



Los retos de una remodelación junto al Prado

Por José Antonio Ritoré Brú. Periodista

Un arduo proceso de rehabilitación está permitiendo convertir un edificio protegido del casco histórico de Madrid en un hotel de lujo. En el entorno del Museo del Prado y el barrio de Las Letras, abrirá sus puertas en 2009 con 54 habitaciones, de las que seis serán suites

CON UN

escenario en el que descienden la construcción y venta de viviendas para uso residencial, las empresas diversifican y buscan nuevas vías para sobrevivir. Este ya era el caso de Monthisa, un grupo empresarial familiar con una carrera de 40 años, dedicada, sobre todo, a la promoción inmobiliaria de viviendas, locales, oficinas y hoteles, pero también enfocada a la actividad industrial.

Dentro de sus líneas de negocio inmobiliario destacan la construcción de viviendas de uso residencial, así como los apartamentos turísticos y las oficinas. Pero además, desde hace más de un año, está embarcada en un proyecto nuevo: la rehabilitación de un edificio en la calle Moratín 52, en el eje Prado-Recoletos, dentro del denominado Barrio de Las Letras. Un edificio, protegido por su interés artístico, que está previsto empiece a funcionar como establecimiento hotelero a finales de 2009.

"Este proyecto tiene una importancia singular por tres motivos. Por un lado, aunque el Grupo tiene hoteles incluidos en su portfolio patrimonial, nunca antes ha construido un hotel. Además, el hecho de rehabilitar un edificio protegido supone un aliciente importante, especialmente para el equipo técnico. Estamos trabajando para devolver al inmueble el esplendor que un día tuvo, respetando la fisonomía y principales valores originales del inmueble. Finalmente, el Radisson Madrid Prado (probable nombre del establecimiento) será el primer inmueble hotelero que tendremos en Madrid y permite a la compañía continuar creciendo en su estrategia de acumular patrimonio de primera calidad en su balance", afirma Santos Montoro, consejero delegado de Monthisa.

El Radisson Hotel Madrid Prado contará con 54 habitaciones, de las cuales seis serán suites. Entre sus instalaciones dispondrá además de salas de reuniones, gimnasio y spa. En cuanto a su categoría será un cuatro estrellas superior. El edificio, de 1860 y reformado en 1942, tiene una protección integral: patio central, fachada, estructura y la cubierta. Tenía un uso residencial y estaba compuesto por viviendas grandes, una o dos por planta, que oscilaban entre los 300 y los 700 metros cuadrados.

Autor: José Antonio Ritoré Brú.
Periodista

Título: Los retos de una remodelación junto al Prado

Fuente: Directivos Construcción
nº 216 pág. 14.
Noviembre 2008.

Resumen: ¿Cómo convertir un edificio protegido en el casco histórico de Madrid en un moderno hotel? Asistimos al proceso de remodelación y descubrimos los detalles más relevantes de la obra.

Descriptor: Arquitectura/
Rehabilitación/ Edificio protegido/ Hotel



La protección estructural del edificio ha obligado a realizar en madera el sistema de refuerzo

"Rehacerlo y convertirlo en una estructura muy compartimentada cuesta, sobre todo por temas de licencias, de tramitación, etc. Una de las cosas más importantes es que, con todos los vistos buenos de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural (CIPHAN), hemos sacado un desarrollo de un edificio que respeta la estructura que tenía. En el hotel, todas las habitaciones son paralelas a la fachada, con los cuartos de baño al otro lado del muro estructural. Hemos dejado diáfana la circulación, los ascensores están en un vestíbulo alrededor del patio". afirma Julián Domínguez, arquitecto director de C.I.P arquitectos, el estudio encargado de la dirección de la obra.

Una de las grandes novedades del proyecto es que, debido a la protección estructural del edificio, los arquitectos se han visto obligados a realizar en madera el sistema de refuerzo. Para ello están utilizando refuerzos de made-

ra microlaminadas o vigas macrolaminadas (una serie de tabloncitos pegados el uno y el otro que conforman una viga). La ventaja, según afirma Julián Domínguez, es que con una serie de aditivos especiales de madera con madera se produce un efecto de madera isotrópica, al unir los diferentes tabloncitos. En España se ha hecho muy poco, sobre todo para obras nuevas; sin embargo, es muy habitual en Finlandia o Noruega, donde tiene unos tratamientos muy concretos en función de las condiciones térmicas. Se ha empezado a utilizar en grandes superficies, polideportivos, por ejemplo.

