

CONCURSO DE IDEAS “REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO”

LEMA: OZONO

MEMORIA

La regeneración de la almendra de Móstoles buscará de forma prioritaria la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética de una serie de inmuebles que por su superficie en planta y su altura alojan a la mayoría de los habitantes del barrio.



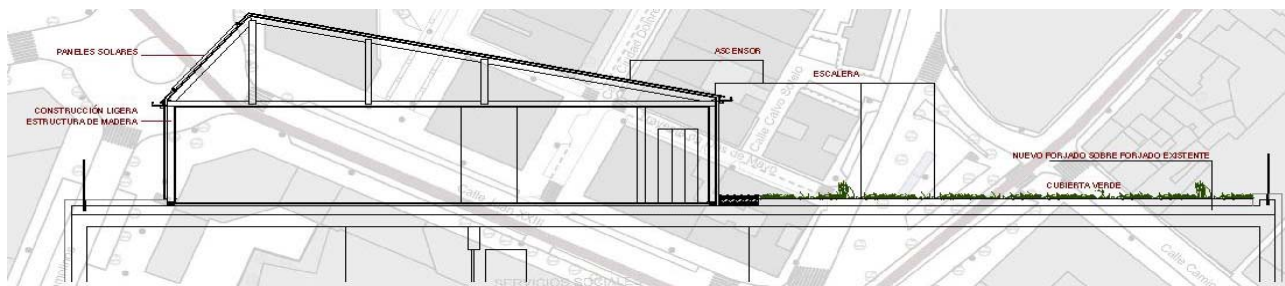
Aunque cada rehabilitación deberá ser objeto de un informe de viabilidad y de un proyecto arquitectónico, se proponen las siguientes medidas que deberán adaptarse a cada caso particular:

1-Densificación de las edificaciones.

La densidad de población de las ciudades existentes tiende a menudo a disminuir debido a sus insuficiencias en accesibilidad, dotaciones y confort. Ello tiene como efecto la disminución progresiva de la eficacia de los servicios y una tendencia al aumento de la distancia casa trabajo.

El proyecto propone un aumento de la altura de las edificaciones construyendo nuevos pisos sobre la cubierta existente. En el caso de edificios con cubierta inclinada, se desmontará la cubierta. Estos nuevos volúmenes, conocidos en el mercado inmobiliario como penthouses, deberían poder atraer a un nuevo tipo de población, provocando una mayor mixtura. También se podría pensar en la implantación de oficinas en

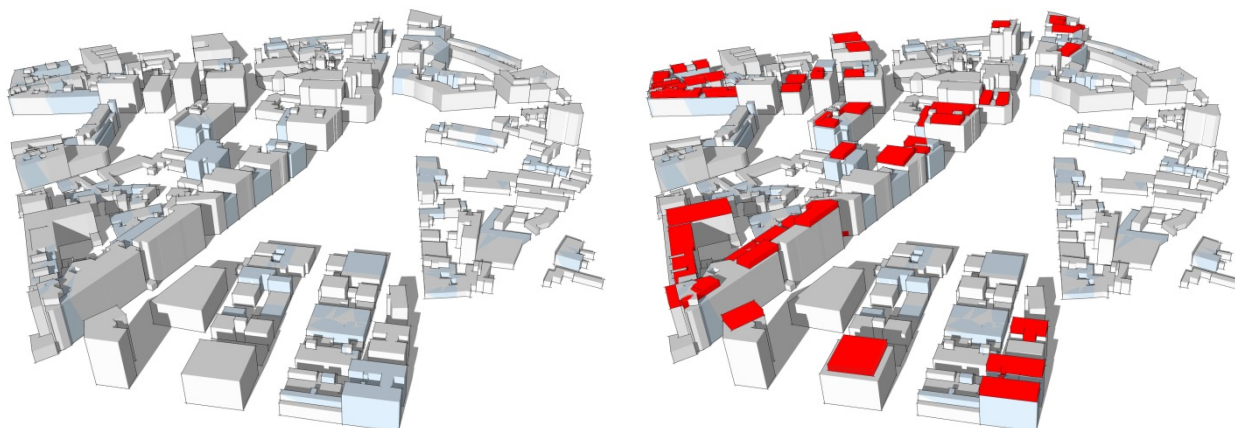
esta última planta. La arquitectura contemporánea, verde y las vistas de las que se puede disfrutar servirían para reforzar la imagen de marca de las empresas que ocupen los locales. La comunidad de vecinos actuará como promotor de las obras.



