



1. Definición de la propuesta
2. Diagnósis urbana
3. Propuesta urbana
4. Diagnósis edificatoria
5. Propuesta edificatoria
6. Reflexión sobre la implantación de la propuesta.

1. Definición de propuesta

AMAMOSTOLES pretende ser una intervención poco agresiva y respetuosa con los valores culturales presentes en la ciudad de Móstoles.

En ella se incluye:

- una propuesta de ordenanza donde se establecen los criterios estéticos, criterios de localización de instalaciones mancomunadas y la definición de estas en función del número de viviendas por edificios, para garantizar la viabilidad técnica, económica y constructiva.
- una propuesta de localización de aparcamientos tanto públicos como privados,
- criterios de cesión para los edificios de nueva construcción que implique una mejora de la ciudad de Móstoles.
- criterios para la mejora de la eficiencia energética a nivel de edificio como de barrio.

Por ello se parte de un análisis exhaustivo donde se contemplen parámetros como:

- la antigüedad del edificio,
- el uso actual,
- su antropización o desvirtuación estética
- las condiciones constructivas
- la eficiencia energética
- las condiciones de habitabilidad
- la perdurabilidad de la historia de la ciudad

así como la accesibilidad, la carencia y calidad de instalaciones e infraestructuras, la oferta y la demanda de aparcamiento y las barreras arquitectónicas en el tejido urbano.

2. Diagnósis urbana

El análisis urbano realizado nos lleva a detectar problemáticas relacionadas con: la permeabilidad peatonal, la falta de visión de conjunto y la carencia de aparcamientos.

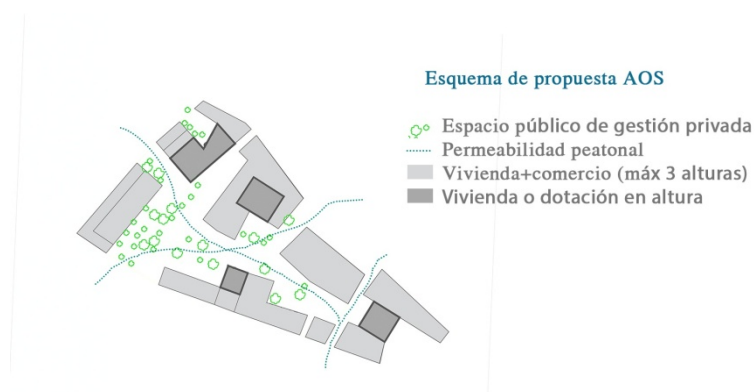
a. **Permeabilidad peatonal.** Existen fondos de saco y barreras urbanas que



impiden el dinamismo del Área 20 quedando áreas vecinas inconexas.

b. **Visión de conjunto:** el centro histórico de Mostoles. La construcción incontrolada de edificios de varias alturas y con distintos criterios estéticos ha provocado la pérdida de la visión del centro como un casco histórico. La almendra central de Mostoles transmite una imagen degradada y de abandono que cohabitan con zonas de gran actividad tanto comercial como habitacional

c. **Infraestructuras inherentes a la peatonalización del Área 20.** Necesidad de definición de áreas de aparcamiento público y privado para responder a la demanda actual.



c. **Infraestructuras inherentes a la peatonalización del Área 20.** Definición de áreas de aparcamiento público y privado bajo rasante en las nuevas edificaciones y sobre rasante en solares de cesión obligatoria.



4. Diagnósis edificatoria

El análisis edificatorio realizado nos lleva a detectar problemáticas relacionadas con: eficiencia energética, la falta de accesibilidad vertical, desvirtuación estética, medianería expuestas, presencia de ruina histórica y de caserío del Móstoles rural.

a. **Eficiencia energética.** Observamos que los edificios construidos tras el crecimiento experimentado en los años 70 carecen en su mayoría de medios para reducir el consumo energético.

b. **Accesibilidad vertical.** Hemos considerado que entorno al 30% de la edificación total del Área 20 carece de ascensor

c. **Desvirtuación estética.** Presencia de instalaciones individuales vistas, balcones cerrados sin contemplar criterios estéticos conjuntos.

d. **Medianería.** Debido a la heterogeneidad en la altura edificada, muchas de las medianeras quedan expuestas y sin considerar la estética y su impacto visual en el paisaje urbano.

e. **Ruina histórica y caserío histórico.** El caserío histórico presenta dos situaciones opuestas: una de abandono y otra de uso.

