

R_eN_oV_e

Memoria. Reinventar Móstoles Centro

MEMORIA DESCRIPTIVA

La almendra central de Móstoles es el ámbito de actuación. Se convoca un concurso de ideas en el que se ponen sobre la mesa algunas cuestiones a considerar por nuestra parte, como la remodelación y homogeneización de dicho ámbito.

Una vuelta por el centro de Móstoles

Antes de empezar a pensar, la dirección del concurso propuso a los participantes que nos diéramos un paseo por el centro de Móstoles con el fin de contemplar en primera persona el lugar, qué aspecto tenía, cómo eran sus calles, sus edificios y la gente que vivía allí. Nuestro recorrido empezó en la plaza principal de Móstoles, muy cerca del Ayuntamiento y de la Ermita de Nuestra Señora de los Santos y fuimos recorriendo el centro de Móstoles por el borde de la almendra para finalizar la visita en el Museo de la Ciudad de Móstoles.

Tras esta jornada las conclusiones eran pocas pero claras. El ámbito en el que debíamos actuar nos estaba dando pistas de su naturaleza, de aquellas cosas que necesitaban ser consideradas de nuevo y de aquellas otras difíciles de cambiar.

Aún quedan en pie casas bajas que desvelan el pasado de un antiguo pueblo. Un pueblo compuesto de construcciones de una sola planta, pequeñas tapias y cubiertas inclinadas. La maqueta que pudimos contemplar en el Museo de la Ciudad nos muestra que al menos entonces, el pueblo presentaba una imagen uniforme y homogénea.

En ocasiones, pegados a estas construcciones antiguas, aparecen edificios de viviendas contruidos en otras décadas, de cuatro o cinco alturas, que nada tienen que ver con lo anterior. Se puede ver cómo las alineaciones de unos edificios y otros no coinciden, por lo que la línea de fachada comienza a tener un aspecto serpenteante dando lugar a aceras irregulares y medianeras que quedan al descubierto.

Podría decirse que el centro de Móstoles presenta un aspecto caótico, donde basta con cruzar la calle para ver cómo cambia el paisaje urbano. Pero esto no fue siempre así. Ni tampoco es un problema exclusivo de esta ciudad. Se necesitan años de crecimiento caótico, sin orden, sin nadie que dicte las normas del juego, que establezca unos criterios para evitar lo que es hoy este lugar.

Pero no es el momento de buscar un culpable, probablemente sean muchos los factores que hacen que una ciudad pierda su carácter y se convierta en un lugar en el que resulta difícil vivir.

Por otro lado este es el escenario en el que debemos intervenir, y de nada sirve lamentarse por las causas o el resultado final. Demasiado tarde.

Concurso de ideas

Se pide proponer una serie de ideas que sean las líneas maestras de una intervención a medio o largo plazo. Una idea que suponga un punto de inflexión a partir del cual el futuro de esta ciudad pase por unos criterios medioambientales y también estéticos de mayor calidad.

Antes de plantear nada nos pareció necesario tener en cuenta los distintos aspectos que implica una rehabilitación. Exige una serie de conocimientos técnicos sobre la materia pero también es necesario comprender que la rehabilitación tiene una dimensión social, económica y cultural implícita, a la que no podemos dar la espalda ya que en muchas ocasiones serán estas razones las que hagan posible o no llevar a cabo una intervención de este tipo.

Por tanto decidimos plantear el concurso desde un punto de vista didáctico más que técnico o estético. Es mucha la información de la que el ciudadano dispone, sin embargo eso no significa que la gente esté convenientemente informada.

Desde luego que es difícil poner de acuerdo a la gente pero una comunidad de vecinos no es más que una radiografía de la sociedad a pequeña escala. Podemos encontrarnos con gente comprometida pero también con gente despreocupada. Gente solvente y gente con dificultades económicas que no tiene entre sus orden de prioridades hacer una inversión en su casa. Gente no han oído nunca nada acerca de estas cuestiones, etc...

Es evidente que el arquitecto dispone de pocas herramientas a la hora de entrar en una casa y enfrentarse a un grupo tan heterogéneo de personas. Se necesita algo más.

Por eso nos parece que al menos se debería hacer el esfuerzo de contarle a la gente algunos aspectos generales, de manera que con una opinión más formada y con unos números gordos en la cabeza, puedan decidirse o no por acometer una rehabilitación en sus edificios.

A la hora de vender algo, es la persona en última instancia la que decide libremente si quiere hacerse con el producto o no. Pero antes alguien se ha encargado de presentarlo de la forma adecuada, de contarle sus virtudes y los beneficios que obtendrá si se decide a comprarlo.

De modo que nos parecía interesante plantear un catálogo de edificios que componen la almendra de Móstoles. En él, los vecinos podrán encontrar sus viviendas clasificadas cronológicamente y las intervenciones que deberían acometerse en cada edificio. También se muestran las diferentes ayudas que los vecinos pueden solicitar para acometer dichas obras. Se trata de ordenar la información en un cuadro en el que con un simple vistazo cada vecino pueda plantearse la posibilidad de intervenir en sus viviendas.