Las edificaciones de la cubierta se harán sobre un nuevo forjado de hormigón ligero apoyado sobre el existente y que servirá para repartir las cargas de la nueva construcción.

La nueva construcción tendrá una estructura ligera (de madera), que además de reducir el peso, tiene un excelente comportamiento térmico.

Estas construcciones se ejecutarán en muchos casos agotando edificabilidades y en algunos habrá que contar con el apoyo de la administración pública para llevar al extremo la aplicación de la ley.



Estas obras posibilitarán las siguientes acciones:

a) Financiación de las obras de reforma con los beneficios recibidos en concepto de la venta de los nuevos volúmenes edificadas. En principio se podría partir de un presupuesto para la reforma que sea cubierto enteramente por los ingresos derivados por la venta que serían complementados por las ayudas a las que se puede acceder en el marco de este tipo de renovaciones, que son del orden de los 13000€ contando las obras de conservación, las que reducen la demanda energética y las que tienen que ver con la implantación o mejora de los ascensores.

b) Aislamiento de la cubierta. Las obras servirán para hacer que la cubierta, la parte más importante de la envolvente térmica esté correctamente aislada. La parte de la cubierta que no esté ocupada por la nueva

edificación, contará con una cubierta verde a base de sedums que además de un aporte estético constituye un magnífico aislamiento térmico.

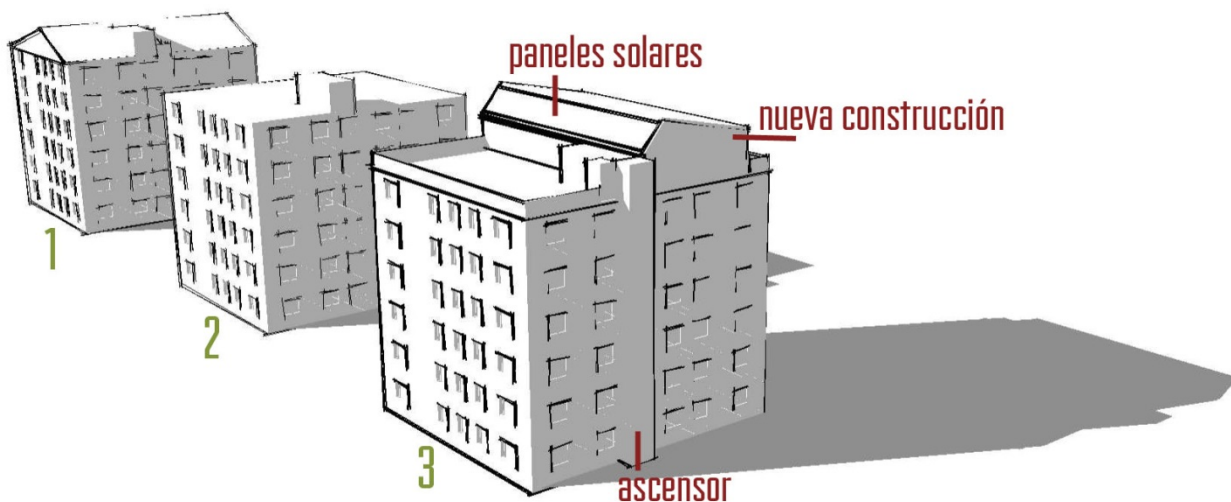
c) Colocación de paneles solares. Las cubiertas de los nuevos volúmenes serán el soporte para los paneles solares que abastecerán de Agua Caliente Sanitaria a los edificios. De esta forma se optimizarán la orientación y la integración arquitectónica de los paneles solares.

d) Aislamiento de las viviendas. Se efectuará siempre por la cara exterior de la fachada y de la cubierta, con el objetivo de reducir a cero los puentes térmicos. Se aplicará estrictamente la regla del lápiz, o sea, no habrá interrupciones en el aislamiento térmico. El aislamiento de la cubierta se ejecutará a la vez que las obras de las nuevas edificaciones. Se aislarán igualmente las superficies en planta baja en contacto con espacios no calefactados. En este caso se podrá optar por un aislamiento por el interior, pero en este caso se deberá prolongar el aislamiento del muro al menos un metro bajo el nivel del terreno.

