

PROPOSITIVO

A stylized graphic of a city skyline with various building shapes and trees, rendered in a light red color, positioned above the word 'POSITIVO' in the title.

ESTRATEGIAS PARA LA REGENERACION DE MOSTOLES

INDICE

B. MODELO DE GESTIÓN ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN. SITUACIÓN ACTUAL
2. HERRAMIENTAS PARA ACTUAR EN CADA CASO
 - Caso #1. Los espacios estanciales intersticiales
 - Caso #2. Los espacios estanciales principales
 - Caso #3. Los solares vacíos
 - Caso #4. Plurifamiliar casi cualificada
 - Caso #5. Plurifamiliar no cualificada
 - Caso #6. Unifamiliar casi cualificada
 - Caso #7. Unifamiliar no cualificada
3. PLAN DE INCENTIVOS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

A. Analisis y diagnostico

Introducción

El proyecto **ProPositivo** se basa en la creación de estrategias para la regeneración de la **almendra central de Móstoles**. Para abordar la situación actual se parte del análisis de los indicadores urbanos que nos darán un diagnóstico de todo el conjunto.

Se toman por lo tanto como objeto de análisis, los siguientes parámetros:

RED DE ESTANCIALIDAD_ Se observa la existencia de espacios principales descualificados que se dilatan en la trama urbana generando ausencia de afluencia por la falta de uso. Del mismo modo encontramos espacios intersticiales (espacios interbloque, pequeñas plazas, acera achaflanada , etc) carentes de uso, aunque en algunos casos con gran afluencia de público debido a un uso espontaneo generado por el vecindario(espacios vividos).

VIARIO_ Dentro del viario encontramos 3 jerarquías principales de uso: el de acceso permitido, el peatonal de coexistencia y el solo residentes. Cruzando la situación actual con el plan general vemos que la tendencia es hacia la conversión peatonal de todo el interior del barrio. No debemos olvidar la existencia de la vía pecuaria , que sigue la línea del principal eje estructurante comercial.

EQUIPAMIENTOS_ Detectamos en la zona la presencia principalmente de equipamiento de tipo administrativo, y en segundo lugar el cultural. La actividad religiosa es otro factor importante a considerar en el barrio , teniendo en cuenta en su iglesia y su hermita, algunos de los principales acontecimientos festivos dentro del barrio(procesión de la Virgen desde la hermita, etc).

La inexistencia de uso deportivo dentro de la almendra y en el ámbito de influencia de la misma, hace que los flujos de permanencia de algunos grupos de edad dentro del barrio, no se estén produciendo.

Dentro de la **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**, se observa el alto envejecimiento del parque de la vivienda, tanto plurifamiliar como unifamiliar y las deficiencias que presentan en sus diferentes parámetros(accesibilidad, eficiencia energética, consumo energético, superficie de vivienda, etc)

La escasez de **aparcamiento** y el alto nivel de saturación de las bandas del viario destinado para tal uso, hacen que sea necesario la inserción de mas plazas de estacionamiento. Esto unido a la tendencia de peatonalizar todo el viario existente, hace aún mas necesario que se solucione dicho problema.

El **comercio** en el barrio condiciona la vida en el mismo. Debido al aprovechamiento de los bajos comerciales y a la dimensión de los mismos, hace inviable que se sitúen grandes superficies que actúen como focos atractores para un nuevo público, y es por ello que se da un microcomercio de alta densidad.

Por lo tanto, para acometer cada uno de los factores generales diagnosticados, se decide tipificar en casos que se repiten continuamente detectando en cada uno de ellos sus factores

concretos de afección a escala mayor. Del mismo modo, a cada uno de ellos se les asignara las herramientas arquitectónicas para la resolución de los mismos.

Obtenemos pues , los siguientes 7 casos de estudio:

b. Resolución

B1. NIVEL URBANO_

CASO # 1. LOS ESPACIOS ESTANCIALES INTERSTICIALES

Son espacios residuales asociados a un grupo de viviendas plurifamiliares o pequeños ensanches dentro del viario peatonal.

Las afecciones detectadas para este escenario son :

Espacios residuales no cualificados con falta de uso, lo que provoca la escasez de afluencia de gente a estos lugares. Son espacios desvinculados entre sí y no vividos. La vegetación en ellos es escasa. Muchos vecinos echan de menos color , y se busca romper la percepción de laberinto (como ocurre en los espacios interbloque).

