

MEMORIA



MOST 4 LESS

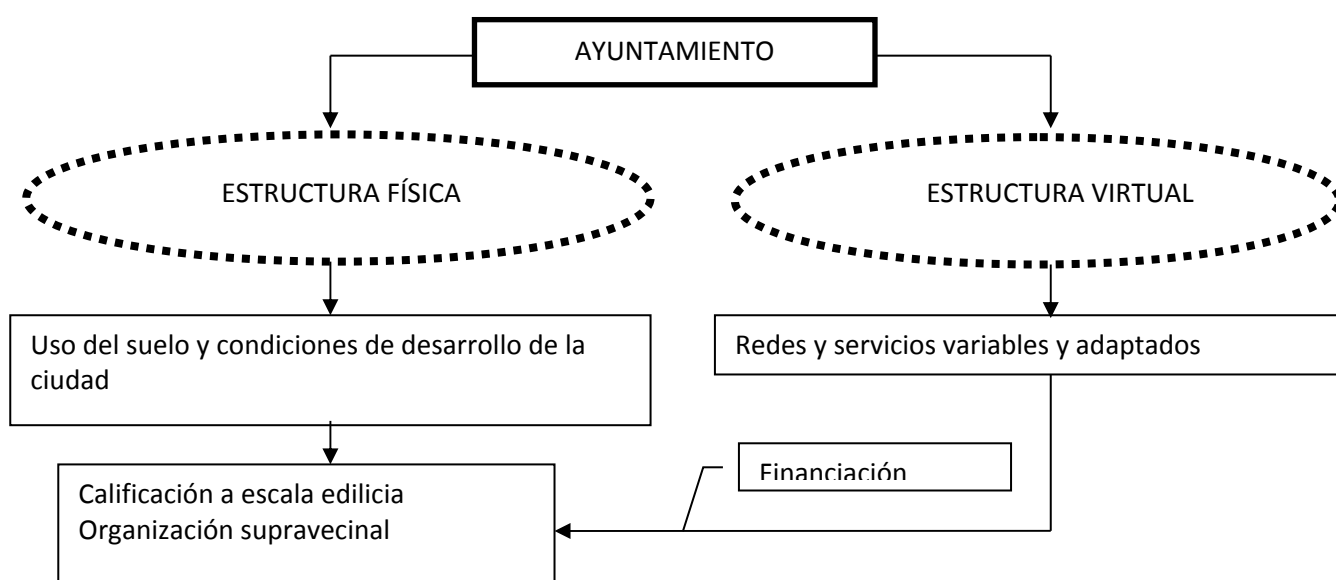
INDICE:

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. PLANEAMIENTO OFICIAL**
 - a. Planeamiento y Legislación
 - b. Financiación y régimen de ayudas
- 3. PLANEAMIENTO VIRTUAL**
- 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN**
 - a. Energía y Ecología
 - b. Diseño del ambiente urbano
 - c. Transporte
 - d. Social
 - e. Terciario

1. INTRODUCCIÓN

Las nuevas tecnologías aplicadas para el control y comunicación sobre los distintos usos de la ciudad, permiten racionalizar el uso de los recursos al conseguir que los usuarios puedan organizarse para usar los mismos de forma compartida, reduciendo con ello la huella de carbono. Esta circunstancia, permite que los usos dejen de duplicarse, a la vez, que crea nuevas formas de relación social, en las que el derecho al uso gana peso frente a la simple propiedad. Esto hace que la ciudad precise menos territorio para sus infraestructuras a cambio de un mayor esponjamiento en la escala vecinal.

En este contexto el planeamiento no debería ya restringirse al tradicional reparto y gestión del suelo, sino que puede desarrollarse planteando el espacio urbano y los edificios como un continuo territorial, ya que estos últimos tras las últimas modificaciones legislativas, pueden modificar tanto sus características morfológicas como el aprovechamiento lucrativo que de ellos puede hacerse, adaptándose de forma ágil a las necesidades de una vecindad en continuo cambio (Ley 8/ 2013 LRRRU).