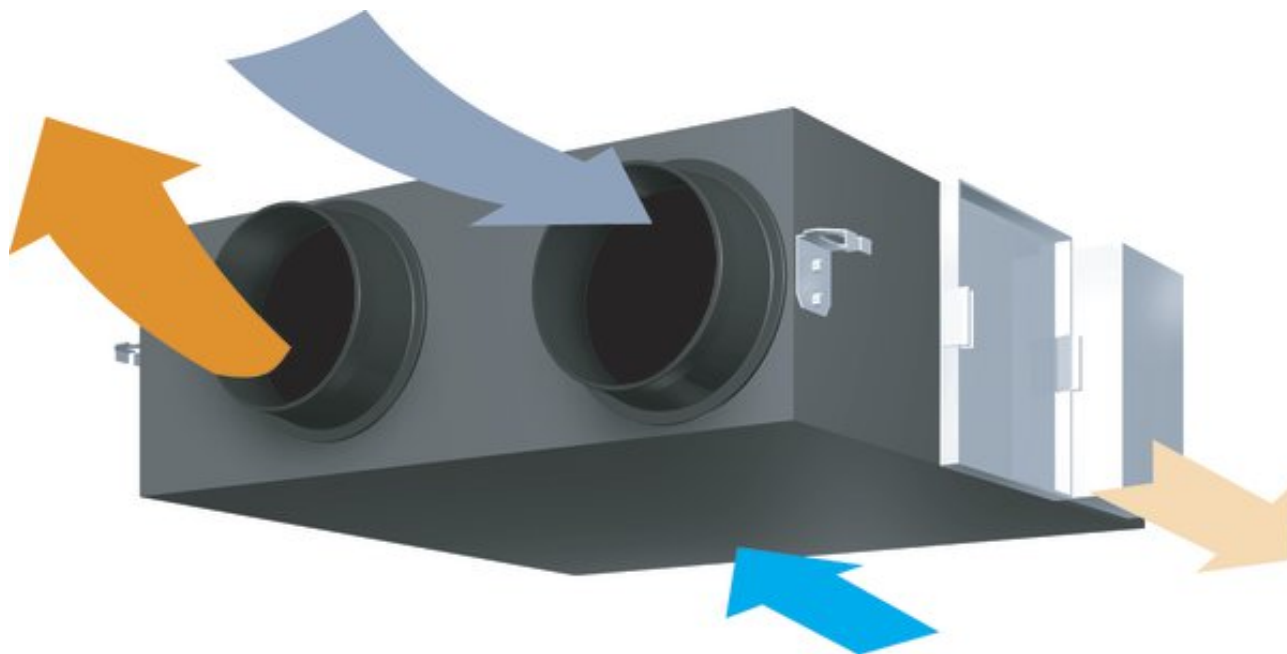
El aislamiento de la fachada servirá además para dotar de una nueva piel a los edificios. Esta nueva piel comprenderá en la medida de lo posible el cambio de las carpinterías y/o de los cristales por otros superiores en cuanto a su eficiencia energética. En todo caso se superpondrá el aislamiento exterior a los marcos de las ventanas en una anchura no inferior a 5 cm. Se procurará también la limpieza de la fachada a través de la eliminación de los elementos de aire acondicionado, antenas y su sustitución por otros sistemas más eficientes e integrados en la arquitectura. Será en muchos casos el momento de cambiar barandillas y antepechos, dándole así al edificio una apariencia exterior de edificio recién construido.

