Noviembre de 2.001

**Coste:**

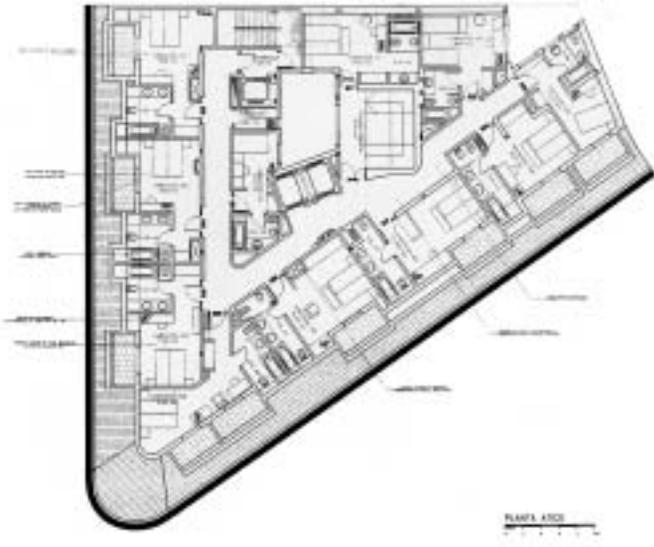
4.507.590,78 € (750.000.000 pts)

**Superficie construida total:**

13.000 m<sup>2</sup>

**Fotografía**

Hisao Suzuki



Planta Ático (6)



Planta bajocubierta (5)



Planta primera y cuarta (1,4)



Planta segunda y tercera (2,3)

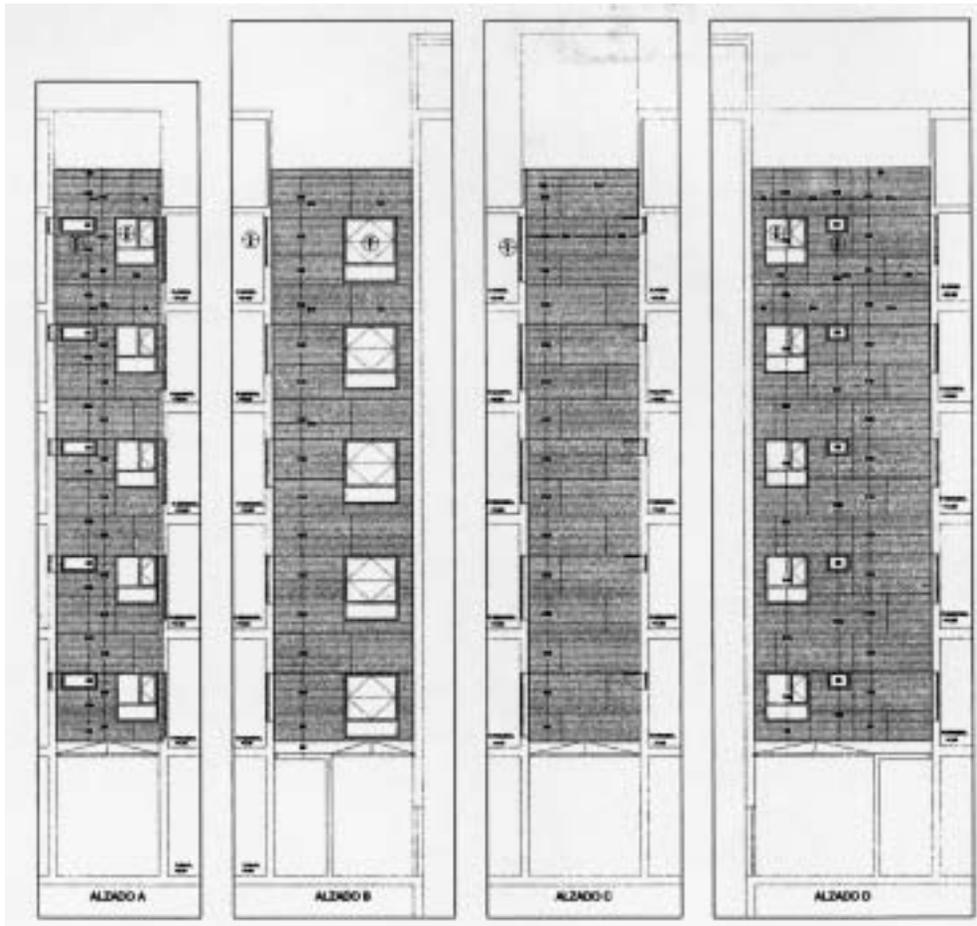


Planta baja (0)

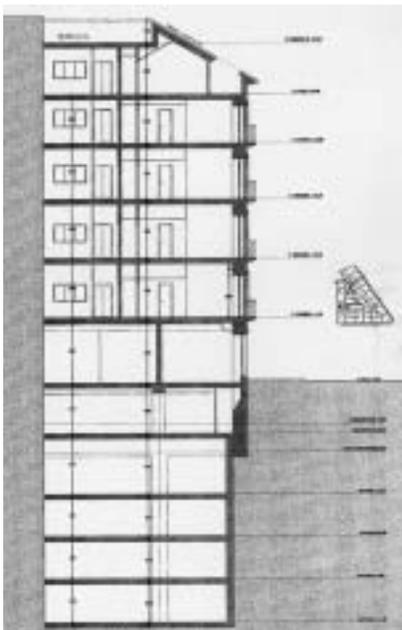


Planta semisótano (-1)

