

MADRID RENOVE HOTELES: UNA INICIATIVA DEL COAM PARA PROMOVER LA REHABILITACIÓN HOTELERA (1)

Inés Leal Maldonado* y Pilar Pereda Suquet**

Resumen: El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) reflexionando sobre la necesidad de que ciudadanos, propietarios y usuarios, entiendan el valor de la rehabilitación de los edificios, ha planteado una estrategia de sensibilización ciudadana y de formación de profesionales, cuyo objetivo es fomentar la realización de proyectos reales de rehabilitación energética integral de consumo de energía casi nulo. Se trata de concienciar a la sociedad de que la rehabilitación es posible, consumiendo menos energía, consiguiendo ahorros económicos y mejorando el confort y accesibilidad de los inmuebles. En este contexto, surgen las iniciativas MADRID RENOVE, generando proyectos piloto para diferentes usos y sectores, y cuyas claves principales son la participación ciudadana, la implicación de los profesionales y la colaboración público-privada. Dentro de esta iniciativa, el proyecto MADRID RENOVE Hoteles sirve para mostrar las bondades de la rehabilitación en uno de los sectores clave de nuestra economía, el sector turístico.

Palabras clave: Rehabilitación Integral, Hoteles, Arquitectura, Energías Renovables, Sensibilización, Usuario, Participación Ciudadana, Financiación, Ayudas a la Rehabilitación.

Abstract: Madrid Official School of Architects (COAM, in Spanish), reflecting on the need that citizens, property owners and users understand the value of the buildings' rehabilitation, has raised a public awareness strategy and training for professionals, which main objective is to promote real integral projects of energy rehabilitation of nearly zero energy consumption.

It is about educating society that the rehabilitation is possible by consuming less energy, achieving financial savings and improving the comfort and accessibility of buildings.

In this context, Madrid Renove initiatives appears, generating pilot projects for different uses and sectors, and whose main keys are citizens' participation, the involvement of the professionals and the public-private partnership. Within this initiative, Madrid Renove Hotels project serves to show the benefits of rehabilitation at one in the key sector of the economy, the tourism sector.

Key words: Integral rehabilitation, Hotels, Architecture, renewable energies, awareness-raising, user, citizen participation, financing, aid for rehabilitation.

I. INTRODUCCIÓN

En junio de 2013, se aprueba la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, y el Real Decreto 233/2013 que regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. Estas dos

iniciativas legislativas suponen un punto de inflexión en la tradición edificatoria española enfocada en la obra nueva, poniendo a la rehabilitación en el foco de la recuperación del sector de la construcción, gracias a soluciones y líneas de ayuda innovadoras.

En este marco, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) inicia una es-

* Vocal Junta Gobierno Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Responsable del Grupo de Trabajo de Rehabilitación. gabinetejg@coam.org

** Secretario General Junta Gobierno Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Responsable del Grupo de Trabajo de Rehabilitación. secretario@coam.org

trategia para el fomento de la rehabilitación edificatoria basada en cuatro objetivos fundamentales:

- El estudio de la situación actual, nueva reglamentación, posibles medidas a implantar, análisis de coste/beneficios, ayudas, formas de gestión, etc.
- La formación a los arquitectos y otros profesionales.
- La información y difusión a la sociedad, a través de charlas y medios de comunicación.
- El análisis de resultados reales, mediante proyectos piloto representativos de diferentes sectores, residencial, hotelero,

etc., donde poner en práctica las medidas del nuevo Plan de Rehabilitación.

El COAM con este planteamiento quiere hacer una reflexión colectiva sobre la rehabilitación, con la voluntad de acometer actuaciones de rehabilitación integral, de la que se derive un exhaustivo análisis y cuyas conclusiones puedan ser exportadas a actuaciones sobre diferentes edificaciones.

Dentro de la estrategia se valora, como punto más importante de la misma, la concienciación y divulgación hacia la sociedad sobre las ventajas de la rehabilitación. Y se apuesta además claramente por la rehabilitación integral potenciando la mejora del edificio considerándolo como una unidad, huyendo de la hasta ahora mal denominada

Figura 1
Lanzamiento público del Proyecto MADRID RENOVE en el COAM



“rehabilitación energética” basada en intervenciones parciales.

Como consecuencia de estas premisas, se lanza la iniciativa MADRID RENOVE para fomentar la participación ciudadana, implicándola desde el inicio en el proceso de la rehabilitación y ofreciendo la posibilidad de intervenir de forma activa en proyectos piloto de rehabilitación de edificios reales, generando en ellos la necesidad de mejorar sus inmuebles. Se trata de conseguir que todos los ciudadanos se sientan identificados con las actuaciones que se lleven a cabo, hacerlas suyas y reproducirlas en su entorno.

