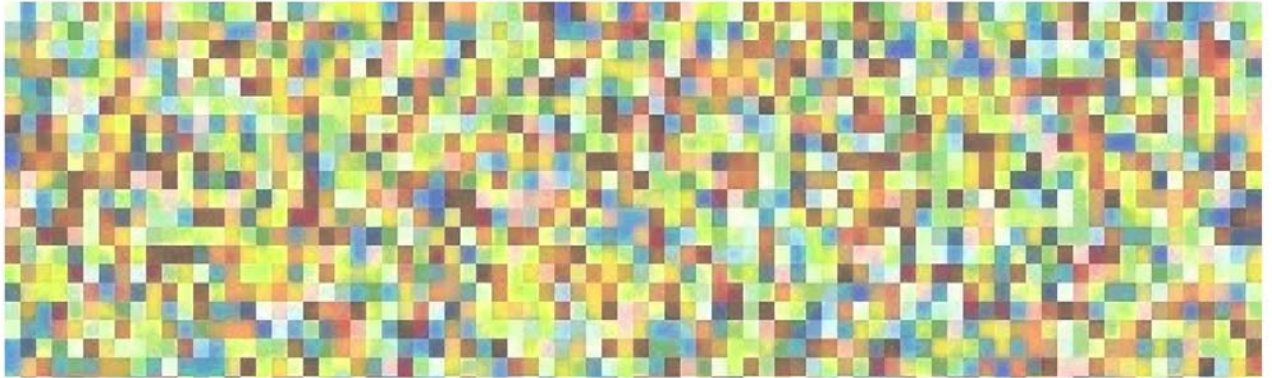


REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

MÓSTOLex



Memoria de actuación

Se formula una consulta muy ambiciosa "reinventar Móstoles" como propuesta de revitalización urbana liderada por el Ayuntamiento de Móstoles contando con la participación ciudadana, los profesionales, empresas e instituciones. Este primer paso supone un revulsivo en cuanto a reconocer la necesidad de una intervención rotunda en la trama urbana de la almendra central del municipio. En efecto gran parte del centro de este municipio se configura mediante actuaciones de edificación de los años del desarrollismo en los que imperan las urgentes necesidades de dar una respuesta rápida y económica a la necesidad de vivienda dando origen a edificaciones de escasa calidad constructiva, sin orden urbano ni exigencia estética y en gran medida con carencias de dotaciones y servicios.

Razón de ser de la intervención propuesta

Hemos adoptado el criterio de intervenir en la Avenida de la Constitución. Anteriormente Avenida de Madrid corresponde al eje histórico principal de la antigua carretera de Madrid. Este eje de máxima relevancia en la configuración urbana presenta una configuración caótica con edificaciones de escasa calidad estética cuya rehabilitación y renovación puede servir de ejemplo para ir extendiendo este modelo de actuación en el Municipio.

Según indicaremos más adelante la propuesta de intervención en ámbitos de actuación similares a unidades de actuación de desarrollo urbanístico permite crear un modelo de “equidistribución” de recursos para asegurar la financiación de la intervención.

