



Un reconocimiento al esfuerzo, al trabajo y a la convivencia de los mostoleños, un sentimiento que ha guiado la propuesta, una IDEA pensada para las personas, para su presente y su futuro, concebida para optimizar y extender los fines de la convocatoria y sobre todo en cómo hacerla posible. Una intervención compleja que nos interesa acabarla con éxito.

1. Más que un plan de renovación
2. Cuatro retos
3. Las personas son la finalidad de la iniciativa
4. Móstoles manzana a manzana
5. Concretando. Qué tipo de obras
6. La importancia del proceso: la metodología
7. Las cajas de herramientas.
8. Reflexiones y conclusiones para construir la IDEA DEL CONCURSO

Efectivamente, cuando habíamos conseguido disponer de un alojamiento digno, vivir de nuestro trabajo, disponer de educación para nuestros hijos, transportes dignos y accesibles, equipamientos cívicos, culturales y sanitarios para todos, venimos a darnos cuenta de la obsolescencia de algunos de estos soportes, por una parte por la desproporción creciente de sus coste y por otra por las nuevas necesidades a incorporar a nuestras vidas, nuevas demandas que nos indican la conveniencia de optimizar los recursos, especialmente los energéticos, y otros tan significativos para la cotidianeidad. Estas premisas nos obligan a tener que repensar y remodelar aspectos funcionales de nuestras vidas.

Muchos mostoleños, y otros como aquellas nuevas familias que vivieron las transformaciones de los 60 y 70 reciben con perplejidad estos nuevos mensajes y les produce las lógicas confusiones que conviene detallar, ordenar y aclarar. Son conscientes que se trata de un tránsito, un escenario que fue útil durante las décadas vividas pero que llega el momento de la renovación, esta se plantea como mejoras a las que aspirar por el ahorro económico, las ayudas y la oportunidad que representa una visión integrada en esta coyuntura.

## **1. Más que un plan de renovación**

**Quizás podríamos sintetizar la situación como la de un reto generacional, un reto que debe ir mas allá de un simple plan de renovación, conviene repensar su alcance, ya que un esfuerzo y una movilización tan importante debe resolver, mas allá de la literalidad de las líneas de ayuda, las distintas necesidades, demandas e ilusiones que cada hogar o comercio plantee para las próximas décadas. Si no es ahora cuando va a ser posible la regeneración integral que se necesita.**

No es sencillo, llevamos años pensando y buscando soluciones al futuro de nuestras ciudades, las primeras reflexiones fueron autocríticas, nunca debimos dar cobertura a la desmedida, fue una locura, una lección para no olvidar, después supimos que debíamos mirar la ciudad consolidada, sin saber cómo, ni el alcance de su renovación, ni la optimización tecnológica, o incluso de las nuevas modelos de funcionamiento, resultaba todo tan distinto, tan radicalmente distinto de las formulas que nos enseñaron que no reaccionábamos, poco a poco comienzan a llegar las nuevas tendencias, experiencias pilotos y sobre todo las ayudas europeas, que con nuevas leyes y programas se convierten ahora en objetivos, consignaciones y presupuestos que extendemos a la población y a los ámbitos más propicios.

**Pero el éxito en la consecución de este objetivo generacional no debe recaer sobre un colectivo o grupo de ciudadanos, la responsabilidad de este éxito ha de recaer en cuatro frentes distintos y complementarios, cada uno en su rol, cada uno con sus responsabilidades, cada uno con sus propios retos: profesional, ciudadano, de las organizaciones y de las instituciones, cuatro retos que si se alcanzan satisfactoriamente se convierten en la base del éxito**

## **2. Cuatro retos**

**Un reto profesional** que descubrimos alarmados, ante unas ayudas que no se usan o frente a una reacción a la práctica acumulativa de reformas y actualizaciones de instalaciones sin ningún argumento. Se trata de un ejercicio de renovación urbana, que aún no sabemos referenciar, al tratarse de proyectos no habituales para la arquitectura que estudiamos.

Precisamente aquí se encuentra la oportunidad, a nuestro entender, y con ella el reto, hemos de conseguir darle sentido y utilidad a la profesión basándose, ahora más que nunca, en atender necesidades y demandas de la ciudadanía. Esto es, imprimirle también contemporaneidad a la arquitectura. Hoy Móstoles, en su almendra central, requiere mejoras funcionales, energéticas, cualificadoras, pero sobre todo de gestión, de profesionales capaces de hacer ciudad, integradores de distintos sectores, oficios y guías para un cambio de modelo.

