

LUGAR ARQUITECTOS

# Only You Atocha, Madrid

ARQUITECTURA PARA CONQUISTAR



José Loring (Lugar Arquitectos)

El nuevo hotel de cuatro estrellas ha nacido fruto de la reconversión de un edificio situado frente a la Estación de Atocha, uno de los mayores núcleos de transporte de la ciudad. A pocos metros de este importante enclave y de las principales atracciones turísticas, su localización estratégica será ideal para turistas que lleguen por tren, los cuales podrán visitar la ciudad a pie. Fue el estudio Lugar Arquitectos, quienes llevaron a cabo la rehabilitación de este establecimiento creando una arquitectura intemporal, donde los usuarios podrán disfrutar de los distintos rincones que posee.



Foto: Only You Atocha



Foto: Only You Atocha

“El proyecto llevado a cabo por el estudio Lugar Arquitectos planteaba un edificio que se ordena alrededor de un gran patio central...”

propiedad consigue comprar, después de laboriosas negociaciones, ese 20%.

Posteriormente, hacia 2011, el edificio obtiene su Licencia para Hotel, con la realización de un Proyecto Básico de Rehabilitación y ampliación del inmueble con cambio de uso a Terciario de hospedaje.

Este Proyecto Básico proyecta una configuración similar a la existente, con un patio central alrededor del cual se proyectan las habitaciones. En este sentido, la protección parcial del edificio obliga a mantener la fachada existente, y la ficha urbanística admite ampliar la edificabilidad sobre lo construido en 3 plantas, la última con retranqueo de ático. Igualmente, se proyecta una planta semisótano para actividades y servicios de hotel con aparcamiento privado.

Además, se proyectan otras 3 plantas más bajo rasante para garaje vinculadas al uso hotelero, en cumplimiento de la normativa.

En 2013 el inmueble con Licencia de Obra es adquirido por otra compañía, que propone varios cambios en el proyecto como son: reducción del número de habitaciones para ubicar nuevos servicios en el hotel, cambio del concepto de la recepción en planta baja, dotando a esta zona de nuevos espacios

Foto: Only You Atocha

Only You Hotel Atocha se encuentra ubicado en un espectacular edificio que data del siglo XIX, frente a la Estación Madrid-Puerta de Atocha. Se trata de un edificio que se construye en 1886, encargado por su propietario, el Marqués de Villamejor, al Maestro de Obras Purkiss Zubiría, como edificio para viviendas de alquiler debido al rápido crecimiento de la población de Madrid en esa época.

A finales del siglo XX, debido a una donación de una herencia de uno de los propietarios, el edificio pertenecía al Ayuntamiento de Tánger, a excepción de un 20% que correspondía al Ayuntamiento de Madrid por una transmisión del Ayuntamiento de Tánger. Finalmente, la



Foto: Only You Atocha

de usos abiertos al público y desayunador en planta ático, con terraza utilizable para eventos.

Fue en enero de 2014 cuando comenzó la obra, al mismo tiempo que se obtuvo, por parte de la Comisión de Patrimonio, la Licencia de derribo de la fachada, que se encontraba en estado de ruina, con la prescripción de repetirla con la misma morfología.

De esta manera, sobre la fachada reconstruida se repite el alero existente, recuperando los canchillos, y sobre él se proyecta la ampliación o alzado del edificio como un elemento nuevo

Foto: Only You Atocha



Foto: Only You Atocha

y diferenciado, retranqueado del plano de fachada reconstruida.

Este cerramiento nuevo se diseña con un muro cortina, repitiéndose en el patio interior como un solo tipo de piel.

Así, el proyecto llevado a cabo por el estudio Lugar Arquitectos planteaba un edificio que se ordena alrededor de un gran patio central. Espacio que se protege de las inclemencias del tiempo mediante una cubrición formada por un cojín inflable translúcido, perimetralmente sujeto y tensado,

permitiendo el paso de aire lateralmente para una correcta ventilación del patio.

Igualmente, el acceso principal permite el paso al gran vestíbulo que distribuye el espacio interior, donde se sitúa la recepción, los accesos a plantas y un área de relación, que incluye varios ambientes de bar, bakery, barbería, cafetería, coctelería, etc. Esta planta, se distribuye en un área diáfana que nace con la promesa de ser impactante, será un espacio co-working, tanto para los clientes alojados como para todo aquel que no quiera perderse un ambiente activo y contemporáneo. Diferentes pavimentos, maderas, suelos hidráulicos de figuras geométricas y adoquines, se mezclan con techos de instalaciones vistas que acentúan el punto más industrial y urbano del hotel.