Las herramientas que actúan para la resolución son:

Se procede al tratamiento del suelo con módulos fijos o permanentes, se recualifica el espacio otorgándolo un usos y se trata el espacio colindante(medianeras, muros, etc)

En algunos casos estos espacios se emplean para la instalación mancomunada de calderas o similar para los vecinos.

CASO # 2. El espacio estancial principal

, situado donde se sitúa el ayuntamiento, tiene como factores de afección:

Falta de cualificación por un uso desvinculado del espacio estancial (en este caso parking para el ayuntamiento). Los dos espacios están completamente desconexionados entre sí, con barreras arquitectónicas y topografía cambiante.

Como ocurría en el anterior caso, existe una escasez de afluencia que provoca que no sea un espacio vivido, si no de tránsito.No actúa como foco ni lugar de concentración

Falta de iluminación, mobiliario y vegetación nula.

Se procede insertando sobre el espacio existente una estructura ligera que contiene uso expositivo, de ocio y divulgativo, cuya función es actuar como catalizador que recoja todas las funciones del entorno y genere un nuevo foco de centralidad en la plaza.

Como medida importante, se acomete la apertura de la plaza y la conexión con su homóloga, que en la actualidad aparecen desconexionadas entre sí y a su vez de la red estancial general.

Caso # 3 _Los solares vacíos

Son espacios residuales en la trama urbana que en la mayoría de los casos se encuentran en estado de abandono. Esto provoca que se produzcan invasiones ilegales para otros usos , como por ejemplo el de aparcamiento vecinal.

El abandono de estos solares provoca que el espacio anexo a ellos también se degrade, afectando directamente a elementos como medianeras, muros, accesos, y en algunos casos, a las viviendas colindantes.

Se recualifica el espacio generando espacios aprogramáticos cuya adecuación permanente sea la mínima. Esto es, se procede al tratamiento del suelo, se trata el muro y la medianera y se regular la permeabilidad del nuevo espacio público con la calle.

La cualificación mínima de estancialidad se basa en la instalación de mobiliario y dispositivos no fijos que puedan rotar según la disponibilidad o no de la cesión del espacio aprogramático concreto. Se introducen usos como el aparcamiento, el espacio deportivo, los talleres vecinales , etc, todos ellos al servicio del barrio.

B2. NIVEL DE VIVIENDAS

Caso # 4 _Plurifamiliar casi cualificada

A pesar de no pertenecer al parque envejecido de la vivienda existente, éstas también poseen una deficiencia energética provocado entre otros motivos por un fallo en la envolvente y por no tener instalaciones que optimicen su uso.

Se procede a la instalación mancomunada de las calderas de biomasa cuyo ahorro permitirá la instalación de la fachada sate. Se renueva visualmente y se mejora la eficiencia energética. De tipo E a tipo C

Caso # 5 _ Plurifamiliar no cualificada

Perteneciente al parque envejecido de viviendas plurifamiliares. Gran deficiencia energética en las mismas por el fallo de su envolvente, en algunos casos con “rehabilitaciones” de carácter estético en la misma. Problemas de accesibilidad al carecer de ascensor en alturas B+4 y deficiencia en sus instalaciones. En algunos casos , dichas viviendas cuentan con una superficie mínima y las zonas comunes no permiten la instalación de ascensor, instalaciones etc.

Para acometer dichas viviendas como en las anteriores, se inicia el proceso con las instalación de la caldera mancomunada. Posteriormente se instala el ascensor , que dependiendo de si permite instalación en el interior o no, se genera o una envolvente de sate o una galería con el mismo material que además de eficiencia energética mejorada, otorgará mayor superficie a las viviendas.

Caso # 6_Unifamiliar casi cualificada

Al igual que el resto presentan una deficiencia energética provocada por la envolvente y las instalaciones.

Instalación por lo tanto de paneles fotovoltaicos y posterior mejora de la fachada.

Caso # 7_Unifamiliar no cualificada

Grandes deficiencias de habitabilidad y deficiencias estructurales

En algunos casos, cercano al estado de ruina. Su disposición dentro del barrio provoca la ruptura de la cohesión de la trama urbana.