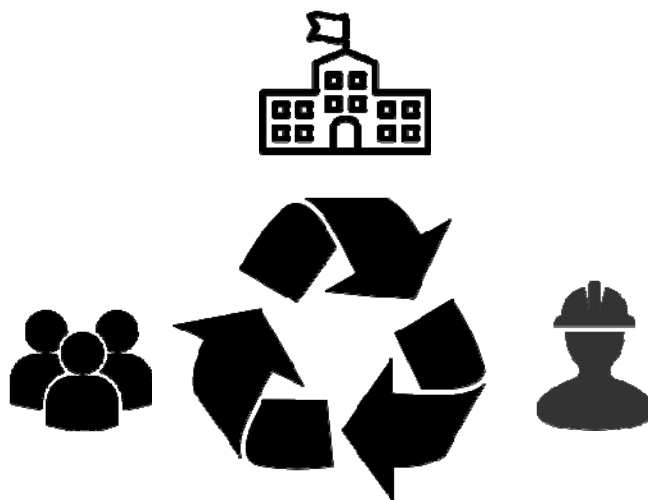


2. PLANEAMIENTO OFICIAL

PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN

- Desde el Ayuntamiento se establece la estructura de ciudad y el marco legislativo y financiero sobre el que construir la ciudad. Se propone la profundización en los planes urbanísticos de Móstoles en vistas a favorecer nuevas actividades comerciales, ampliación del espacio disponible para infraestructuras generales, mejora en las condiciones ambientales de la ciudad, tanto energéticas como de ornato, y la reestructuración del uso viario para favorecer los transportes no contaminantes. Para ello se proponen los siguientes puntos:
- Ordenación de la almendra central en cuatro supermanzanas, dentro de las cuales las circulaciones sean no rodadas.
- Aumentar la proporción de zonas verde con la inclusión de espacios vegetales en las plazas del Ayuntamiento, Cultura, Ernesto Peces y en la calle de San Antonio. Rediseño de la pavimentación del parking de la calle de San Antonio.

- La mejora de acondicionamiento de la urbanización entre bloques junto al establecimiento de los retranqueos, alturas, edificabilidad máxima y otros condicionantes necesarios para no empeorar las condiciones de soleamiento del entorno.
- Instalación de aparcamientos disuasorios exteriores.
- Se plantean la ubicación de aparcamientos de bicicletas ¿alquiler de bicis? en los nodos principales de la almendra central, coincidiendo con lugares de interés (Plaza de Pradillo: estación de Metrosur, Plaza del Ayuntamiento y la Plaza de la Cultura. Calle de San Antonio – Inmediaciones del parque Cuartel de Huerta. Calles Ricardo Medem y calle de Colón: Instituto de la Mujer. Plaza Ernesto Peces.)
- Crear las ordenanzas de ornato necesarias para que la rehabilitación de las envolventes, la construcción de las torres de los ascensores al exterior en la vía pública (Accesibilidad vertical), el cierre de tendederos....y el resto de medidas posibilitadas por la Ley 8/2013 den lugar a una imagen urbana uniforme.
- Favorecer la rehabilitación energética, al permitir edificar en cubierta, sobrepasando la altura máxima, para uso mancomunado por los vecinos como zona verde, instalación de maquinaria o venta de la nueva edificación, estableciendo la forma de justificar que la plusvalía generada por la venta, se invierte en la mejora energética del edificio
- Permitir aumentar la edificabilidad, fijando disminución de consumos energéticos
- Se permitirá sobrepasar la altura máxima indicada en el plano de alineaciones del Plan General, para la instalación de ascensores y núcleos de comunicación en edificios no accesibles.
- Para favorecer nuevas actividades comerciales, se introducirán nuevos usos compatibles para los locales comunitarios de los edificios y su forma de explotación (alojamiento temporal, oficinas por horas, integración como infraestructuras públicas....)
- Se creará el marco necesario para autorizar la cesión de instalaciones, y/o usos privativos del edificio en compensación de las cesiones por desarrollo urbano. Como la patrimonialización de dicha cesión de parte del edificio. Ejemplo posibilidad de compensar la cesión municipal de zona verde mediante una azotea verde con la función fija de jardín público.
- Posibilidad de asociación para cooperación, compensación e intercambio de usos e instalaciones entre distintas comunidades de vecinos. Ejemplo locales a cambio de producción de energía...
- Crear un marco legislativo que permita la compra agrupada de energía = grupos de consumo energético.
- El Ayuntamiento facilitará que los vecinos puedan adaptar sus viviendas al espacio que precisan, mediante la redistribución de la propiedad horizontal, con posible segregación de espacios en viviendas, procediendo a la rápida recalificación de los espacios en vista a que el cambio a uso lucrativo (cedido o compensado) a la comunidad de vecinos permitan generar ingresos por su aprovechamiento lucrativo.