El interés del COAM con el MADRID RENOVE no es otro que el de transmitir a la sociedad el mensaje claro de que la rehabilitación es posible y beneficia a todos los propietarios y usuarios de los edificios y por ende a la ciudad. Sólo cuando la ciudadanía

sea consciente de ello, empezará a despegar el sector de la rehabilitación. La viabilidad de la rehabilitación integral de consumo de energía casi nulo, este es el reto que el COAM quiere asumir.

Pero el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid entiende que no puede estar solo en este proceso, por ello decide incorporar desde el inicio a la Administración, Ayuntamiento de Madrid, Comunidad de Madrid, Ministerios de Fomento, Medio Ambiente e Industria y Turismo, además de otras instituciones colaboradoras como, Instituto Eduardo Torroja de la Construcción, Fundación Once, Instituto Tecnológico Hotelero (ITH) y la Organización de Consumidores y Usuarios (CECU). También hay que resaltar la colaboración de la Federación Madrileña de Municipios y de los Ayuntamientos de Móstoles y Getafe.

Figura 2

Presentación del proyecto MADRID RENOVE a empresas y asociaciones del sector



El proyecto MADRID RENOVE está concebido además como una auténtica colaboración público-privada, por ello se cuenta con la ayuda de importantes empresas del sector que apoyan la iniciativa desde sus comienzos y que han hecho viable económicamente el desarrollo completo de la iniciativa.

Las primeras acciones del proyecto se inician en el ámbito residencial, con la iniciativa Madrid RENOVE Rio, continúan en el sector terciario, con el Madrid RENOVE Hoteles, dan el salto al entorno municipal, con el proyecto Madrid RENOVE Municipios, dónde se ha ampliado la rehabilitación al ámbito urbano en la iniciativa RENOVE Móstoles Centro, y de nuevo al ámbito residencial en el RENOVE Getafe, y por último, un MADRID RENOVE Fuencarral, de ámbito urbano del barrio, en pleno proceso de desarrollo y participación ciudadana.

II. EL PROYECTO MADRID RENOVE HOTELES

II.1. Marco de trabajo

En el 2014, transcurrido un año desde la publicación del Real Decreto para la Certificación Energética de Edificios y del Plan Estatal de Fomento de la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, se considera desde el COAM que era el momento de volver a actuar teniendo en cuenta toda la experiencia adquirida.

En este sentido, y después de la repercusión conseguida con el primer proyecto

MADRID RENOVE, desarrollado en un edificio de uso residencial de la zona Madrid Río, se piensa que podría resultar muy adecuado promover una iniciativa similar en el sector terciario, en concreto en edificios de uso hotelero.

Los hoteles representan uno de los usos edificatorios con consumo energético más elevado, tanto en climatización, como en iluminación. En un hotel estos consumos pueden llegar a representar más del 60% de su consumo energético y del orden de un 10% del total de los costes operativos de explotación. Esto, sumado a los elevados costes de la energía y su clara tendencia al alza en las próximas décadas, hace indispensable proponer soluciones que permitan ahorrar energía en este ámbito.

A diferencia de otros planteamientos, desde el COAM, se considera que este ahorro debe generarse desde el NO consumo, es decir, implementando medidas pasivas que reduzcan notablemente la necesidad de consumo de combustible, pero sin perder ese confort y bienestar de los usuarios que es clave en la competitividad del sector turístico.

Es evidente que diversas actuaciones parciales en muchos hoteles consiguen ahorros directos con menor inversión, por ejemplo, renovaciones de los sistemas de iluminación o las medidas para promover el uso eficiente del agua, ambas con retorno económico rápido. En el caso de los sistemas de climatización, frío y calor, aunque requieren mayor inversión, también consiguen retornos de entre tres y cinco años.

Figura 3
Cartel presentación iniciativa Madrid RENOVE Hoteles



Sin embargo, estas intervenciones resultan insuficientes pues suponen ahorros reducidos respecto a la globalidad del potencial de ahorro posible. Ahorrar no es ser más eficiente en el consumo de energía, ahorrar es NO consumir. La clave está en necesitar consumir lo mínimo posible ofreciendo a los clientes el mismo confort con la menor cantidad de energía. Esto sólo es viable consiguiendo un edificio bien protegido respecto a las variaciones climáticas exteriores, con una buena orientación, aprovechando la iluminación natural, protecciones solares, etc. Todo ello sin olvidar la incorporación de energías renovables que sustituyen a las energías fósiles.