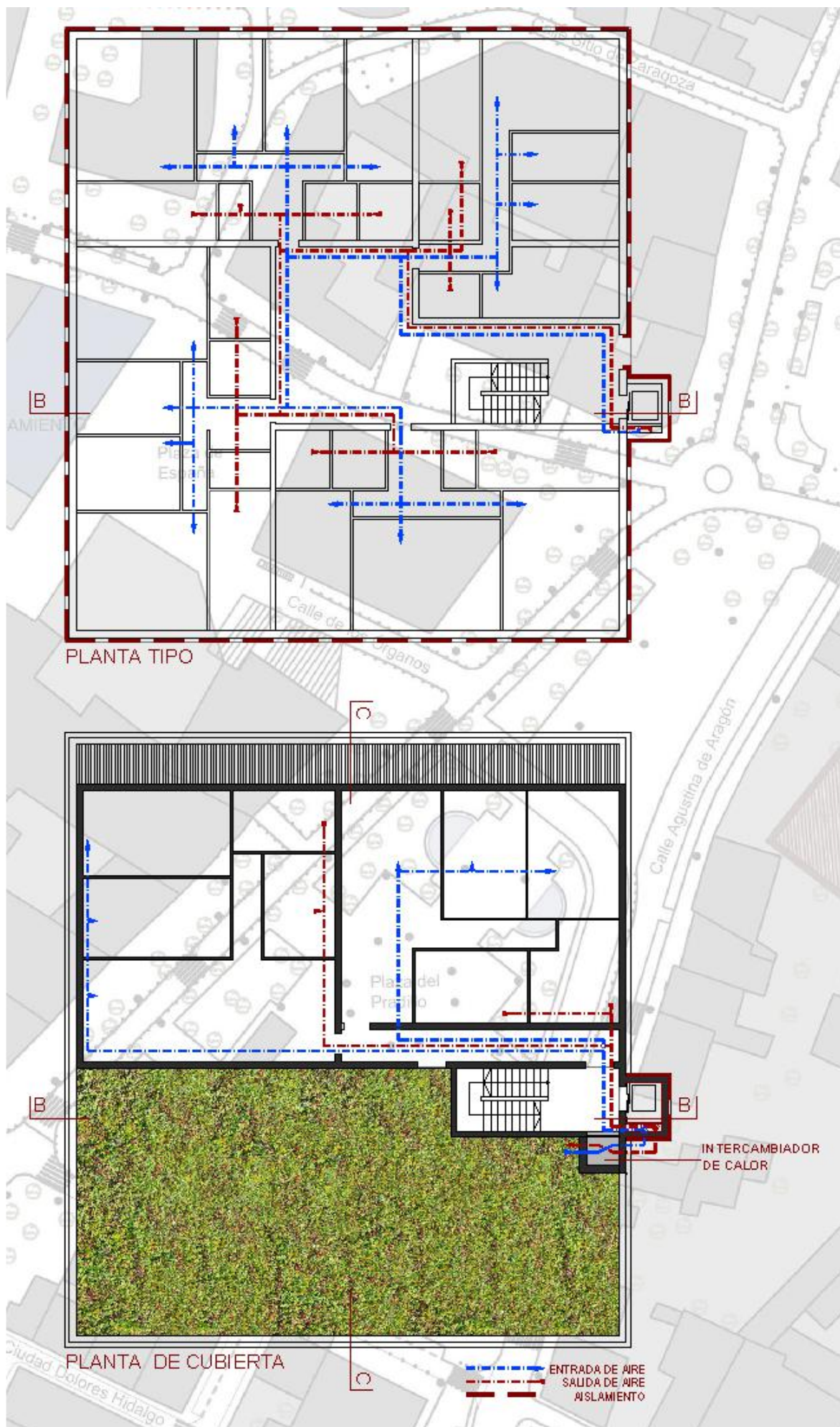
e) Renovación de los bajos comerciales. La renovación de la fachada será la excusa para dar una nueva imagen a los bajos comerciales. El proyecto de restauración de (al menos) la fachada de los bajos comerciales formará necesariamente parte de la renovación y el aislamiento de la fachada.