**Un reto ciudadano** en su doble condición, de propietarios que defienden sus propios intereses y de ciudadanos que a su vez buscan el interés general. Con formulas que traigan mejoras funcionales sobre las condiciones del alojamiento, su racionalización, de avances en el modelo de vida, mejoras mas adaptadas a las nuevos tiempos, a las edades de los residentes, a sus circunstancias familiares, a la necesidad de

encontrar formulas colaborativas y de solidaridad para sortear los obstáculos cotidianas de modo asumible social y culturalmente.

Formulas que hagan posible no solo una renovación física, de mejoras funcionales y de ahorro, sino condiciones para la revitalización, de adecuación a las condiciones de los actuales y de los futuros residentes.

**Un reto para las organizaciones** ya incorporadas y las que tengan que incorporarse al proceso, unas colaboraciones imprescindibles para concebir, gestionar y ejecutar los objetivos de la convocatoria, una referencia para una colaboración público/privada nueva y posible. Un marco para proveer servicios innovadores y soluciones de sostenibilidad con garantías y compromisos mutuos de servicios y con la garantía de su viabilidad económica.

**Un reto de las instituciones**, que en Móstoles cuenta con un antecedentes histórico insoslayable, un grito por la igualdad, democracia, justicia y convivencia, un grito que actualizado y reinterpretado se puede convertir en el motor, en la chispa de ignición de su nuevo futuro, un cauce para que el H2020, y para que todos los programas y leyes que cuelgan de él sean posibles.

¿Quien ha dado este alcance y esta trascendencia ?. Móstoles se adelanta con esta convocatoria, sus impulsores buscan unas finalidades necesarias por integradoras, se adelantan en convertir a la *almendra central* en referencia, en proyectar resultados y métodos, pero sobre todo, en haber entendido y atendido las demandas de sus vecinos, actuales y futuros, con un recetario útil y adecuado a sus necesidades y a sus posibilidades.

### **3. Las personas son la finalidad de la iniciativa**

*"Es preciso conocer al máximo los problemas de nuestro tiempo, pero también las necesidades esenciales del hombre, que no han cambiado, pues el hombre es nuestra principal unidad de medida"*

José Antonio Coderch

Venimos expresando que nada de esto sería bueno sino sirve para las personas, retomando el sentido práctico que imprimimos a nuestra propuesta y que apuntamos en esta memoria y en las imágenes de los paneles. Menciones genéricas como ciudadanía, vecinos, han de concretarse y dirigirse directamente a los beneficiarios principales: las personas, que son sobre las que pivotará buena parte de las acciones y de las medidas, que a su vez son los propietarios y/o usuarios de las viviendas y de las actividades terciarias, son los que principalmente se han de ilusionar, son los que han de permitir las mejoras y sobre todo los que han de protagonizar los cambios en el modelo de vida. Son los sujetos finalistas, los que reciben las ayudas.

Para poder dirigirnos a ellos tenemos que delimitar y definir acertadamente el número de personas, sus caracteres, denominadores comunes y aspectos diferenciadores, y a tal fin planteamos la conveniencia de definir una unidad de trabajo, un ámbito espacial claro y perceptible, una unidad territorial de trabajo (UTT) apropiada, con una escala abarcable. Se trata de la manzana.