Finalmente, la parte mínima de energía que se necesite cubrir con energía convencional se hará utilizando los equipos más eficientes del mercado para que el consumo se reduzca al mínimo indispensable.

El nuevo reto lanzado por el COAM, que se ha denominado Madrid RENOVE Hote-

les, mantiene los mismos principios que se plantearon en el proyecto Madrid RENOVE Río. El principal objetivo es sensibilizar y hacer reflexionar al usuario, en este caso propietarios y directores de hoteles, sobre la posibilidad de llevar a cabo una rehabilitación energética integral en sus inmuebles. Se fomenta la participación del propietario en el proceso de selección de los inmuebles objeto de intervención y la implicación de los arquitectos y profesionales mediante la convocatoria de concursos de arquitectura.

Por supuesto, en el proyecto MADRID RENOVE Hoteles, el COAM apuesta de nuevo por la rehabilitación energética integral, donde sólo cabe considerar la mejora de las condiciones del edificio considerado como una unidad, huyendo de las intervenciones parciales que no resuelven el problema real del ahorro de energía, que es el de menor consumo o consumo casi nulo.

II.2. Proceso de elección de los Hoteles

La selección de los hoteles donde se desarrollan los diferentes proyectos MADRID RENOVE Hoteles, se ha realizado mediante un concurso abierto al que se invitó a participar, a través de las asociaciones del sector, a las grandes y pequeñas cadenas hoteleras que quieran mejorar el confort y la accesibilidad de sus establecimientos y ahorrar energía.

Para la promoción de este concurso, se desarrollan diversas acciones informativas donde el COAM se acerca al sector hotelero, entre otras, presencia en la Feria Fitur 2014 informando a las cadenas hoteleras sobre la iniciativa, organización de un Webinar para que los responsables de los hoteles pudieran plantear todas sus dudas antes de que decidieran presentar sus hoteles al concurso, jornadas informativas en

el COAM y una activa presencia en medios generalistas y especializados del sector.

El resultado de esta promoción fue que hoteles de diversas características muestran su interés en ser objeto de una rehabilitación dentro del MADRID RENOVE Hoteles, mediante la firma de una carta de interés por parte de sus propietarios, así como presentando diversa documentación sobre sus necesidades y sus objetivos con este proyecto.

De entre los hoteles presentados al concurso, se han seleccionado seis hoteles muy diferentes entre sí, de forma que se pudiese tener una representación de diferentes tipologías edificatorias y de uso, representativas en el sector: hoteles grandes, medianos, familiares o de cadena. Esto permite que una mayor cantidad de hoteleros pueda sentirse identificado con la viabilidad de la rehabilitación en sus inmuebles.

Figura 4
Cartel Webinar MADRID RENOVE Hoteles



Figura 5
Los seis hoteles seleccionados por concurso para el MADRID RENOVE Hoteles



En concreto, los hoteles seleccionados en Madrid capital han sido cuatro: Sheraton Mirasierra, Muralto, Arturo Soria Suites y el Jardín Metropolitano de la cadena VP. En el entorno de la Comunidad de Madrid se seleccionan dos más, el Jardín de Tres Cantos,

también de la cadena VP, y La Ermita, en el municipio de Brunete. Algunos de ellos proponen entre sus objetivos el reto de alcanzar una calificación energética A y otros elevar su categoría, subiendo una estrella. Se plantea también la recuperación de espacios no

Figura 6
Ubicación de los hoteles seleccionados en MADRID RENOVE Hoteles



suficientemente explotados como patios y azoteas, algunas de ellas con estupendas vistas a la ciudad y/o la sierra madrileña.

Una vez seleccionados los hoteles sobre los que se va a actuar, con la intención de fomentar la participación de todos los actores implicados en el proceso, se organiza en el salón de actos de la Sede del COAM un Workshop en el que los responsables de los hoteles seleccionados debaten con arquitectos y profesionales expertos en distintos ámbitos de la rehabilitación y la eficiencia energética, con empresas proveedoras de soluciones que patrocinan el proyecto, y con los representantes de las diversas Administraciones Públicas.

El debate se centra en las posibilidades y alternativas reales y viables a aplicar en los hoteles en su rehabilitación.

Durante el evento, resulta interesante el contraste entre la aportación de los técnicos, la experiencia de las empresas y la realidad del día a día de los responsables de los hoteles, poniéndose de manifiesto en ocasiones las diferencias de percepción entre lo proyectado y la realidad.