A la espera de la resolución del plan general, estos espacios se convierten en cesiones públicas para espacio de ocio vecinal. Se tratan las intersecciones y se revitaliza el entorno por la mejora del uso de la misma.

c. modelo de gestion economica

Introduccion. Situacion actual

Debido al actual contexto económico en el que las administraciones públicas han reducido drásticamente su capacidad de subvencionar la rehabilitación energética, en el que el acceso a la financiación privada se ha complicado enormemente y en el que las rentas familiares también han disminuido, junto con el marco normativo de la Ley L8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas donde se abre la posibilidad a otras formas de gestión económica es de sentido común buscar nuevas fórmulas económicas que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de nuestro parque inmobiliario y acometer la rehabilitación energética que las directivas europeas nos están implantando, a la vez que se impulsa el desarrollo de un sector muy castigado. Y también es la búsqueda de nuevas formas de gestión económica que posibiliten regenerar nuestros barrios para convertirlos en centros de vida.

El conocimiento y la tecnología para calcular y realizar dichas rehabilitaciones ya lo tenemos, ahora solo nos falta que dicha acción sea rentable y atractiva para los usuarios de nuestros edificios. También conocemos varias soluciones empresariales que permiten ahorrar de forma inmediata a los usuarios, pero ha llegado el momento de dar un paso más: recapitalicemos ese ahorro para invertirlo en acometer una verdadera rehabilitación energética rentable y atractiva. Y lo que es aún más importante si cabe, divulguemos e informemos a los ciudadanos de sus beneficios para que sean estos quienes demanden este tipo de acciones.

El futuro de nuestras ciudades tiene que estar en nuestra agenda y tenemos que dar visibilidad y ejemplo ahora, para que el futuro se construya con esos referentes de eficiencia energética y sostenibilidad.

Herramientas para cada caso

1. CASO # 1. LOS ESPACIOS ESTANCIALES INTERSTICIALES



Como ya se ha descrito anteriormente, los espacios estanciales intersticiales en este barrio son una serie de espacios poco cualificados que se encuentran repartidos por todo el barrio y que ofrecen la posibilidad de establecer nuevas relaciones entre los propios vecinos. Por lo que proponemos que se puedan reusar por ellos mismos para actividades muy variadas,

por ejemplo: talleres participativos para los ciudadanos, eventos puntuales de ocio, zonas de esparcimiento, para el uso de instalaciones mancomunadas entre edificios, etc.

En un primer paso, el Ayuntamiento de Móstoles debería informar a las asociaciones vecinales y de comerciantes cuáles son los espacios disponibles para proponer nuevos usos y un pliego de condiciones base, además de divulgar -junto con las asociaciones- a los ciudadanos dicha oportunidad. En un segundo paso, serían las propias asociaciones las que gestionarían el proceso participativo de los ciudadanos en los que se determina el uso a realizar. Y finalmente, las asociaciones participantes en dicho proyecto realizarán una propuesta al Ayuntamiento para que este lo apruebe o entre en diálogo con ellas para llegar a un acuerdo.

Principalmente, con este modelo, muchos comercios estarían interesados en participar en actividades de este tipo ya que sería una forma más de promocionarse.

2. CASO # 2. LOS ESPACIOS ESTANCIALES principales

En este caso, nos referimos al catalizador central que proponemos para la plaza del Ayuntamiento. Entendemos la situación económica de los ayuntamientos en general y por tanto, nos basamos en incentivar la inversión privada para realizar actividades. Para que esto se lleve a cabo consideramos muy importante que se divulgue, conciencie y se de ejemplo a los ciudadanos sobre el tema de la rehabilitación energética y la sostenibilidad porque es la única forma de que sean ellos quienes acaben demandándolo.



Pues bien, para ello hemos proyectado un catalizador colocado estratégicamente en el punto de mayor visibilidad de la plaza del Ayuntamiento y precisamente en esta plaza por la vinculación necesaria e imprescindible de las administraciones públicas para que funcione.

Por un lado, el catalizador divulga a través de su pantalla medidas de sostenibilidad, eficiencia energética y ahorro fáciles de entender y aplicar por los ciudadanos. A su vez da ejemplo de que estas funcionan ya que el propio catalizador se autoabastece por placas solares. Y además, sirve de contenedor para acoger exposiciones que los niños de colegios deben empezar a realizar para entender cómo va a ser el mundo en el que vivirán, lo cual se convierte en sí mismo en un foco atractor. Y por último, bien en la pantalla o bien con cartelería fija, el catalizador es sufragado con los patrocinios de quien se quiera publicitar en él y vincular su imagen como una empresa o institución comprometida con la sostenibilidad.

3. CASO # 3. LOS solares vacíos



En la actualidad, existen numerosos solares en desuso que nadie aprovecha y que a veces sirven de escombreras y otras para practicar usos ilegales. No parece que de forma inmediata se vayan a construir nuevos edificios en ellos, ni siquiera a acondicionarlos, por lo que parece que vamos a tener que acostumbrarnos a convivir con ellos durante un tiempo. Y siendo esta la situación real, ¿no sería más interesante aprovechar su estado temporal de desuso para cualquier uso que venga bien al barrio?