FINANCIACIÓN Y REGIMEN DE AYUDAS

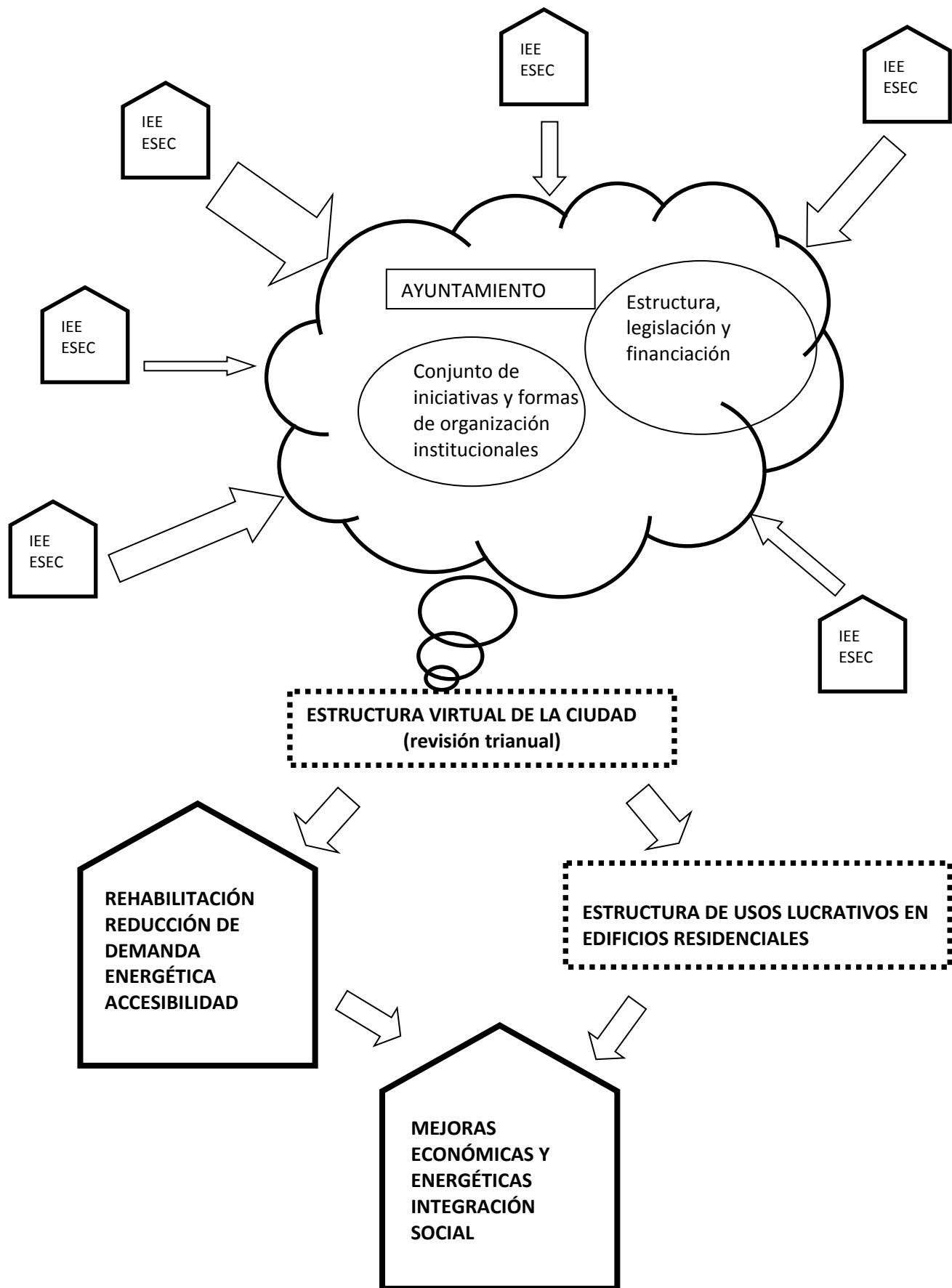
- Establecer un nuevo sistema de cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles, con una bonificación proporcional a la eficiencia energética. Se pueden establecer tramos de bonificación en función de la letra de la certificación energética, según mejora la letra menos impuestos.
- Fijar sanciones/multas para evitar el fraude en la certificación.
- Abaratamiento y agilización de los trámites para la obtención de licencias de obra para mejoras energéticas y de accesibilidad.
- Todo aumento de edificabilidad irá acompañado de un estudio previo de viabilidad constructiva y estructural, realizando un peritaje para confirmar que la estructura del edificio en estudio permite esta actuación.
- El nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013/2016, recientemente aprobado, estructurara el sistema de ayudas entorno a dos ejes:
 - El fomento del alquiler
 - Y el impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas
- Otras medidas complementarias adoptadas son Línea ICO, línea IDAE y proyecto CLIMA.