El workshop sirve también para centrar las bases del concurso de arquitectura que iba a ser lanzado desde el COAM del que salen los equipos de arquitectura ganadores que desarrollan los proyectos de rehabilitación.

Figura 7
Cartel del Workshop sobre el concurso Madrid RENOVE Hoteles



II.3. Análisis de la situación energética de los hoteles

Con carácter previo a cualquier intervención de rehabilitación que se realice en un edificio para la mejora de sus condiciones energéticas, es necesario conocer el estado

en que se encuentran el mismo respecto a su comportamiento energético. Por ello, antes de lanzar los concursos de arquitectura de los hoteles seleccionados, se elabora un estudio de cada uno de ellos en relación a su consumo de energía y características de cada uno de los hoteles.

Figura 8
Termografías de dos de los hoteles objeto de intervención

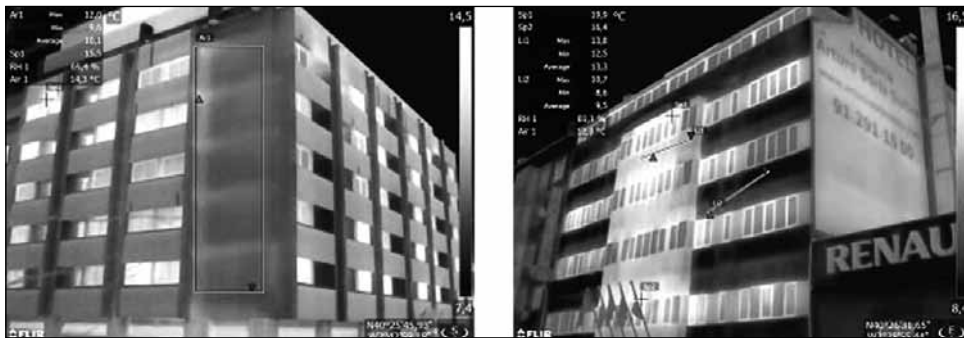
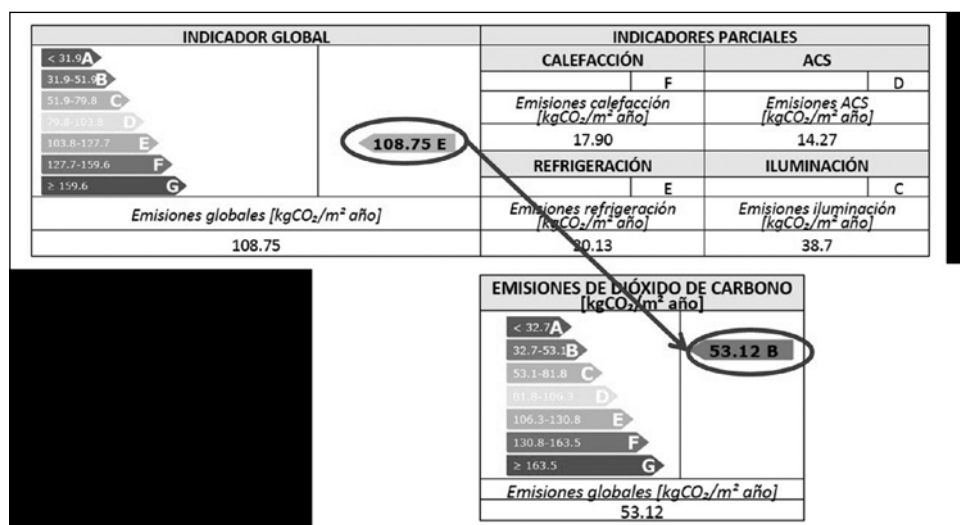


Figura 9
Certificación energética antes y después de la rehabilitación de uno de los hoteles



Se realizan las correspondientes termografías, la calificación energética y una auditoría de las facturas de energía del último año para estudiar las posibilidades de mejora más adecuadas en cada caso y la viabilidad económica de las mismas, analizando con todos estos datos los posibles periodos de retorno de la inversión.

La Certificación Energética realizada doblemente, una sobre la base del estado actual de los hoteles y otra, considerando las posibles mejoras de la rehabilitación, permite también determinar con bastante exactitud, las posibilidades de ahorro energético y de reducción de emisiones de CO2.

II.4. Concurso de Arquitectura

La utilización del concurso de arquitectura para el desarrollo de los mejores proyec-

tos de rehabilitación, es otro de los aspectos que diferencian al MADRID RENOVE de otras iniciativas similares. Con su promoción en este tipo de intervenciones, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid quiere demostrar los beneficios de contar con los profesionales para rehabilitar los edificios. Por ello, en el MADRID RENOVE Hoteles se convoca un concurso de ideas cuyo objetivo es la selección de las propuestas más adecuadas en cada la rehabilitación.