Este planteamiento conlleva que por un lado, el Ayuntamiento propicie y permita una cesión temporal de su uso a una empresa que le interese realizar algo en él, a la vez que garantiza que no deteriora la propiedad. Por otro lado, el propietario del suelo tiene que estar de acuerdo con los plazos y en los términos que a la empresa le resulta rentable para hacer una inversión mínima. Entendemos que no se podría ejecutar ninguna obra que sea fija o permanente ni cualquier otra que genere servidumbre, pero sí que se podría tratar el suelo para convertirlo en accesible, tratar las medianeras con pinturas o decoraciones, incluir iluminación e incluso tratar los cerramientos del solar en caso de que el uso necesite cerrarse. Con estas restricciones lógicas podrían establecerse empresas que alquilen pistas deportivas, parkings en superficie, huertos urbanos, mercadillos, etc.

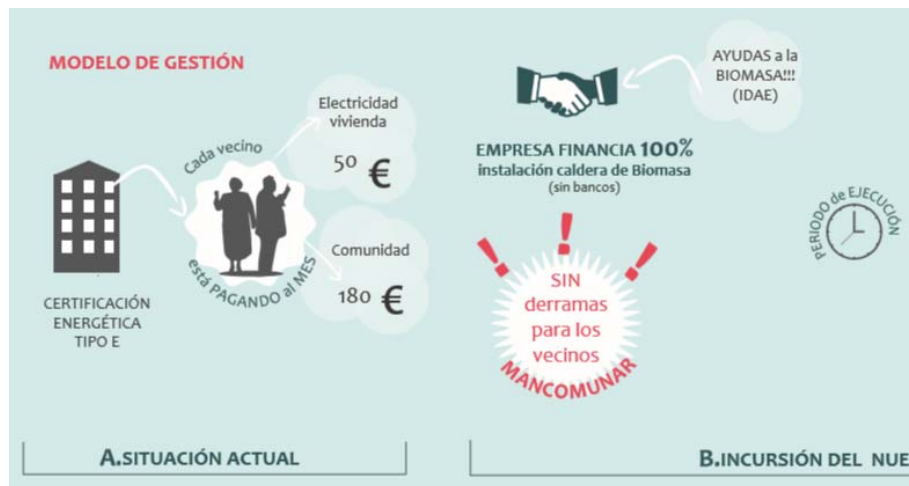
Una vez finalice el contrato de cesión temporal, el propietario puede ejercer su derecho al uso, puede prorrogar a la empresa su uso o bien establecer una nueva cesión temporal con otra empresa y/o actividad, siempre bajo el permiso del Ayuntamiento.

Con este modelo son cuatro los beneficiados: los ciudadanos porque tienen un servicio más en su barrio, el propietario porque rentabiliza su suelo, la empresa porque realiza el negocio y el Ayuntamiento por los impuestos que recibe sobre nueva la actividad económica.

4. CASO # 4. PLURIFAMILIAR CASI CUALIFICADA Y

5. CASO # 5. PLURIFAMILIAR NO CUALIFICADA

El modelo de gestión económica que se detalla a continuación es válido tanto para el Caso #4 como el Caso #5, ya que entre ellos la única diferencia que existe es que los edificios de viviendas del Caso #5 no tienen ascensor y por tanto hay que introducir un nuevo ascensor, pero en ambos casos se debe acometer una rehabilitación energética integral.