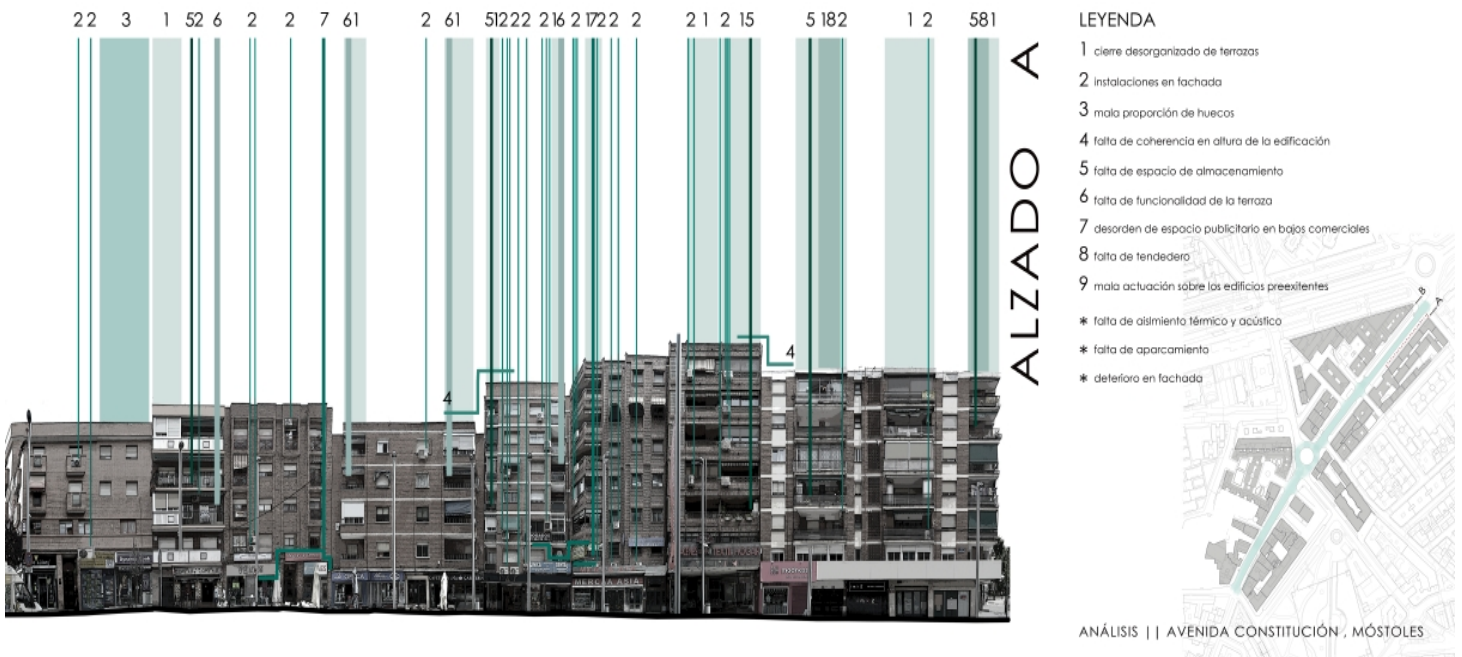
La intervención propuesta pretende combinar una mejora de la calidad estética con la adecuación a las exigencias actuales de servicios y calidades constructivas.

A modo indicativo señalemos que los objetivos propuestos son los siguientes:

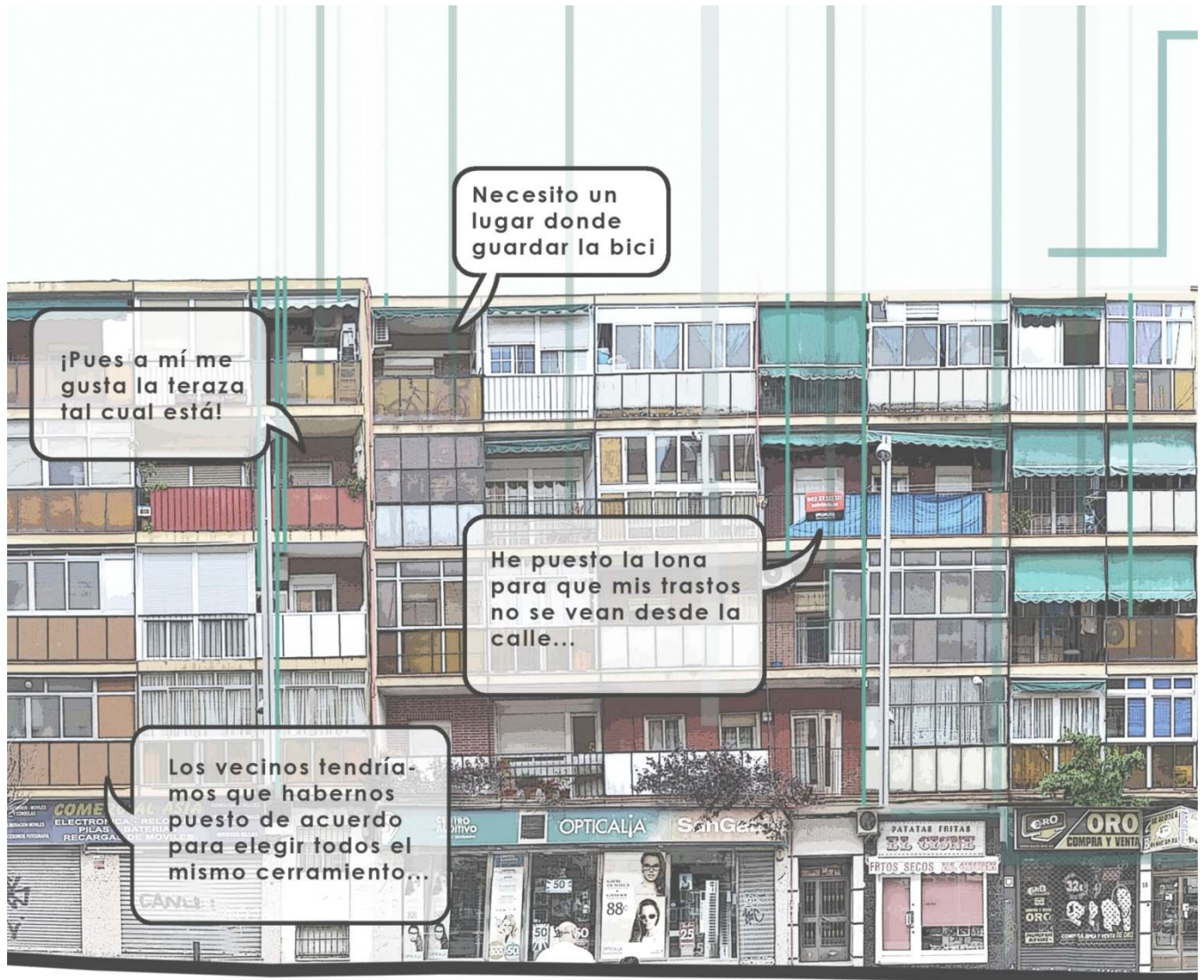
- Mejora de la calidad estética
- Ordenación de huecos, elementos de cierre
- Cambio de “piel” de la edificación para dotar a la edificación de aislamiento térmico y acústico
- Incorporación en su caso de aparatos elevadores
- Incorporación de tendederos y/o espacios de almacenamiento etc...
- En su caso unificación de cornisas creación de sobreedificación “áticos retranqueados, bajo-cubiertas destinados a dotación de trasteros.
- Utilización de espacio bajo rasante en espacio libre público para dotación de aparcamientos.