II.4.1. Primera Fase

En el mes de abril de 2014 se convoca el primer concurso de ideas Madrid RENOVE Hoteles para la selección de la mejor propuesta para la rehabilitación de cuatro de los seis hoteles seleccionados: Hotel Muralto, La Ermita, Arturo Soria Suites y Jardín de Tres Cantos.

Figura 10

Diversas propuestas del concurso de Arquitectura Madrid RENOVE Hoteles



En esta convocatoria, se presentan numerosos arquitectos con propuestas de gran calidad arquitectónica combinadas con acertadas soluciones para el ahorro de energía.

Una vez recibidas las diversas propuestas, a finales del mes de abril, se convoca el jurado que las valora y que está constituido por miembros del COAM, representantes de las Administraciones Públicas, colaboradores del proyecto, técnicos de las empresas patrocinadoras y, quizá lo más significativo, los propietarios y gerentes de los hoteles, que con su voto de calidad determinan finalmente la elección de las propuestas ganadoras.

Los proyectos elegidos para la rehabilitación de cada uno de los hoteles han resuelto de forma adecuada los múltiples y comple-

jos requerimientos del concurso, aunando la adecuación al entorno y la expresión formal de la propuesta, con las estrategias de mejora de la eficiencia energética, reducción del consumo y mejora de la accesibilidad universal. Todo ello con el criterio de economía de medios que garantiza la viabilidad técnica, económica y constructiva del proyecto, y la facilidad del mantenimiento posterior.

II.4.1.1. Propuesta Hotel Muralto

La arquitecta Mercedes Fernández Moreno junto con Roberto Erviti, fueron los ganadores de la propuesta para el Hotel Muralto.

La propuesta identificada con el lema ALPHA CENTAURI, es valorada especial-

Figura 11
Propuesta ganadora del Hotel Muralto



mente por el cambio de imagen radical que proporciona al Hotel Muralto, que consigue potenciar su visibilidad desde la transitada Calle Princesa.

Este efecto se consigue con un innovador tratamiento de la fachada, transformándola en una fachada ventilada con la incorporación de aislamiento fijado al acabado existente y un revestimiento exterior de vidrio traslúcido retroiluminado.

Esta imagen vanguardista influyó notablemente al jurado y a los propietarios del hotel a la hora de seleccionar esta propuesta.

II.4.1.2. Propuesta Hotel La Ermita de Brunete

Esta propuesta también fue desarrollada por los arquitectos Mercedes Fernández Moreno junto con Roberto Erviti.

La propuesta con el lema HUÉSPEDES mejora la eficiencia energética del Hotel La Ermita, aprovechando la creación de nuevos espacios pero siempre manteniendo la esencia propia del edificio y el lugar, reforzando la relación con el entorno, proponiendo una actuación que potencia la relación entre tradición y vanguardia.

II.4.1.3. Propuesta Hotel Arturo Soria Suites

Los ganadores del concurso del Hotel Arturo Soria Suites fueron los arquitectos Julia Ayuso Sánchez y Antonio J. Martínez Alarcón.

ARTURO SORIA URBAN RESORT, lema con el que se presentó la propuesta a concurso, realiza un tratamiento diferenciado de las distintas fachadas del Hotel Arturo Soria Suites con la incorporación de una fa-