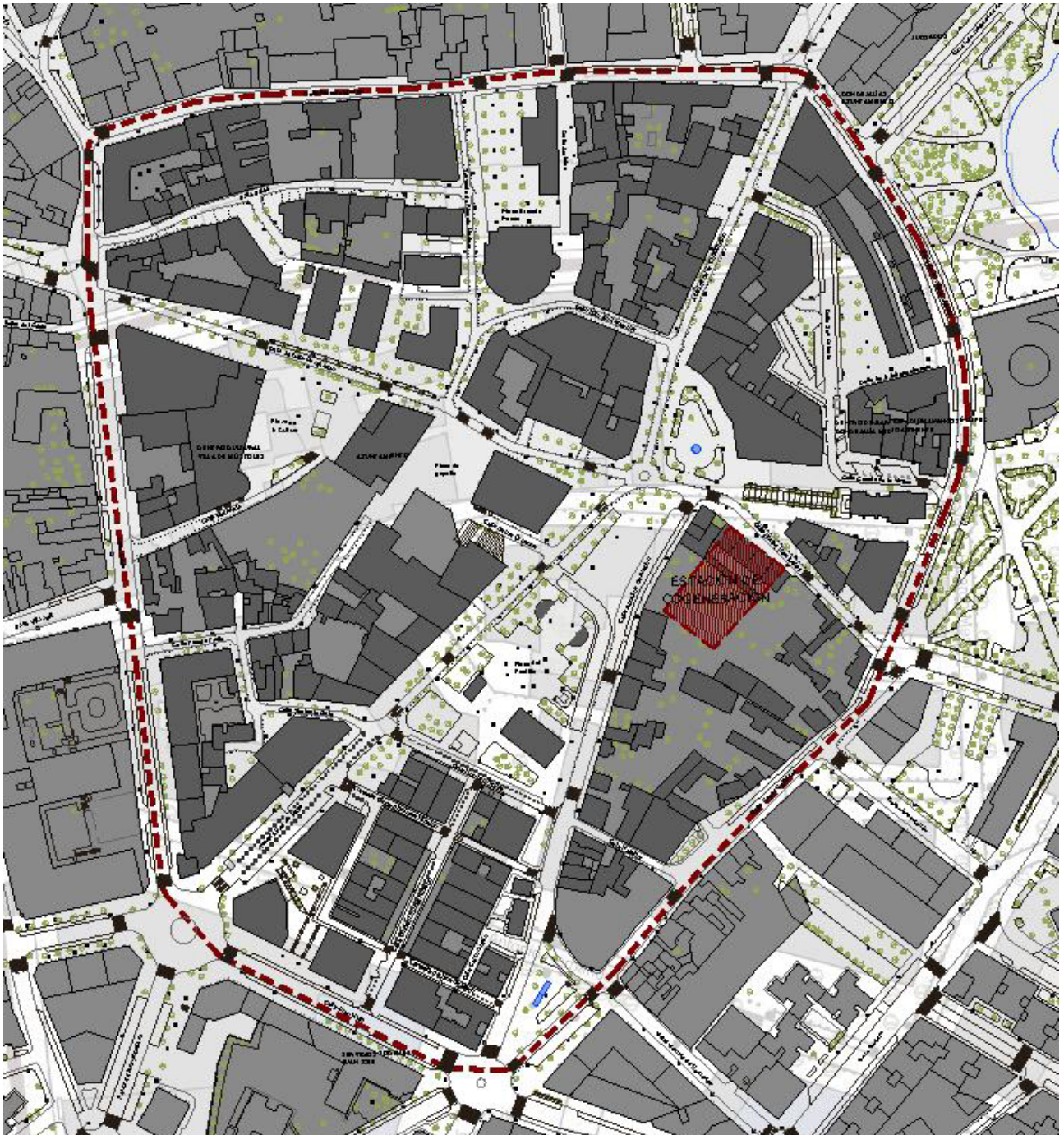
f) Mejora de la accesibilidad. Ascensores. Uno de los principales problemas de la almendra es que una buena parte de los edificios no tienen ascensor, lo que además de dificultar la vida de sus habitantes, contribuye al progresivo deterioro del barrio por falta de mantenimiento. Gracias a la renovación del edificio se contará con la oportunidad de poder instalar un ascensor. Este ascensor se dispondrá, en la medida de lo posible, en las partes comunes del edificio. En los casos en los que ello no sea posible, se optará por hacerlo en las partes comunes exteriores. Finalmente, y en caso de que ninguna de las opciones precedentes sea posible, se podrá ocupar la vía pública.



g) Ventilación con recuperación de calor (HRV) Un intercambiador de calor situado en el nivel superior del edificio recuperará el calor contenido en el aire viciado que es extraído de la vivienda desde los locales húmedos. El calor será transmitido al aire exterior que se impulsa en el interior de la vivienda a través de las piezas de estancia prolongada (salón y habitaciones). Este tipo de instalaciones sólo tiene sentido en edificios con un aislamiento completo y con ventanas de alta eficiencia.