Por otro lado, las plantas sótano, en los niveles -2, -3 y -4, están destinadas fundamentalmente al aparcamiento de vehículos, con un total de 85 plazas, pero también se ubican los cuartos de instalaciones del edificio, y las comunicaciones verticales con las distintas plantas. Al nivel -2 se accede mediante dos núcleos de escaleras, y aunque los dos permiten el paso al garaje, uno de ellos tiene acceso directo a los cuartos de instalaciones. Los niveles -3 y -4 disponen de una única escalera, aunque al nivel -3 llegan los dos núcleos de ascensores principales.

Asimismo, en plantas superiores, en un total de seis más la planta ático, se ubican las 206

**Ficha Técnica**

Nombre del Proyecto: Only You Atocha, Madrid  
 Promotor: Sociedad FST Hotels S.L.  
 Arquitecto: José Loring Armada.  
 Arquitecto Colaborador: Elena Diez Polo, Takuya Ozawa.  
 Directores de obra: Manuel Gómez Pérez y Luis Alberto de la Fuente Gutiérrez  
 Estudio Seguridad y Salud: Manuel Gómez Pérez  
 Uso de suelo: Terciario Hotelero  
 Parcela mínima: la existente  
 Ocupación máxima: 1.379,74 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 7 x 0,9 x Oc. Máx. = 8.661,41 m<sup>2</sup>  
 Nº plantas sobre rasantes: PB+7



Foto: Only You Atocha

**FACHADA:**

Revestimiento monocapa: Hispánica de morteros  
 Escayolas decorativas: Cufean  
 Chapados de Granito: Jazzstone Worldwide  
 Muro Cortina: Cortizo  
 Carpintería metálica: Alucogodi / Rojaed

**CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Carpintería madera: Torinco

**VIDRIO:**

Vidriería: Cristalería Madrileña

**CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES:**

Impermeabilizaciones PVC de cubierta plana: Impenor y Asbitra Asociados  
 Lucernario cubierta: Effe

**SOLADOS Y ALICATADOS:**

Solados: Jodul, Art Antic, Isolana, Discesur  
 Solados y alicatados: Orpe / Baldoer

**INSTALACIONES:**

Instalación eléctrica: Teratron  
 Instalación climatización: Rcastilla  
 Climatización / ECO Ingeniería y Servicios Técnicos  
 Instalación fontanería: Fontanería J. Magri

**SANEAMIENTO:**

Red de Saneamiento horizontal: Inst. Francisco López  
 Acometida red general: Acometidas Rodríguez

**APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA:**

Aparatos sanitarios: Duravit /Aquatech  
 Grifería: Bossini - Cristina/ Aquacontrol  
 Alta Tecnología Sanitaria/ Rovira  
 Placa accionamiento standard: Viega  
 Inodoro: Duravit

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:**

Puertas RF: Puertas Gismero  
 Instalación contraincendios: Instalaciones Calema

**CARPINTERÍA INTERIOR:**

Carpintería madera: Styldor Castilla  
 Carpintería decoración: Agomadera / Prioni

**PINTURAS:**

Pinturas: Valentine / Nanoex / Decoraciones Santander / Pinturas i Stuc

**CERRAJERÍA:**

Cerrajería: Alro

**PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:**

Tarima habitaciones: Art-Parquet  
 Terrazo continuo microchina: Los Bellis

**TABIQUES Y TECHOS:**

Albañilería: Orpe  
 Tabiquería y falsos techos: Pladur  
 Tabiques Móviles: Reitter  
 Moldura perimetral: Orac Decor

**CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS:**

Cimentaciones y estructura de hormigón: F.C.C.  
 Muros Pantalla: Rodio Kronsa  
 Hormigón pulido en garajes: Avancoat

**ASCENSORES:**

Ascensores: Schindler

**CONTROL DE ACCESOS:**

Puertas de Garaje: Puertas Roper  
 Puertas Automáticas: Assa Abloy  
 Cerraduras habitaciones: Arcon

**EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:**

Mamparas Ducha: Umacris  
 Rótulos: Aralux  
 Mobiliario habitaciones: Beltá & Frajumar  
 Mobiliario zonas comunes: Lázaro Rosa Violán / Agomadera  
 Televisiones: LG  
 Minibares y cajas fuertes: Omnitec Iberia  
 Textiles: El Corte Inglés  
 Cocina: Electrolux

**VARIOS:**

Empresa constructora principal: El Corte Inglés  
 Demoliciones: Demoliciones AG  
 Arqueología: Auditores de Energía y Medio Ambiente  
 Movimiento de Tierras: Movial  
 Excavaciones  
 Toldos: Ventux  
 Escalera Caracol: J. Balaguer  
 Jardinería: Kepos  
 Domótica: Robot  
 Inst. Telecomunicaciones Garaje: Equinsa  
 Software Televisiones: Entertainments Solutions

Foto: Only You Atocha



habitaciones alrededor de un patio central, unas orientadas al exterior a lo largo de toda la fachada, en ambas calles, y otras interiores al gran patio central y exclusivo del hotel.