Figura 12
Propuesta ganadora del Hotel La Ermita

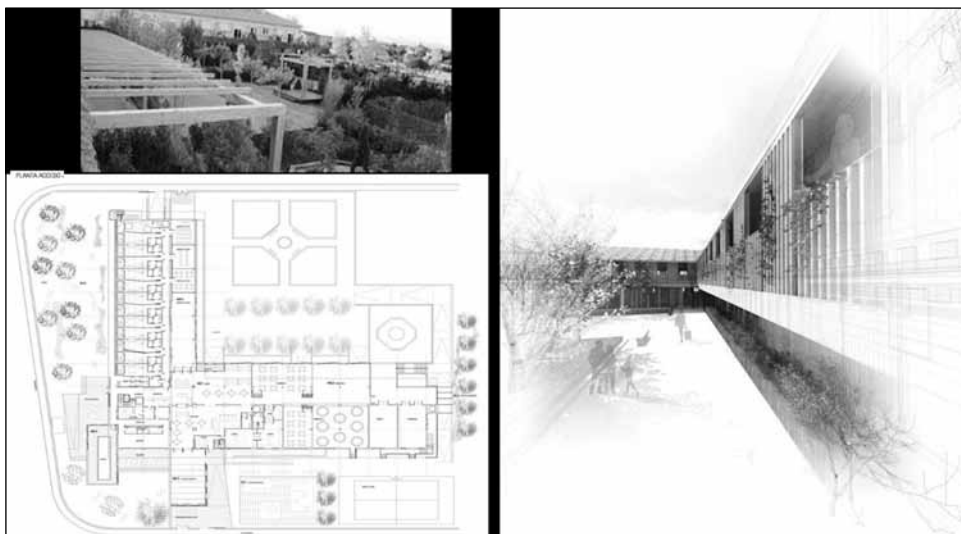


Figura 13
Propuesta ganadora del Hotel Arturo Soria Suites



chada ventilada con muro cortina de vidrio, cámara de aire activa y protecciones solares verticales en la fachada noroeste; y protecciones solares horizontales en la fachada sureste. Todo ello dotando al hotel de una renovada imagen contemporánea.

II.4.1.4. Propuesta Hotel Jardín de Tres Cantos

La ganadora del concurso del Hotel Jardín de Tres Cantos fue la arquitecta Victoria Sánchez de León Robles.

La propuesta, con el lema J3C_OPTIMIZACIÓN ENERGÉTICA, destaca en su planteamiento por lo que el Jurado ha definido como “arquitectura de gestión”, realizando un exhaustivo análisis y propuesta de mejora de las instalaciones del hotel VP Jardín de Tres Cantos y proponiendo un in-

genioso sistema mediante el cual el hotel podría aspirar a una cuarta estrella sin necesidad de renunciar a algunas habitaciones. Ello se consigue mediante un innovador sistema de transformación de los espacios de las habitaciones para uso individual o familiar según las necesidades consiguiendo además agotar la edificabilidad del edificio.

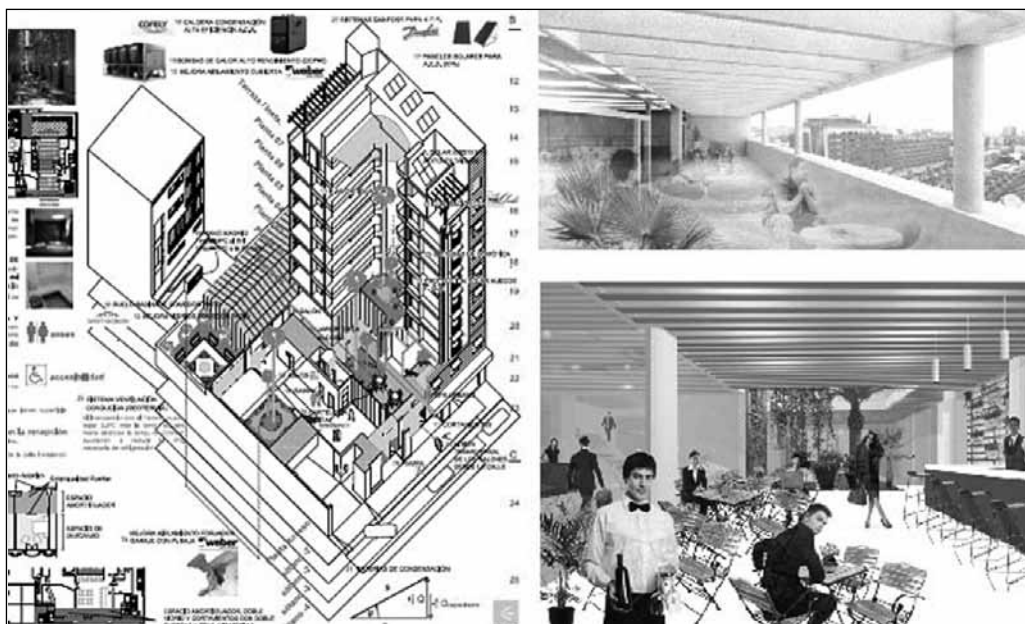
II.4.2. Segunda Fase

En el mes de julio de 2014, salen a concurso los dos hoteles que no participan en la primera fase, Sheraton Mirasierra y Jardín Metropolitano, reuniéndose el jurado una vez recibidas las propuestas del nuevo concurso de arquitectura, para elegir a los equipos de arquitectos ganadores en el mes de septiembre.