CALEFACCIÓN URBANA

A nivel de ciudad, la respuesta de la Almendra de Móstoles a la necesidad de renovación y de eficiencia energética será global. Las calderas hoy diseminadas propiedad por propiedad, serán reemplazadas progresivamente por una conexión al sistema de **calefacción urbana por cogeneración que utiliza como combustible los desechos orgánicos de los habitantes y de los parques cercanos**. Este combustible será complementado por otras formas de biomasa.

La cogeneración produce, además del agua caliente que alimentará a los edificios en calefacción, electricidad que es vendida a la red eléctrica. De este modo, una instalación de esta magnitud no estará infrautilizada en los momentos de menor demanda.

La central será implantada en la parcela marcada con el nº5 en el Ámbito de Ordenación Singular 8 y de ella saldrán 2 tubos, ida y retorno, que recorrerán las calles. En cada vivienda, individual o colectiva, que se conecte a la instalación se contará con una subestación: a esta subestación llegan las derivaciones de los tubos de ida y de retorno. Una caja aloja las bombas de distribución del agua de calefacción y los contadores que miden los caudales y la temperatura de entrada y de salida del agua de calefacción. Estas mediciones sirven para determinar la cantidad de calor consumido. La nueva instalación servirá para eliminar las calderas existentes y las chimeneas de gases de combustión.

La almendra se convertirá en pionera en este tipo de instalaciones, aunque pensamos que en no mucho tiempo la calefacción siguiendo este modelo de calefacción mancomunada se generalizará, con lo que se puede instalar en la central de cogeneración una potencia superior a la demanda máxima de la Almendra, de forma que se pudieran conectar áreas cercanas.

Finalmente, damos unas pinceladas reglamentarias sobre las condiciones estéticas que podrían catalizar la ejecución de un Móstoles Centro reinventado:

PARA TODA EDIFICACIÓN DE MAS DE 300m2 ÚTILES:

1. Toda intervención que afecte la imagen exterior de un edificio, irá precedida de un **Informe de Evaluación del Edificio**. Se pretende incitar a una reforma integral que quizá no se haya valorado en un primer momento.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las Edificaciones incluyendo el tratamiento de fachadas, cubiertas y bajos comerciales.

Cualquier modificación del tratamiento de las envolventes de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos en plantas bajas, deberá plantearse conjuntamente para todos los elementos de características e importancia compositiva similares, considerando siempre el efecto que su alteración produce en la composición total de la envolvente considerada y las inmediatas (Incluyendo los bajos comerciales)

2.Sólo se admitirán cambios parciales de los acabados superficiales de una envolvente si el contraste que se produce está justificado por un estudio compositivo previo del conjunto de la misma.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

4. Los muros medianeros, fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

5. El tamaño y proporciones de los huecos podrán ser alterados en el marco de una rehabilitación energética global.

6. No se permitirán más toldos o aparatos de calefacción, refrigeración o ventilación que los existentes. No está permitida su reparación salvo que ésta se haga en el marco de una rehabilitación del edificio.

Cualquier sustitución, modificación o ampliación de suministros de las infraestructuras que actualmente discurren por tendidos aéreos colgados de las edificaciones deberá contemplar las alternativas posibles para su trazado subterráneo.

7. Tratamiento de las cubiertas.

Se autorizan la alteración total o parcial de las cubiertas, e incluso su desmontaje total, siempre que estas acciones se hagan en el marco de una rehabilitación energética integral del edificio.

En el marco de esta reforma integral se admitirá igualmente la erección de una nueva planta que deberá respetar las siguientes condiciones:

- Ocupación inferior al 50 % de la superficie de la planta

- Retranqueo superior a dos metros respecto de la fachada principal.

- Paneles solares integrados en la cubierta de las nuevas edificaciones sobre rasante en el caso de que las hubiera.

8. Portadas, escaparates, rótulos

En el contexto de la Almendra de Móstoles, se establecerán zonas en las que los diferentes establecimientos deberán ajustarse a un mismo proyecto de imagen visual. Todos los proyectos que modifiquen la imagen exterior de los edificios, deberán referirse a las normativas redactadas para estas áreas homogéneas.

9. En caso de que un edificio cambie la integralidad de las carpinterías de una fachada, un proyecto deberá ser redactado para el cambio de las carpinterías de los bajos comerciales. En principio, los materiales, colores y texturas serán los mismos para un mismo edificio.