Y, por último, la planta ático, configurada del mismo modo que la planta tipo, tiene una morfología especial de planta aterrazada, debido al obligado retranqueo como cumplimiento de las Normativas actuales, y es donde se sitúan las dos habitaciones que gozan de mayor exclusividad, tipo Suite, que disfrutan de una terraza como un área privada



Foto: Only You Atocha

propia de cada habitación a lo largo de toda la longitud de la fachada.

Además, en la zona de ático que da a la calle Infanta Isabel se sitúa el servicio de desayunos del hotel, una pequeña cocina y aseos que dan servicio a este salón.



Foto: Only You Atocha

A la belleza del edificio, se añade el cuidado diseño del prestigioso interiorista Lázaro Rosa Violán, un interiorismo basado en un juego ecléctico de recursos con un carácter

sofisticadamente desenfadado, con la intención de generar un ambiente de confort urbano contemporáneo, el cual aporta al hotel un toque transgresor con tintes industriales. Un escenario íntimo a la par que acogedor.

**DETECCIÓN DOMÉSTICA**

**SOFTWARE I-LINK Y APP'S**

**DETECCIÓN ALGORÍTMICA**

**DETECCIÓN DE CO Y NO<sub>2</sub> ALGORÍTMICA**

**FABRICANTE DE PRODUCTOS CONTRA INCENDIOS**  
 Ctra. Molins de Rei a Rubí, km 8'6 Rubí, Barcelona  
 cofem@cofem.com www.cofem.com / +34 935 862 690

**Síguenos en**

**cofem, s.a.**  
1973

ENTREVISTA



José Loring (Lugar Arquitectos)

“La principal objeción que hemos encontrado para llevar a cabo el proyecto ha sido la protección inicial de las dos fachadas que se encontraban en estado de ruina y debían mantenerse...”

Dado el mal estado de la fachada del edificio preexistente, se cambió el proyecto de rehabilitación por uno de reconstrucción de la misma. ¿Qué estudios se llevaron a cabo para realizar una adecuada reconstrucción? A grandes rasgos, ¿qué soluciones se han utilizado?

Se hizo un exhaustivo estudio de los edificios de la época en Madrid, incluso otros edificios ejecutados por el mismo maestro de obra, Purkiss Zubiría.

Se investigó sobre la ejecución del ladrillo mecanizado para su colocación a hueso, así como se hicieron varias pruebas de fabricación hasta conseguir el más similar al existente.



Foto: Only You Atocha

Se estudió en detalle la ornamentación de fachada, balcones, jambas y dinteles. Por la dificultad de observar en el material fotográfico existente este tipo de detalles, se comparó con los edificios de la época antes mencionados.

Se recuperó una gran cantidad de elementos de la fachada original: el alero, los canecillos y remates, así como los balcones, que se adaptaron a la altura exigida por Normativa.

Se repitió la carpintería de madera utilizando para ello secciones apropiadas.

¿Cuáles han sido las principales objeciones que se encontraron a la hora de abordar el proyecto?

La principal objeción que hemos encontrado para llevar a cabo el proyecto ha sido la protección inicial de las dos fachadas que se encontraban en estado de ruina y debían mantenerse. Existían importantes desplomes en los paños y en su traba con los forjados.

Otro problema apareció una vez derribado el edificio, ya que los muros medianeros vecinos no respetaban la verticalidad, invadiendo en ciertos puntos la parcela destinada a la nueva edificación, por lo que hubo que adaptar el edificio para hotel a las nuevas dimensiones, perdiendo con ello una importante superficie.

En un proyecto de estas características es importante que la estructura acompañe al programa en todo momento sin

“Planteamos una solución de ampliación de fachada con materiales y sistemas constructivos actuales, y que marcara claramente esa diferenciación...”

entorpecerlo, ¿qué sistemas constructivos se han empleado para ello?, ¿qué valores se tuvieron en cuenta desde el principio?