Figura 14
Propuesta ganadora del Hotel Jardín de Tres Cantos



Figura 15
MADERA, propuesta ganadora hotel Jardín Metropolitano



II.4.2.1. Propuesta Hotel Jardín Metropolitano

En el concurso del Hotel Jardín Metropolitano, de la cadena VP, resultaron ganadores los arquitectos Denis Calle Facal y Adelino Magalhaes.

MADERA, es el lema de la propuesta distinguida con el primer premio en este hotel urbano que resuelve los condicionantes que plantea la propiedad del inmueble. La solución ofrece una oportunidad para que el hotel se reafirme como oferta de ocio en la zona, captando clientes en todos los ámbitos, jóvenes, deporte, actividades, congresos, bodas, restauración, etc. El potencial de la terraza de la planta superior del hotel y de las vistas es tal, que hace suponer que tanto los clientes del Hotel, como las personas no alojadas, puedan disfrutar

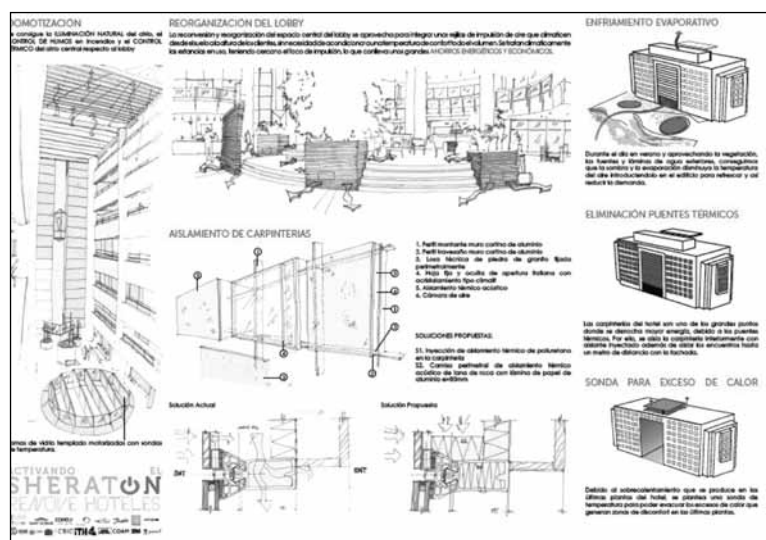
de este espacio único en la calle Reina Victoria de Madrid.

La planta baja se reinventa convirtiéndose en un espacio diáfano, abierto y permeable que invita a acceder al hotel, permitiendo a la vez apreciar la existencia del luminoso patio trasero. La actuación más original del proyecto consiste en una pasarela elevada de madera que conecta las cocinas con el salón principal sobre el espacio del patio trasero. Esta intervención permite eliminar los flujos del servicio de camareros a través del patio, permitiendo un acceso directo y exclusivo al personal de cocinas.

II.4.2.2. Propuesta Hotel Sheraton Mirasierra

En el concurso del Hotel Sheraton Mirasierra, resultó ganador el estudio de arquitectos Ruiz Larrea & Asociados.

Figura 16
Activando el Sheraton, propuesta ganadora Hotel Sheraton Mirasierra



La propuesta distinguida con el primer premio con el lema, ACTIVANDO EL SHERATON, hace un acertado diagnóstico de la situación de partida en la que se encuentra el hotel, dando respuesta con soluciones ingeniosas que, si bien suponen un impacto moderado en la imagen y funcionamiento del hotel, consiguen resultados más que destacables mediante micro-intervenciones.

El acondicionamiento del lobby del hotel, con impulsión de aire climatizado a la altura del suelo y la conducción hacia este de los excedentes de temperatura generados en el salón de la planta inferior; la instalación de lamas motorizadas de vidrio templado en el óculo que separa el lobby del atrio central; el sistema de eliminación de puentes térmicos y aislamiento de las carpinterías; o el sistema de enfriamiento evaporativo del atrio, entre otras medidas, contribuyen significativamente a un aumento de la eficiencia energética del hotel Sheraton Mirasierra.

III. FINANCIACION DE LOS PROYECTOS MADRID RENOVE HOTELES

La iniciativa MADRID RENOVE se desarrolla paralelamente a diversos programas nacionales de subvención y financiación que se lanzan en el año 2013 como refuerzo a las acciones legislativas puestas en marcha en apoyo a la rehabilitación edificatoria en nuestro país.

Por un lado, y todavía vigentes, se encuentran las ayudas del Plan PAREER del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), un Progra-

ma de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes para los usos vivienda y hotelero.

El Plan PAREER surge con el fin de promover actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial y hotelero, así como cumplir con el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, y dispone de un programa específico de ayudas y financiación, dotado con 125 millones de euros.