3. PLANEAMIENTO VIRTUAL

La estructura virtual urbana supone:

- En primer lugar la creación de una red centralizada de monitorización de datos, gastos y necesidades de los propios vecinos y sus comunidades, a partir de los registros tanto de la IEE y como de un estudio socioeconómico de la comunidad, facilitados por ellos mismos para su inclusión en el sistema.
- En segundo lugar se contará con una conexión interactiva, que permita a las comunidades de vecinos o particulares participantes declarar problemas detectados, iniciativas vecinales, propuestas susceptibles de colectivización...
- En tercer lugar existirá una base de datos que refleje las iniciativas puestas en marcha en la ciudad, desde el propio Ayuntamiento, y las propuestas a las que las comunidades pueden inscribirse, desarrolladas mediante protocolos de actuación, y planes de financiación. Estas propuestas serán accesibles online y de forma autónoma para el propio ciudadano, mediante simulaciones que les permitan comparar y decidir dentro de las Juntas Vecinales que opciones les son más interesantes. Ello combinado con el servicio de asesoramiento institucional que aportara un catálogo de soluciones tanto técnicas como financieras, que las comunidades de vecinos o individuos puedan implementar garantizando una construcción armónica del paisaje urbano.
- Posteriormente, promovidas desde el Ayuntamiento, se realizara un planeamiento virtual consensuado y revisable cada tres años. En este planeamiento se recogerán los usos flexibles y de colectivización de la ciudad. Esto es, recogerán los acuerdos de grupos de consumo, cooperativas energéticas, creación de macro comunidades de vecinos.... A la vez que marcara los usos lucrativos de los espacios comunitarios de los edificios residenciales. Formalizando las redes de espacios urbanos necesarias para estos usos colectivos (red de huertos urbanos, puntos de recogida de enseres...)
- Por último se desarrollara este plan virtual, mediante la ejecución de las obras necesarias de ajuste (energéticas, de segregación de viviendas, de adecuación de usos, de adaptación....), y la comercialización de los nuevos espacios, la explotación de los usos lucrativos....

4.



IEE Informe de Evaluación del Edificio
ESEC: estudio socio económico

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

a. ENERGÉTICAS Y ECOLÓGICAS

- Elementos de captación solar ubicados en fachada, cubiertas o medianeras.
- Generación de energía y acumulación en espacios comunitarios urbanos, mancomunados, en solares desocupados o enterrados en remansos urbanos,
- Creación del bono energía ciudadano, comunidades que aportan al acumulador se sirven de él.
- Transformación de cubiertas planas en cubiertas verdes con vegetación autóctona de bajo consumo de agua, para uso y disfrute de los vecinos, y contribuyendo a la absorción de CO2..
- Aprovechamiento de terrazas como huertos urbanos.
- Aprovechamiento de la energía fotovoltaica, integrada en mobiliario para cargar móviles o aparatos electrónicos, árboles foto voltaicos y eólicos....
- Instalación de equipos de generación que permitan la utilización de energías renovables que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio.
- La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, ya sean del edificio o de la parcela.
- La mejora de las instalaciones que favorezcan el ahorro de agua, la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio, la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio (o en la parcela) además de las que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.



b. DISEÑO DEL AMBIENTE URBANO

- Propuesta de nuevos elementos para ocultar la ropa tendida, posibilidad de habilitar espacios en cubierta para ese mismo uso.
- Propuesta de mobiliario urbano que unifique la imagen de los espacios públicos: aparcamientos de bicis, zonas estanciales con sombra en verano protegidas en invierno. ...



c. TRANSPORTE

- Red de salas de bicicletas
- Garajes compartidos. Flota de coches compartidos al modo de bicis públicas. Crear redes de puntos de encuentro para coches compartidos

- Rutas de recogida de enseres
- Punto de recogida para caminos escolares
- Flexibilidad en el asignamiento de plazas de aparcamiento entre toda la ciudadanía.

d. SOCIAL

- Bonos de comunidad, por aportación de espacios o servicios privativos abono de aprovechamiento comunal
- Creación grupos de consumo
- Creación de una red de espacios comunales para recogida de productos de los grupos de consumo.
- Espacios de coworking, salas de estudio y/o trabajo en grupo para los universitarios.
- Espacios de intercambio de conocimiento intergeneracional
- Espacios de tertulia

e. TERCARIO

- Posibilidad de explotación de los espacios comunes por parte de los vecinos y su cesión para usos para la ciudad.
- Cesiones temporales de solares desocupados, para explotación terciaria.

5. EPILOGO

- La rehabilitación energética de los edificios existentes es una prioridad ante la situación de pobreza energética debida a la carestía y escasez de energía.
- Los edificios construidos antes de 1980 no tienen aislamiento térmico.
- En la rehabilitación integral se puede reducir hasta el 60% el consumo energético en calefacción.
- Hay soluciones constructivas ajustables a la situación técnica del edificio y a las condiciones económicas de los propietarios.
- Los sobrecostos por incorporar criterios energéticos en la rehabilitación se amortizan en pocos años.
- El parque inmobiliario existente en nuestras ciudades, presenta un comportamiento energético deficiente, con elevados consumos energéticos en calefacción, agua caliente sanitaria e iluminación.
- VENTAJAS DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO:
 - Reduce su consumo energético y en consecuencia la factura eléctrica.
 - Mejora las condiciones de confort de las viviendas
 - Revaloriza el edificio y el barrio
 - Mejora ambiental con reducción de emisión de gases de efecto invernadero.