Metodología propuesta

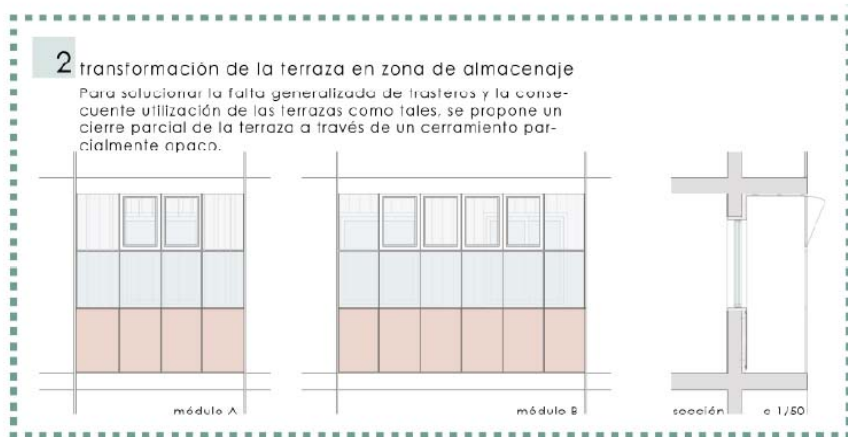
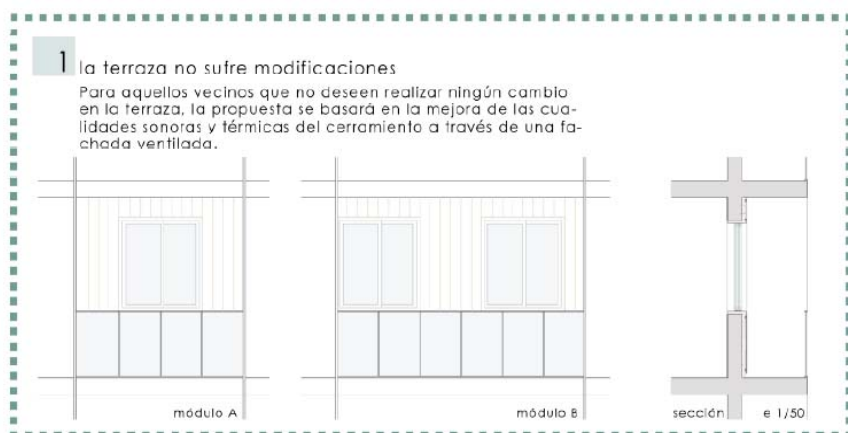
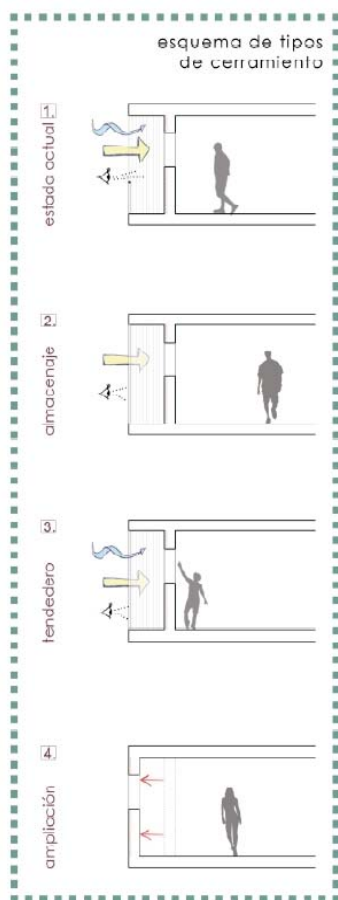
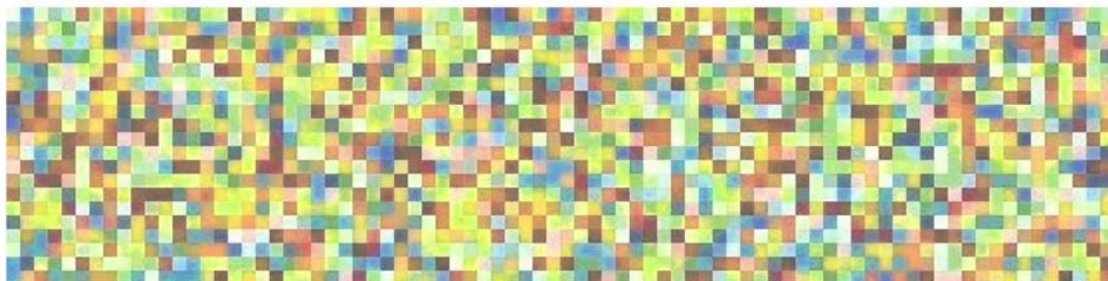
Análisis previo “el código de barras”: a estos artículos de consumo, como fueron concebidos estos edificios, se le aplica el sistema de escaner de “codigo de barras” para desmenuzar sus características y carencias



Análisis previo: “que piensan los vecinos”. Fase de participación ciudadana en la que se recoge las inquietudes y necesidades de los usuarios de las viviendas