Las actuaciones del Plan PAREER se encuadran en una o más de las tipologías siguientes: mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica, mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación, sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas u sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas.

Adicionalmente al Plan PAREER, en el mismo periodo se lanza el Plan PIMA SOL, puesto en marcha por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA) que tiene como objetivo comprar las reducciones de emisiones de CO₂ asociadas a la implementación de medidas de ahorro energético en establecimientos hoteleros.

Además, el reto Madrid RENOVE Hoteles es un proyecto de colaboración público privada, por lo que cuenta con la ayuda de importantes empresas del sector que apoyan la iniciativa desde sus comienzos.

Por todo lo anterior, sumando las ayudas públicas, la colaboración de las empresas intervinientes que apoyaban el proyecto, además de los ahorros de energía que se consiguen mejorando la calificación energética de los hoteles, la aportación económica de los propietarios se ve reducida aproximadamente hasta un 65% de la inversión, lo que unido a la ventajosa financiación del Plan PAREER (Euribor+0), hace que cualquier intervención resulte viable en las actuales condiciones de mercado.

Tampoco hay que obviar que cada vez más, las cadenas hoteleras tienen entre sus objetivos el ahorro de energía y agua, ya que son conscientes de la rentabilidad y del valor que les aporta de cara a sus usuarios. Así, las cadenas que tienen establecimientos repartidos a nivel internacional constatan que ya hay clientes que eligen su hotel por su grado de protección del medio ambiente y que algunas multinacionales hacen sus reservas en aquellos hoteles que cuentan con certificaciones o sellos ambientales. Sin duda, intervenciones en esta línea suponen un incremento de la reputación y rentabilidad de los establecimientos hoteleros que también hay que tener en cuenta a lo hora de valorar cualquier inversión.

Todo lo anteriormente expuesto, permite afirmar que el sector terciario hotelero, es el que más posibilidades tiene de conseguir implementar a nivel económico el reto de la rehabilitación integral.

IV. CONCLUSIONES

Hay que valorar el trabajo realizado por la Administración para dar impulso a la rehabi-

litación, y queda claro también su posicionamiento a la hora de apostar por la rehabilitación integral, frente a las intervenciones de “rehabilitación energética” con ayudas parciales a sustituciones de equipos o ventanas, que no resuelven en absoluto el problema global del ahorro de energía en los edificios.

Aunque también resulta evidente que, en el momento actual cualquier inversión, por pequeña que sea, supone un gran esfuerzo, dada además la escasez de financiación, por lo que es entendible que el sector hotelero no tenga la rehabilitación y el ahorro energético entre sus prioridades.

En este contexto, es responsabilidad de técnicos, profesionales y administraciones públicas llevar el mensaje y demostrar los beneficios reales de estas actuaciones. Para conseguirlo, es importante mostrar modelos y sus resultados y concienciar al sector turístico de que cualquier inversión en rehabilitación se transforma de forma inmediata en un ahorro económico y en un incremento de valor de la explotación de sus hoteles.

Por ello, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, COAM, toma de nuevo la iniciativa con el proyecto Madrid RENOVE Hoteles, agrupando a los profesionales con la empresa y contando con las ayudas de la Administración.

El COAM quiere con la experiencia MADRID RENOVE Hoteles servir de referencia y plantear una metodología fácilmente replicable en el sector hotelero y demostrar cómo se puede afrontar una rehabilitación integral eficiente, económicamente viable

y rentable, desde una visión global del edificio, incorporando ayudas y subvenciones existentes y coordinando autorizaciones, licencias y los trámites necesarios.

Los arquitectos están preparados para llevar a cabo una gestión adecuada y diligente de cualquier tipo de actuación en el ámbito de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y recomiendan la reactivación de la financiación para complementar las ayudas y abordar este tipo de proyectos de forma integral.

NOTAS

(1) El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid quiere agradecer el apoyo incondicional al proyecto MADRID RENOVE Hoteles recibido por parte de la Administración Pública a través del Ministerio de Fomento, Oficina Española de Cambio Climático (OECC), Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía (IDAE), Ayuntamiento de Madrid y Comunidad de Madrid. Gracias también a Fundación ONCE, Instituto Eduardo Torroja de la Construcción y E-building y, por supuesto a las empresas Grupo Saint Gobain, Fernández Molina Obras y Servicios, Eneres, Orona, Cofely, Grupo Lledó y Danfoss, sin cuya colaboración y apoyo económico no se podría haber culminado este reto.