Es necesario tener en cuenta muchos aspectos a la hora de poner en marcha una iniciativa de este tipo. Comenzando por los vecinos, quienes serán los beneficiarios de estas obras, pero también quienes tienen que dar el visto bueno.

Por lo general, a casi nadie le entusiasma la idea de tener que hacer obras, ya sea en su vivienda particular, en su edificio, en su calle o incluso en su ciudad. Suelen ser largas y molestas y además cuestan dinero. De ahí que sea importante concienciar a la gente de que un gasto ahora puede suponer una inversión importante a medio o largo plazo.

Es necesario comprender que la rehabilitación tiene una dimensión no sólo económica sino social y cultura. Una vez terminadas las obras los vecinos se sentirán más cómodos puesto que el confort en sus casas será mayor. Además es importante que el ciudadano se sienta identificado con estas intervenciones, que tengan cierto sentimiento de pertenencia a su edificio y a su ciudad.

Pero sin duda alguna el factor determinante que hace posible o no esta labor es el factor económico. En una comunidad de vecinos es habitual encontrar una variedad de circunstancias y realidades entre sus vecinos. Desde personas que no pueden afrontar un gasto de este tipo hasta los que no tienen problemas en afrontar un nuevo gasto. Esta falta de consenso puede hacer que muchas obras no se materialicen nunca, de manera que es necesario un equilibrio.

Una cuestión importante, y que es objeto de estudio en nuestra propuesta es la ayuda económica que puedan recibir las comunidades de vecinos por parte de las administraciones.

Las ayudas pueden llegar a los vecinos por varios canales. Nosotros nos centramos en el estudio de dos de ellos.

Uno es el programa PAREER (Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial). Se trata de un programa con dotación económica de 125 millones de euros para subvención y financiación de actuaciones de eficiencia energética en envolventes, instalaciones térmicas y de iluminación, biomasa y energía geotérmica.

Las actuaciones deben encuadrarse en alguna de las siguientes categorías:

- Mejora de la eficiencia energética de la envolvente
- Mejora en la eficiencia energética en las instalaciones térmicas y de iluminación
- Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas
- Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas

Las actuaciones deben mejorar la calificación energética del edificio en, al menos, 1 letra medida en la escala de emisiones de dióxido de carbono (kg CO₂/m² año) con respecto a la calificación energética inicial del edificio.

Los beneficiarios de estas ayudas podrán ser:

- Propietarios de edificios de uso residencial (uso hotelero y uso de vivienda)
- Comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios
- Propietarios de viviendas unifamiliares o los propietarios únicos de edificios de viviendas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

Las ayudas dependerán del tipo de actuación:

-Mejora de la eficiencia energética de la envolvente: modalidad combinada de entrega dineraria y préstamo reembolsable.

-Mejora en la eficiencia energética en las instalaciones térmicas y de iluminación: préstamo reembolsable.

Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas: préstamo reembolsable.

-Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas: préstamo reembolsable.

Los préstamos reembolsables tendrán las siguientes condiciones:

-Tipo de interés: Euribor +0,0%

-Plazo máximo de amortización de los préstamos: 12 años

-Garantías: aval o contrato de seguro de caución por importe del 20% de la cuantía del importe.

El segundo es el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Este plan se estructura en los siguientes programas:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda
- Programa de fomento del parque público de la vivienda de alquiler
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios
- Programa para el fomento de las ciudades sostenibles y competitivas



A: SIN NORMATIVA (1800-1960)



B: ANTERIOR A NBE CT-79 (1960-1980)



C: NBE CT-79 (1980-2006)

Análisis del ámbito de actuación

Comenzamos por delimitar el ámbito sobre el que debíamos intervenir y analizar algunos aspectos del mismo. Como resultado varios planos de análisis de la almendra: plano de usos, plano de usos en plantas bajas, plano de tipologías, plano de alturas, plano de cubiertas y plano de fechas de edificación.

De todos estos planos fue el último, referido a las fechas en que se construyeron los edificios que componen la almendra central de Móstoles, el que nos sirvió para iniciar una vía de estudio más detallada ya que no sólo sabríamos la edad de los edificios sino que podríamos agruparlos según la necesidad de ser rehabilitados y las actuaciones más oportunas en función de sus necesidades.

El resultado es una imagen de la almendra central de Móstoles en la que podemos distinguir tres períodos asociados a tres colores:

Rojo: (1800-1960) sin normativa

Amarillo: (1960-1980) anterior a NBE CT-79

Verde: (1980-2006) NBE CT-79

Por otra parte proponemos un cuadro resumen en el que se muestra un grupo de edificios, el más representativo posible, donde se muestra en primer lugar la tipología del edificio, en segundo lugar las intervenciones que se deben realizar y por último la calificación energética final del edificio si se llevasen a cabo dichas obras.

Las obras se resumen en los siguientes apartados:

-Cubierta: filtraciones y humedades suelen ser los problemas más frecuentes. Se acometen obras en la mejora de conservación llevándose a cabo una rehabilitación energética con el objetivo de obtener valores contenidos en el Código Técnico 2013.

-Cerramiento: puesta en obra del SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) con el objetivo de eliminar puentes térmicos.