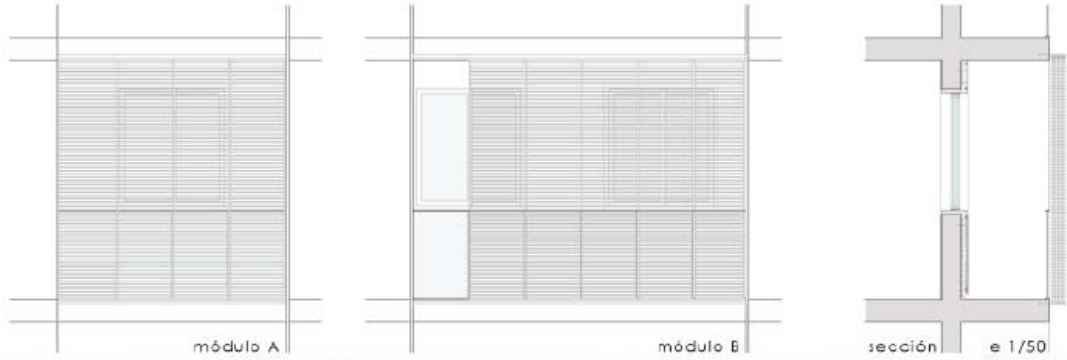


El resultado del análisis y la integración de las necesidades expresadas por los usuarios debe dar lugar a unas propuestas de que ofrezcan una flexibilidad de intervención y elección. En el edificio que se ha elegido para desarrollar el ejemplo de intervención se ha optado por mantener la imagen de “pixel” que constituye la esencia de esta edificación. Cada nuevo “pixel” permite según las necesidades adoptar alguna de las soluciones constructivas propuestas



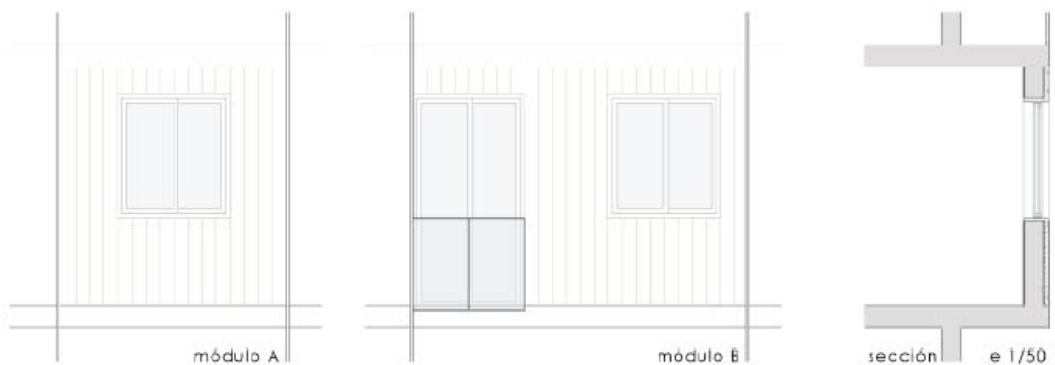
3 cierre visual de las terrazas

La utilización de las terrazas como zona de tendederos reclama que éstas no se cierren para que pueda circular el aire. Por ello, se proponen unas lamas correderas de aluminio que aportan privacidad a la vez que consiguen este efecto.



4 ampliación de la vivienda

También es posible ampliar la vivienda aprovechando el espacio, a veces inutilizado, de la terraza. Para ello, se ha trazado una nueva composición de huecos en fachada.



“No solo de diseño vive la ciudad” formas de financiación

Algunos ejemplos de búsqueda de recursos para la financiación de la intervención:

- Ayudas de la comunidad autónoma a la sustitución de ventanas
- Plan 2013-2016 de viviendas
- Derechos de sobreelevación (viviendas áticos retranqueadas – bajo cubiertas destinados a trasteros.
- Derechos de subsuelo tanto espacio público como privado – creación de aparcamientos

La creación de un ámbito de actuación, similar a unidades de ejecución, permite establecer un modelo de equidistribución. En efecto en el área de intervención pueden según las características de las edificaciones establecerse incrementos de edificabilidad mediante creación de sobreelevaciones cuya monetización debe repartirse entre los edificios que conforman el ámbito. El informe de sostenibilidad económica debe permitir justificar que la plusvalía generada por esta intensificación de usos debe quedar a favor de la actuación para facilitar su financiación.