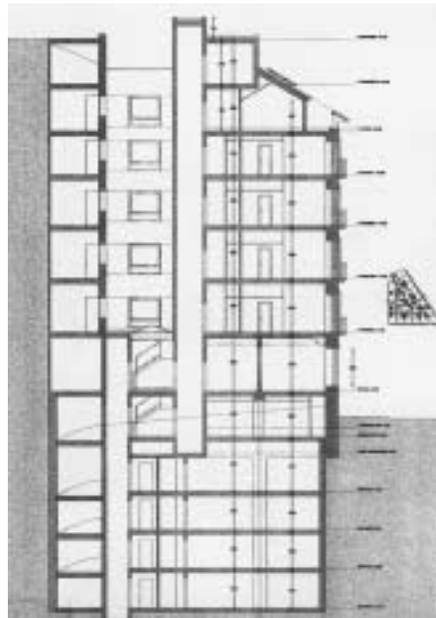




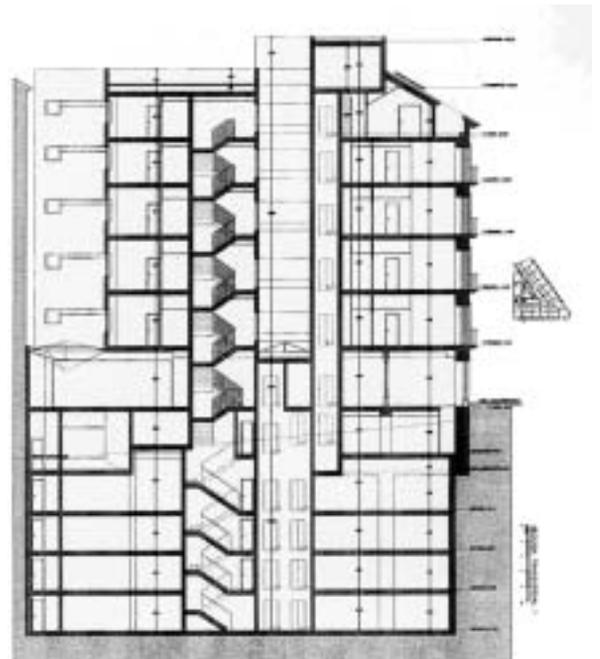
Alzados del patio interior



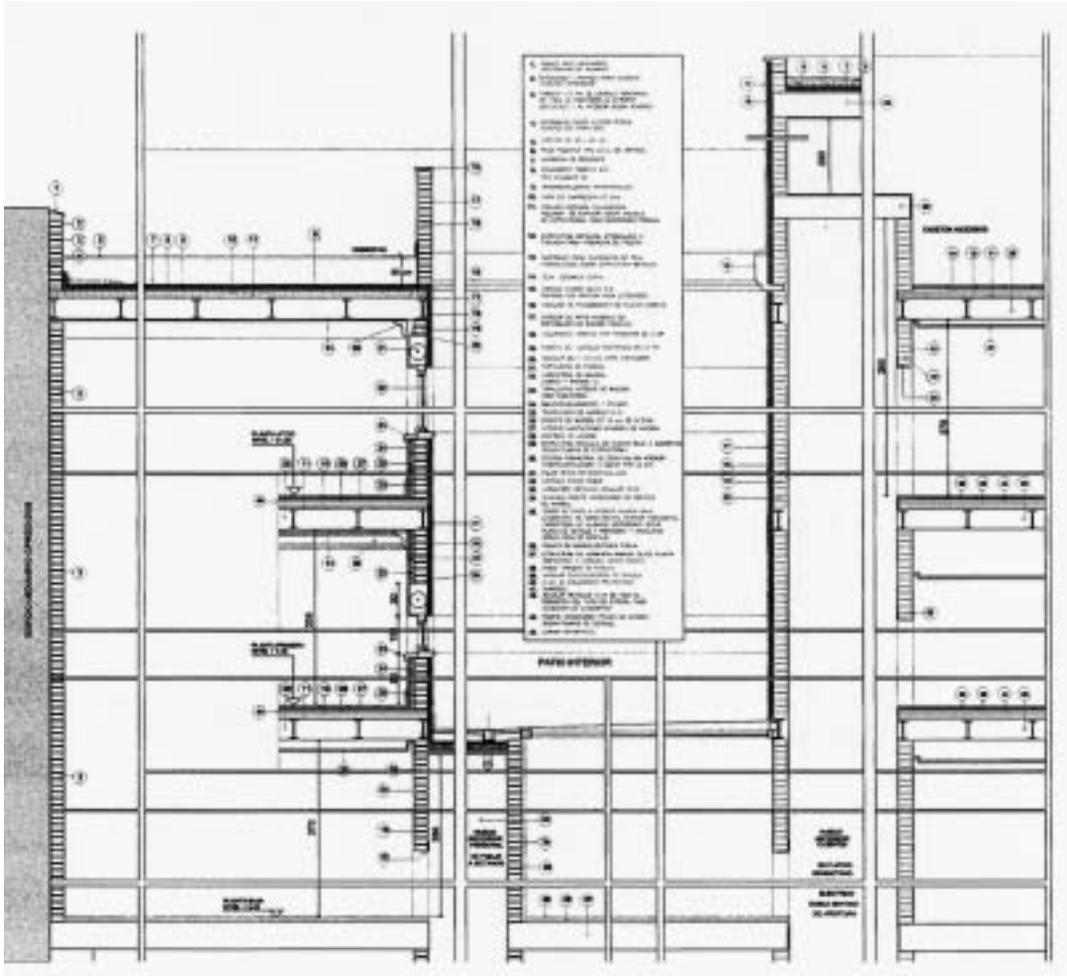
Sección longitudinal del edificio



Sección longitudinal por patio



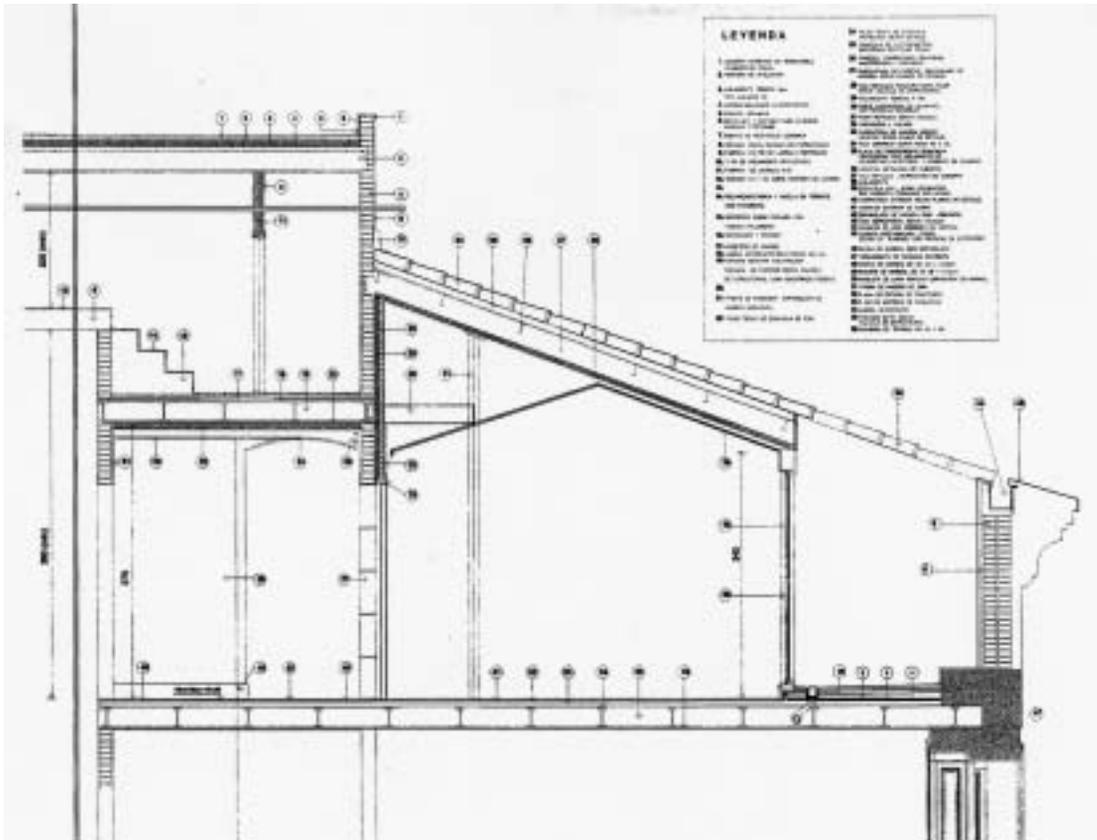
Sección Transversal por patio



Sección constructiva por patio interior



Vistas resultado final



Sección constructiva cubierta en chafalán

### Opinión del jurado

Se destaca la eficiencia en el planteamiento de la rehabilitación de un edificio que auna los condicionantes de cambio de uso, exigencia de mantenimiento de determinados elementos por estar sujeto a "Protección Estructural", el mal estado del edificio y los condicionantes logísticos del emplazamiento.

Se valora la adecuación presupuestaria de su ejecución ya que se realizaba a precio cerrado sobre rasante y con medición abierta bajo rasante, con la exigencia general de un resultado de calidad acorde con los requisitos de un hotel de cuatro estrellas.

Se señala la utilización de métodos tradicionales junto con técnicas innovadoras, tales como los tratamientos de los revocos a la madrileña, trabajos de forja y serigrafías, soluciones a las instalaciones y ventilación para no alterar el aspecto de zócalo y fachada, o las soluciones para mantenimiento de huecos de fachada.