5. Propuesta edificatoria

A la hora de realizar la propuesta, se han considerado una serie de casos particulares a los que se aplica una intervención concreta. Por su carácter flexible es aplicable a cualquier edificio presente en el Área 20.

a. **Instalaciones conjuntas y tratamiento de fachadas.**

b. **Se intervendrá en las edificaciones de mas de dos alturas.** Se llevara acabo su inclusión, siempre que sea posible en los patios y de no serlo, se permitirá la invasión del espacio publico; así como la cesión de suelo de vivienda cuando el núcleo de escaleras no salga a fachada.

c. Mediante el **acondicionamiento de fachadas** se incluirán espacios para el alojamiento y la ocultación de instalaciones como aparatos de aire acondicionado, tendederos, cableados, etc. Asimismo, las fachadas responderán a criterios energéticos en función de su orientación: parasoles, fachadas ventiladas, fachadas de vidrio, etc.

d. **Tratamiento de medianeras vistas.** Debido a la imposibilidad de generar más espacios verdes en el viario público, se optará por su inclusión en vertical. De este modo se mejorará también las condiciones higrotérmicas del edificio y de la almendra central, y la disminución de la concentración de contaminantes en el aire.

e. **Ruina histórica y caserío histórico.** En el caso de viviendas en uso, se contemplará las mejoras necesarias para su acondicionamiento habitacional y energético. En el caso de viviendas ruinosas serán sustituidas por nueva construcción que respete la volumetría original y normativa estética. En cuanto a las ruinas históricas, se conservarán las de mayor interés para la fácil lectura del pasado histórico.

f. **Suelo vacante y AOS.** Son oportunidades para la generación de imagen global y homogénea del centro histórico de Móstoles, así como para la localización de áreas de comercio, instalaciones mancomunadas, aparcamientos, dotaciones públicas. Su construcción responderá a criterios formales y constructivos actuales puesto que serán un estrato más de la historia de la ciudad.

Esta idea se quiere reflejar mediante el empleo de arquitecturas actuales existentes, tales como:

Herreros Arquitectos. Viviendas Anfa. Casablanca

Lacaton & Vassal. Campus en Lausanne

Sejima. Harmony Wedeco



Aires Mateus. Casa en Alcobaça. Portugal

Para llevar a cabo todos estos puntos contemplamos la creación de mancomunidades para su viabilidad económica. Así como un amplio catálogo de

soluciones y acabados que permiten adaptarse a las condiciones económicas de cada vecino, comunidad de vecinos o mancomunidad.

Calle	Número	Viv/planta	Calle	Número	Viv/planta
Virgen	1	8	Cristo	1	4
	6	6		5	2
	25	2		31	2
	23	2		33	2
	21	2		35	2
	19	2		18	12
Fausto Fraile	5	4	Dos de Mayo	16	2
	9	6		14	3
	24	2		12	2
	5	6		10	3
Teniente Ruiz	1	2		8	3
	2	3		6	4
América	2	3	Colon	7	2
	4	2		15	2
Malasaña	2	3		17	2
	15	2		19	2
Organos	3	6		18	2
	2	3		14	2
Dolores Hidalgo	18	1		2	2
	16	2	Constitución	13	3
	11	4		18	5
	9	4		12	2
Juan XXIII	9	6		8	2
	2	2		2	3
Antonio hernandez	4	2	Sitio de Zaragoza	10	4
	10	6		8	3
	12	5		6	4
	14	5		9	2
	16	5		1	2
	18	2		6	2
Colón Plaza Pradillo	9	5	San Antonio	10	3
	2	3		7	4
				5	2
				3	3

	CONCEPTO	SATE/ETICS	FACHADA VENTILADA	INYECCIÓN EN CÁMARA	TRASDOSADO
ENERGÍA	Disminución ganancias por radiación solar	SI	SI	NO	NO
	Eliminación de puentes térmicos	SI	SI	NO	NO
	Conservación inercia térmica	SI	SI	SI	NO
DURABILIDAD	Protección contra agresiones externas	SI	SI	NO	NO
	Mantenimiento	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
	Protección contra condensaciones interst.	SI(*)	SI(*)	NO	NO
COMODIDAD	Mejora estética exterior	SI	SI	NO	NO
	Molestias para usuarios en la ejecución	NO	NO	NO	SI
	Coste	MEDIO	ALTO	BAJO	MEDIO
(*) La protección de condensaciones intersticiales se entiende sólo con aislamientos térmicos transpirables					

6. Reflexión sobre la implantación de la propuesta.

La propuesta que se presenta tiene un carácter secuenciado, de modo que se irá llevando a cabo en función de las necesidades, de mayor a menor urgencia. Se proponen una serie de ideas y de imágenes que sugieren diferentes visiones que se pueden alcanzar en función de las soluciones que cada comunidad o mancomunidad de vecinos acuerde.

En todo momento se busca la mayor viabilidad económica proponiendo la agrupación de diferentes propietarios para poder asumir los costes e invertir en un proyecto común, de mejores condiciones y más a largo plazo. Los vecinos, decidirán con el asesoramiento de un técnico, las mejoras más óptimas para llevar a cabo en cada caso, de modo que los habitantes formen parte del proyecto edificatorio, pero también de consecuencias urbanísticas. El ciudadano como partícipe en la mejora de la calidad de la ciudad de Móstoles.