Desde el comienzo, tanto para la estructura como para el resto del proyecto se tuvo en cuenta la difícil morfología de la parcela, así como la superficie del patio interior. En este sentido, la estructura hubo de adaptarse a estas condiciones.

Se hizo un estudio exhaustivo para la ejecución del muro pantalla, por bataches, perfectamente aplomado y arriostrado para mantener los empujes de los edificios medianeros de menor cota y las calles colindantes.

Se ha realizado una estructura de losa armada, de distintos cantos, según pesos



Foto: Only You Atocha

a soportar, y luces entre pilares de hormigón.

¿Cómo se han resuelto los distintos flujos de usuarios, trabajadores y visitantes atendiendo al programa del edificio?

Para organizar los distintos tipos de flujos en el edificio se han creado

tres núcleos de comunicación vertical, dos con uso público (el principal con dos ascensores) y el tercero como uso exclusivo del personal del hotel. Las actividades se distribuyen también de manera que no se cruzan los distintos tipos de flujos, al estar bien separadas las actividades, aun cuando siempre existe una sala de apoyo de personal a cada una de las actividades de visitantes y clientes.

**Sense, Sienta la innovación**

Tecnología y rentabilidad para la gestión de su parking

**Equinsa Parking**

Certificaciones:

sense@equinsa.es  
www.equinsaparking.com  
902 108 901



Foto: Only You Atocha

En planta baja existe una gran variedad de usos y actividades, pero la mitad de la planta está destinada a uso exclusivo del personal y desde esta zona se distribuyen el resto de estancias y actividades, creando así una planta dinámica en la que visitantes y usuarios del hotel pueden convivir perfectamente.

**¿Cuál ha sido la parte más compleja del proyecto?, ¿a qué principales retos constructivos se ha enfrentado?**

Las mayores dificultades aparecieron con el reajuste del proyecto Básico a las nuevas especificaciones del proyecto solicitadas por la nueva propiedad, así como el cambio de dimensiones del solar por las cimentaciones y desplomes de los edificios medianeros.

**En el edificio se han llevado a cabo dos tipos de fachadas, por un lado unas más tradicionales y pesada, mientras que por otro son más ligeras e industriales, ¿por qué esta elección?, ¿qué materiales la conforman?**

El edificio existente contaba con 5 plantas: baja + cuatro plantas de viviendas. Esta fachada constaba de un muro de fábrica y ornamentaciones en escayola sobre un basamento más denso. La ficha urbanística obligaba a conservar esta fachada y una escalera en lamentable estado de conservación. Al comprobar el estado de ruina de la fachada se nos permitió su demolición y reconstrucción, con la condición de mantener

sus características morfológicas, por lo que repetimos esta fachada según la original, densa, con balcones que marcaban su verticalidad y toda su ornamentación.

La ficha urbanística permitía la ampliación del edificio mediante dos plantas más y una tercera en forma de ático retranqueado.

Planteamos una solución de ampliación de fachada con materiales y sistemas constructivos actuales, y que marcará claramente esa diferenciación con la fachada original del edificio. El muro cortina era el elemento o sistema que mejor reproducía esta idea, además permitía aprovechar las estupendas vistas de los últimos pisos del edificio.

Este cambio de materiales de muro de fábrica a muro cortina se realiza teniendo en cuenta la principal idea de la fachada original de marcar la verticalidad de los huecos frente a la horizontalidad de los paños. Por tanto, los módulos del muro cortina delimitados por perfiles metálicos continúan la línea vertical marcada por los balcones en la fachada más pesada del edificio.

**¿Por qué es energéticamente eficiente el Hotel Only You Atocha?**

**¿Qué estrategias bioclimáticas se han llevado a cabo en la propuesta?**

La eficiencia energética en el hotel se consigue mediante varias estrategias:

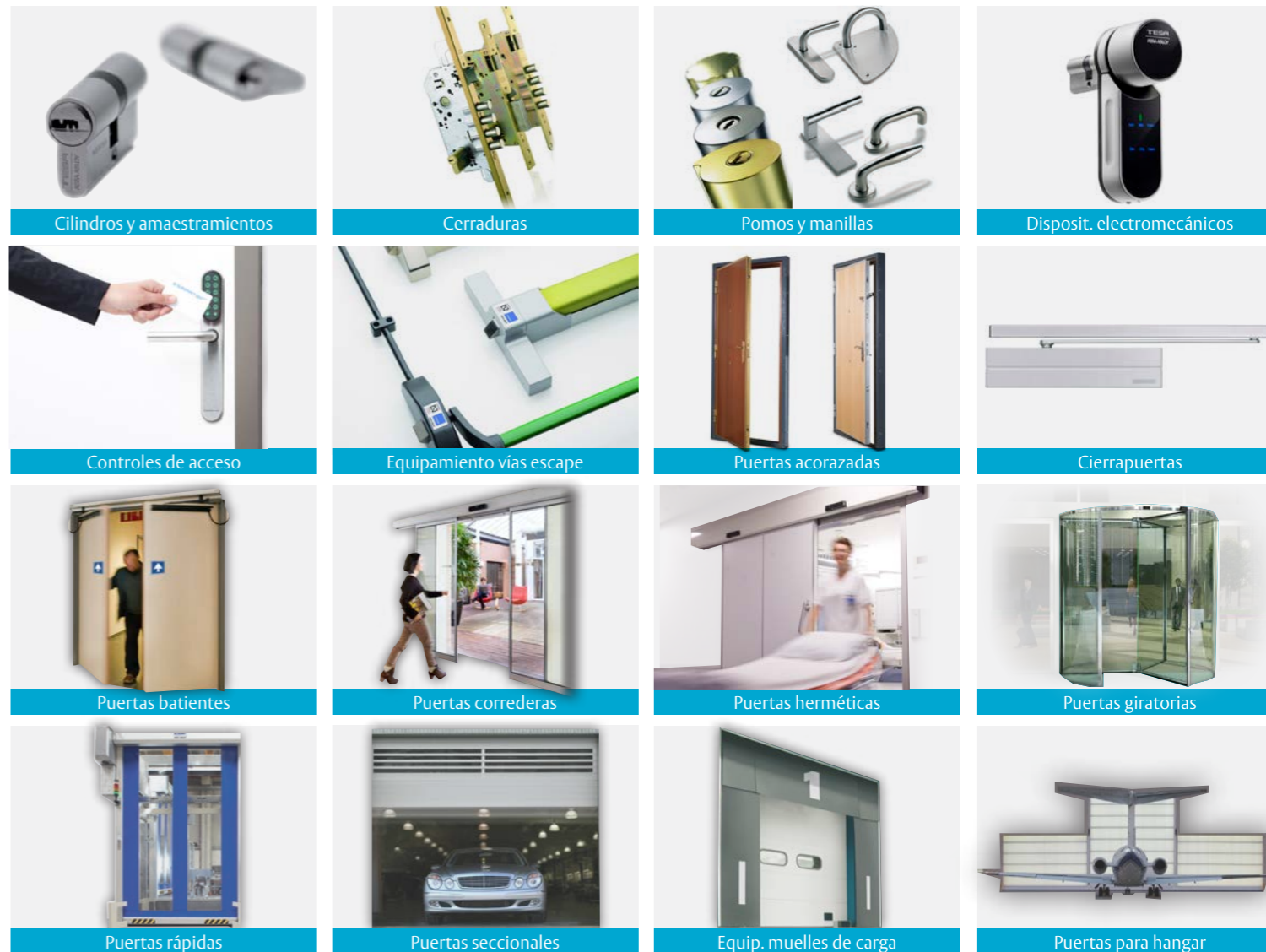
- Utilizando el gas ciudad como fuente de energía
- Consiguiendo una acumulación máxima de A.C.S.
- Buscando un aislamiento máximo de las fachadas y cubierta
- Por la falta de espacio en cubierta para placas solares se desecha esta solución, eligiendo la cogeneración térmica en su lugar. Este sistema nos permite sustituir la contribución solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria (ACS), que indica la normativa vigente, por el aprovechamiento del calor residual producido por el motor accionado por gas natural o GLP que acciona los compresores de la unidad exterior de climatización. Este sistema alternativo a la energía solar es energéticamente eficiente y medioambientalmente ecológico, fácil de instalar y de mantener, cumple con los requerimientos de seguridad que la Legislación exige y resulta económicamente rentable para el usuario final, lo que equivale a una buena inversión.

Foto: Only You Atocha



# ASSA ABLOY

## Un único proveedor para todas sus necesidades de acceso



ASSA ABLOY es el mayor proveedor global de soluciones inteligentes de cierre y seguridad. Nos dedicamos a mejorar la vida de nuestros clientes a través de productos innovadores que ofrecen una gran comodidad y seguridad para bienes y personas.

**ASSA ABLOY**

Soluciones de cierre y control de accesos  
Tel: +34 91 678 55 65  
www.assaabloy.es

Soluciones de automatización de entradas  
Tel: +34 91 660 10 70  
www.assaabloyentrance.es

The global leader in door opening solutions