### **4. Móstoles manzana a manzana**

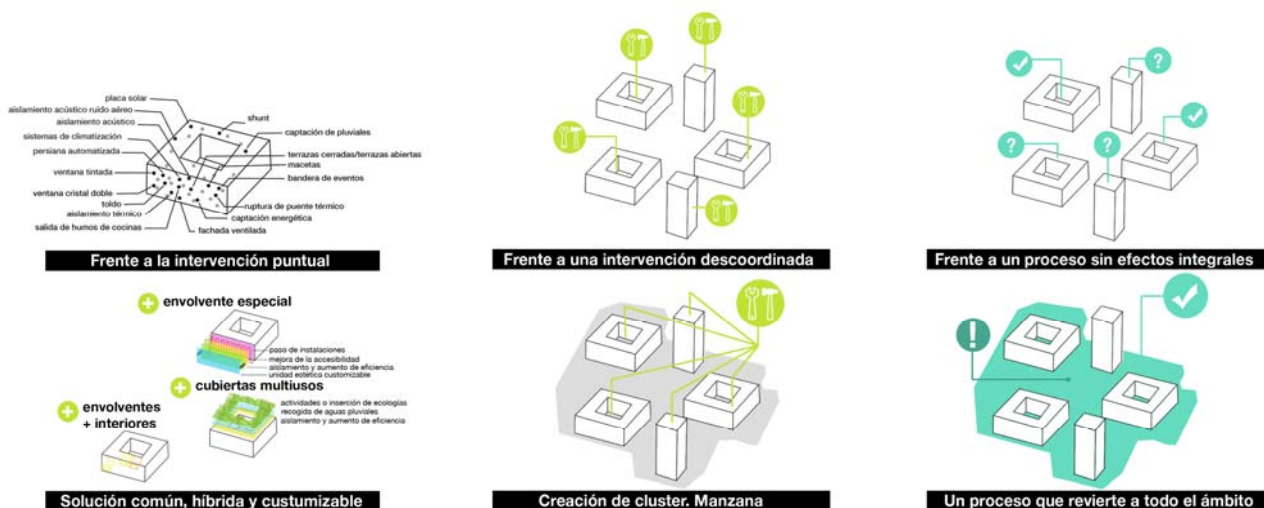
Para crear sistemas mancomunados se necesita tomar conciencia de los mismo. Estos sistemas requieren una carga de usuarios mayor de lo que puede representar un edificio o un bloque. ¿Cual es esta unidad territorial?, sin duda, la que permite a sus vecinos identificarse espacialmente, la que hace que un vecino tenga fácil compartir un servicio con alguien dos bloque más allá, y que resulte imposible con el del bloque de enfrente. La implantación de sistemas energéticos u otros servicios compartidos debe ir de la mano de un sistema espacial reconocible.

Concebimos nuestra manzana a semejanza de su habitual definición urbanística o catastral, no con literalidad, porque **buscamos una unidad de proyecto, de gestión, un espacio que agrupe, edificios de diversas tipologías con un numero razonable de personas con los que poder trabajar para encontrar mejoras que optimicen el comportamiento energético de los edificios, su accesibilidad universal y la actualización de las funcionalidades básicas de las viviendas.**

Si pensáramos actuar sobre el conjunto del tejido lo haríamos inconscientemente sobre la parcela, de modo

discontinuo, dejando escapar las posibilidades necesarias que determinadas intervenciones requieren de agrupaciones a escala superior. La manzana se convierte en un conjunto edificatorio que reconoce la estructura parcelaria pero ya agrupada en una unidad edificatoria de carácter superior y que pensada en su conjunto ofrece unas posibilidades de optimización total, más aún si incorporamos la visión urbanística, las 3r aplicadas en su verdadera dimensión (rehabilita, regenera, renueva).

Formulas para actuar con flexibilidad, a nivel individual, en bloques y en mancomunadas organizadas con referencia a su manzana, tanto para las viviendas como para los comercios, y cuyo alcance pueda llegar a extenderse a determinados servicios urbanos.



En Móstoles, en la almendra central, definiremos un numero de manzanas, lo haremos contando con los vecinos, con los comerciantes, participando en la configuración de las unidades territoriales que se convierten en proyectos y en unidades de gestión.

Las manzanas convertidas en unidad de trabajo nos permitirán estudiar, analizar y proyectar desde una unidad espacial definida, también las personas visualizaran su marco de referencia, su espacio, una unidad cultural e históricamente asumida.

Cada manzana es única, diferente a las demás, cada manzana requerirá un estudio propio, soluciones propias, consecuencia de las decisiones tomadas por sus residentes/usuarios, y aunque asumiendo sus caracteres propios y tratamientos específicos, ello no tiene porque significar que haya que empezar desde cero, en cada caso. Por tanto, hemos de acuñar una metodología que nos permita disponer de un recetario que atienda las necesidades y las decisiones de cada manzana dentro de un conjunto de soluciones compatibles que produzcan racionalidad, economía de escalas y soluciones de gestión y financiación ya acuñadas.

Flexibilidad, adaptabilidad, prioridades, estrategias, disponibilidad de recursos, capacidades técnicas, de gestión...un conjunto de variables que dimensionará y ordenará las actuaciones en cada una de las manzanas. Una organización que recoja el estudio, gestión, proyecto y la ejecución de modo simultáneo, consecutivo o con solapes. Máxima flexibilidad provenientes de criterios compartidos.