Julián Domínguez pone el énfasis en la madera. *"Hacer un hotel en el paseo del Prado siempre es importante, pero hacer una rehabilitación en madera con unos costes muy limitados, eso es muy importante. Hacer arquitectura a base de gastar mucho dinero le puede resultar atractivo a cierta gente, a mí lo que me resulta atractivo*





es poder cumplir una serie de requisitos por un precio razonable”.

CLASICISMO EN LA FACHADA

En la fachada, los responsables del proyecto se debatieron entre dos opciones: ir a colores llamativos, estridentes, o buscar discreción con elegancia. Se planteó retocar un poco la cornisa para buscar un reclamo de una manera sutil, pero está prohibido por normativa. El proyecto sí contempla la recuperación en el chaflán de una falsa puerta que se había hecho en los últimos años. Se está utilizando carpintería nueva, pero imitando a la antigua, los fraileros se van a hacer nuevos y se va a jugar con colores vivos, combinando vainilla o garbanza con unos grises, de tono verdoso, verde carruaje, que será el de la carpintería. Para rematar la carta de presentación del edificio ante la sociedad madrileña, se va a confiar en la iluminación para que llame la atención en una zona

en la que existe una importante competencia: museos, galerías de arte...

ACCESIBILIDAD

El edificio es accesible, con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad y habitaciones comunicadas. “Diseñamos todos los proyectos pensando en los usuarios finales y siguiendo todas las normas referentes a la accesibilidad de las personas procurando que nuestros proyectos sean ‘agradables de vivir’, afirma Santos Montoro.

DESCANSO Y AISLAMIENTO ACÚSTICO

En un hotel en el centro de Madrid, una de las ciudades más ruidosas del mundo, garantizar el descanso de los huéspedes es un reto; por eso el aislamiento acústico tiene unos tratamientos muy importantes, con

Lograr el aislamiento acústico de las habitaciones ha sido uno de los principales retos de la rehabilitación





Se ha buscado que todas las estancias del hotel sean espacios multifuncionales mediante la utilización de tabiques móviles

insonorización superior a 50 decibelios y losas flotantes autoelevables.

"Trabajo en la Asociación Española contra el Ruido y me gusta que, en este punto, esté todo muy estudiado. Estamos ya realizando ensayos entre las primeras habitaciones. Hay una gran demanda de silencio y a la hora de solucionarlo, buscamos grandes espesores. Por ejemplo, los cabeceros de cama son técnicos y, si no tienes un gran aislamiento, puedes oír lo que ocurre en la habitación contigua. Este punto se está cuidando muchísimo y todas las habitaciones del hotel tendrán una insonorización perfecta", afirma Julián Domínguez.

Se ha buscado que todas las estancias sean multifuncionales, mediante la utilización de tabiques móviles. En el sótano, en el SPA se ha querido conservar la sensación de estar en un espacio muy pétreo, siempre teniendo en cuenta que se trata de un edificio protegido, de muros muy gruesos.

PRESENTACIÓN EN SOCIEDAD

Está previsto que las obras de remodelación finalicen en diciembre de 2009 y que, posteriormente, se presente en público. Será la puesta de largo de este ambicioso proyecto al que Monthisa espera dar continuidad con otros hoteles en Madrid y otras ciudades

Está previsto que empiece a funcionar como establecimiento hotelero en 2009

CONDICIONES DE RADISSON

Adaptarse a las necesidades de la cadena hotelera es otro de los retos de este proyecto; Julián Domínguez afirma que "la cadena ha entendido muy bien que un edificio protegido en el centro de Madrid no es cualquier cosa. Una vez sabían lo que podíamos hacer, respetando estructura, se han adaptado a los condicionantes, a detalles de decoración y otros temas de suites, etc."

españolas. "Sin duda la rehabilitación es un campo en el queremos continuar trabajando. Ciudades como Madrid, Málaga y Sevilla, entre otras, ofrecen grandes posibilidades en este campo que no todos los promotores están dispuestos a aprovechar. Seguiremos buscando proyectos hoteleros que tengan la común característica de estar ubicados en magníficas localizaciones para poder desarrollar edificios singulares y así poder triunfar en un mercado tan competitivo como el hotelero." ■