-Carpinterías: sustitución de las viejas ventanas por nuevas ventanas con rotura de puente térmico que permiten obtener mejores resultados en el aislamiento térmico.

-Mejora: consiste en llevar a cabo dos actuaciones. En primer lugar sustitución de calderas, ya sea por otras con mejor rendimiento o incluso plantear la posibilidad de implantar calderas urbanas que den servicio a varios edificios. En segundo lugar aporte energético por energía solar

-Sustitución: consiste en cambiar la fuente de energía ya sea empleando la biomasa o la geotermia.

Se muestran también una serie de intervenciones a nivel urbano ya que no sólo pensamos que se debería intervenir edificio a edificio sino que según el caso pueden ponerse en marcha actuaciones que abarquen a varios edificios (mancomunidades) sobre todo en cuestiones energéticas para poder ahorrar en común, como la calefacción urbana, donde se puede dar servicio a varios edificios.

Por último se muestran las ayudas económicas que los vecinos pueden solicitar para llevar a cabo dichas obras y sin las cuales sería muy difícil poner en marcha este proceso.

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. El plan se estructura en ocho programas de los cuales nosotros sólo citamos cuatro.

Y por otra parte el PAREER, Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial.

Actuaciones de homogeneización

La edificación

La idea de dar un carácter homogéneo al ámbito de actuación nos parece que es difícil de llevar a cabo si se trata de intervenciones aisladas, en función de cada edificio y sus necesidades. Si por algo se caracteriza la almendra de Móstoles es precisamente por su variedad. Nos parece que querer eliminar esta seña de identidad es una labor compleja con resultados inciertos. Sería necesario plantearse rehacer demasiadas cosas y no tenemos tan claro si esto es necesario, y sobre todo si es el objetivo de este concurso. Además dado que existe un abanico tan amplio de tipologías edificatorias, los resultados pueden llegar a ser muy diferentes. También entendemos que dichas intervenciones se llevaran a cabo en un plazo de tiempo prolongado, de manera que los resultados en cada caso pueden variar, sobre todo en el plano estético.

El espacio urbano

También existe otro campo de actuación en el que poder intervenir como es el espacio público, ya sean calles, plazas y otros espacios que puedan ser objeto de pequeñas intervenciones, no necesariamente costosas.

La calle debería ser un lugar de encuentro, donde poder pasar un rato agradable compartiendo espacio con el resto de vecinos. Louis Kahn definía la calle como *una estancia que expresaba un pacto*. Nuestra intención es hacer de la calle el elemento que de unidad al ámbito, dándole un uso más amplio. Hoy en día la calle es un espacio demasiado especializado con multitud de elementos tales como farolas, bolardos, carriles bici, etc... Es difícil no tropezar con alguno de ellos y todos ellos dejan poco margen de movimiento al peatón. El nivel de especialización que presenta hoy en día la calle suprime la improvisación. Tiende a un empobrecimiento de las posibilidades de uso.

Frente a la calle como Infraestructura planteamos la calle como Lugar, no tratándose de una mera peatonalización. La calle debería tener pocos elementos: árboles, farolas y poco más. Domesticar la calle en realidad requiere poco dinero y pocas obras. Adoquines con composiciones que nada tienen que ver con el movimiento de los coches o la delimitación de usos concretos sería otra de las estrategias a tener en cuenta para futuras renovaciones

Plantas bajas

La revitalización de las plantas bajas de los edificios con nuevos usos como talleres o viviendas asociadas a estos talleres siempre y cuando existan las condiciones de salubridad adecuadas para estas actividades. Todo ello con el objetivo siempre presente de reactivar la calle.

El colectivo al que irían destinadas estas medidas son jóvenes o bien mayores o minusválidos que tienen dificultad para acceder a sus viviendas y que estuviesen dispuestos a cambiar su antigua vivienda en una planta alta por una vivienda en planta baja.

Estas plantas bajas tienen unas características comunes que casi siempre se dan:

- entrada directa desde la calle
- mayor altura
- mayor profundidad
- posibilidad de patios y altillos

Con estas plantas bajas se intenta reactivar la calle, no sólo desde un punto de vista social sino también desde un punto de vista estético, eliminando esa imagen que por desgracia nos resulta ya habitual de locales con el cierre echado. Y para ello es muy importante establecer unas normas estéticas que permitan controlar todas estas actuaciones de manera que exista un patrón estético adecuado a este tipo de intervenciones.

El color

En nuestra propuesta el color tiene un papel fundamental, ya que nos sirve no sólo para identificar los tres grupos de edificios que componen la almendra de Móstoles sino para al menos plantearnos la posibilidad de una posible intervención tomando como referencia estos colores y aplicarlos de algún modo al acabado final de las fachadas de los edificios una vez rehabilitados.

Con independencia del choque visual que esta acción provocaría, el interés se centra en el hecho de considerar la calle como un lugar para la interpretación, en este caso histórica.

Dejamos por tanto abierta la puerta a una posible intervención en la que el color sea un elemento vertebrador. Donde las fachadas nos desvelen algo más que un simple acabado exterior.