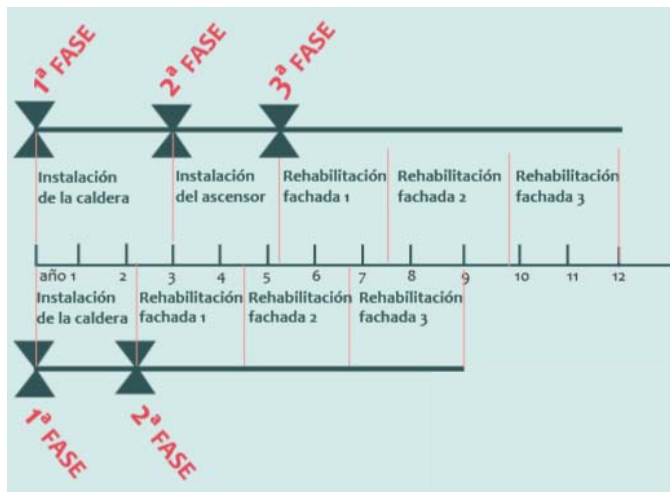


La rehabilitación energética integral incluye a grandes rasgos dos partes bien diferenciadas, la rehabilitación energética de la envolvente y la sustitución de las instalaciones existentes por otras más eficientes. La primera de ellas implica una disminución de la demanda energética del edificio y la segunda de ellas conlleva una mejora en el rendimiento de las instalaciones. Evidentemente si queremos reducir el consumo energético lo principal es poder reducir la demanda, sin embargo, se dan muchas situaciones en las que es más rentable económicamente mejorar el rendimiento.

En primer lugar, se procede a calcular el estado energético actual de edificio, analizando su demanda, su consumo y su coste anual. A continuación se calcula el óptimo económico de la rehabilitación energética para dicho edificio, comprendiendo tanto la envolvente como las instalaciones del mismo. A este coste se le descuenta el cómputo de las ayudas vigentes para este tipo de acciones. El siguiente paso consiste en calcular cuál o cuáles de todas esas medidas de rehabilitación energética supone un ahorro considerable más inmediato para los usuarios del edificio, con el objetivo de recapitalizar dicho ahorro para seguidamente reinvertirlo en las siguientes partes que componen la rehabilitación energética.

En el caso de los edificios de viviendas, acometer la obra que supone rehabilitar la envolvente tiene un coste altísimo para los 20 euros al mes que se van a ahorrar las viviendas individualmente en luz. (Dato ofrecido por las empresas de aislamiento en envolvente). Es obvio, que más allá de la rentabilidad hay otros valores que aporta dicha obra como son un mejor confort térmico y acústico en el interior de la vivienda incluso una revalorización del edificio al renovar su fachada. Sin embargo, en el contexto económico actual, parece poco factible proponer a una comunidad de vecinos una derrama para cambiar su fachada y que se ahorren 20 euros al mes. Es por ello, que en este caso, nosotros proponemos realizar primero la inversión más rentable y recapitalizar los ahorros que genera para invertirlos posteriormente en rehabilitar la envolvente y si es necesario en instalar también un ascensor aprovechando la ejecución de una de las fachadas para incorporarlo en ella sino hubiese hueco en el interior del portal.





La inversión rentable en este caso es la instalación de una caldera de biomasa, sobre todo si se instala mancomunada entre varios edificios

que un ón y agua caliente sanitaria. Este

planteamiento se puede gestionar mediante una empresa que financie ella misma, sin bancos, la instalación de la caldera, y que a su vez recapitalice los ahorros para reinvertirlos más adelante en acometer la obra del ascensor y/o la de la envolvente. Es decir, la empresa instala la nueva caldera de biomasa pero los vecinos siguen pagando las mismas cuotas o solamente notan un pequeño ahorro, ya que ese dinero va directamente a la empresa gestora para ir sufragando los costes de las distintas operaciones que va a ir realizando. De esta manera, cuando ha conseguido ahorrar el 50% del coste del ascensor y/o de la obra de la envolvente, procede a ejecutar dicha obra.

Realmente es un proyecto llave en mano a 10 ó 12 años en el que una sola empresa se encarga de recapitalizar los ahorros y fasear las distintas operaciones que se van a ir haciendo a lo largo del tiempo en el edificio. Una vez termina el contrato con dicha empresa, las instalaciones pasan a ser propiedad de la comunidad se benefician del 100% del ahorro que supone tanto la caldera de biomasa como la rehabilitación de la envolvente.

CASO # 6. UNIFAMILIAR CASI CUALIFICADA Y

CASO # 7. unifamiliar NO CUALIFICADA

Para el primer caso se procede a la instalación de paneles fotovoltaicos que generarán el autoabastecimiento de calefacción, ACS y recarga para vehículo eléctrico. El periodo de amortización de las mismas es de 8 años, a partir de entonces se genera el ahorro en la factura siendo ésta casi 0, durante un periodo de 25 años.

En cambio las viviendas no cualificadas , acometen un modelo similar de cesión que el de los espacios intersticiales. Esto generan nuevos usos públicos para el barrio.

MODELO DE GESTIÓN



PERIODO DE AMORTIZACIÓN
8 años

PERIODO DE VIDA **25** años

CALEFACCIÓN

ACS

RECARGA VEHÍCULO
ELÉCTRICO

FACTURA

casí 0 €