## 5. Concretando. Qué tipo de obras

Con la manzana es posible ejercer la integralidad en su sentido más amplio, pero especialmente referida a la intervención física, se puede aprovechar la oportunidad de los distintos programas de ayudas, relacionarlos y complementarlos con otros instrumentos sectoriales, coordinarlos con otros programas y servicios que se vengán aplicando y que sean afines con los objetivos.

También resulta muy útil que se incorporen las obras propias de acomodación de cada una de las viviendas al objeto de actuar dando soluciones amplias y duraderas, **ofrecer el atractivo** no solo al interés público sino al privado dando sentido a la colaboración pública/privada, no solo en los aspectos económicos, sino en el mundo real, en las necesidades y en los deseos de los titulares.

En definitiva, la idea que proponemos también es ampliar el alcance de las obras sin perder el agrupamiento

de los apartados afín a las líneas de financiación establecidas. Se trata de obras referidas al:

- **Espacio público** como marco que facilita la relación e integración de las personas, con un importante efecto dinamizador sobre la vida de vecinos y vecinas, con los comercios y profesionales. Se trata de obras referidas a mejoras funcionales, de conversión gradual a calzada única, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, de limitación del estacionamiento, de cualificación y amueblamiento, de arbolado y de mejora del paisaje urbano y de la estancialidad, todo ello en sintonía con los objetivos del Área 20.
- **Equipamiento** resulta fundamental para seguir manteniendo vivo Móstoles, que permitan la realización de eventos sociales, cotidianos y espaciales, que fomenten el arraigo en la comunidad y el sentimiento de pertenencia. Son los espacios donde ejemplarizar las acciones que proponemos.
- **Accesibilidad universal** con garantías permanentes de seguridad, fiabilidad, confort y eficiencia, hay que encontrar un emplazamiento afín a la caja de escalera y a los accesos a las viviendas en sus variadas soluciones dependiendo de las condiciones y emplazamiento de la caja de escalera
- **Eficiencia energética** para incrementar la cultura de la sostenibilidad por razones de interés general pero también por el ahorro a las familias dado el estado del parque de viviendas. Unas medidas que limiten el consumo a partir de medidas pasivas de las demandas energéticas y de medidas activas a través del rendimiento medio del sistemas.

Se trata de intervenciones que afectan a la envolvente térmica del edificio: cubiertas, fachadas, huecos, medianerías, forjados a locales no acondicionados y a los elementos comunes de comunicación vertical y de las instalaciones. El objetivo de reducir la demanda con aislamiento, protección solar, inercia térmica, ventilación e iluminación natural.

- **Acomodo en la viviendas**, a las demandas individualizadas que vengan a culminar y a completar el proceso de reformas del hogar y hacerlo en claves oportunidad y de **reilusionar nuevamente al propietario/usuario con su vivienda**.
- **Comercio y otros usos no residenciales** como parte fundamental de la vida urbana, en condiciones de proximidad y de idoneidad.

Un conjunto de obras que se convierten en arquitectura invisible que modifica, optimiza y mejora lo cotidiano, la funcionalidad, los detalles anhelados de la edificación.

Un conjunto de obras desglosadas en diversos apartados según la línea de su financiación que atienden el interés público y el interés particular y que gestionadas en su conjunto ofrecen soluciones integradas para la reilusión de sus titulares, las condiciones apropiadas para el relevo generacional y sobre todo la revitalización y cualificación de la vida urbana.

## **6. La importancia del proceso. La metodología**

Contra de lo que podría resultar lógico, elegir una manzana como ejemplo de cuanto decimos, no vamos a referirnos a ninguna manzana en concreto por dos razones, la primera que estratégicamente en esta fase es inconveniente y la segunda que no disponemos ni hemos podido disponer de la información precisa para que esta referencia se considere en toda su amplitud.

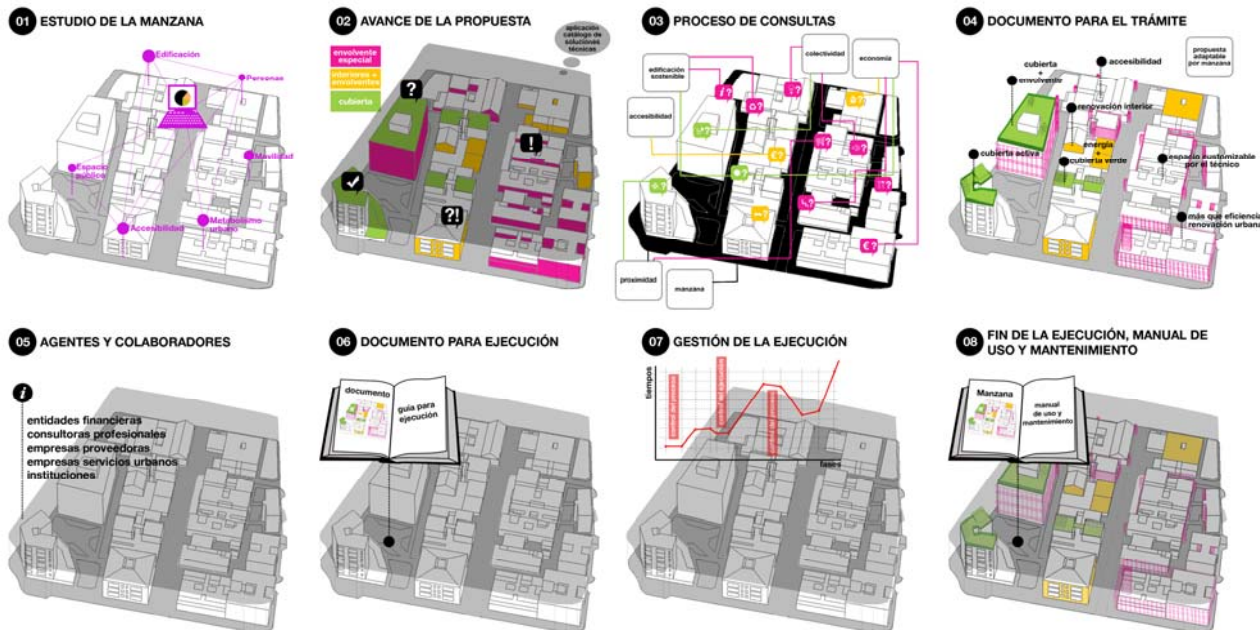
Por tanto vamos a iniciar el proceso sin referirnos mas que a casos hipotéticos

- **Estudio de la manzana**, con información georeferenciada de la población, información institucional e información específica elaborada a los efectos del trabajo y especialmente sobre, el comportamiento energético de cada uno de los edificios que componen la manzana, la estructura de la propiedad, las condiciones de la vivienda, del edificio, el chequeo riguroso a los elementos estructurales y los servicios urbanos (ciclo del agua, energía, residuos, comunicaciones). Comprobando y simulando si mueve la masa crítica precisa para el inicio de la intervención.

Localizando las infraestructuras privadas mancomunadas y caso de no encontrarse soluciones técnicas viables plantearse los suelos públicos como soporte de soluciones para la accesibilidad (ascensores) o incluso algunas elementos de instalaciones en los subsuelos.

También como sumatorio de Informes de Evaluación de Edificios que componen la manzana realizado desde la doble perspectiva, la del edificio y la de la manzana.

- **Avance de la Propuesta** aportándolo para el debate como primera aproximación al proyecto. Soluciones constructivas, tecnológicas, de reusos, avances económicos y alternativos. También es el momento de la optimización urbanística apoyada en el catalogo de soluciones aplicadas concretamente al caso de estudio y contemplando los ahorros amortizables en el tiempo y un avance de los compromiso por los distintos agentes intervinientes.
- **Proceso de Consultas**, no se trata de procesos de participación al uso, se trata de tomar decisiones, **se trata de cogestionar las intervenciones con los titulares y con los agentes expectantes** que serán los que asumirán los compromisos y obligaciones económicas.
- **Documento para el trámite** cuyo alcance es del nivel de proyecto básico con una definición suficiente para que todos los agentes intervinientes aporten comentarios y observaciones útiles para el resto del proceso.
- **Agentes y colaboradores**, gestión con entidades financieras, consultoras profesionales, empresas proveedoras y de servicios urbanos y con instituciones que tramitan y otorgan las ayudas.
- **Documento para ejecución**, documento útil y necesario para contratos, garantías y responsabilidades.
- **Gestión de la ejecución**, fases, tiempos y afecciones de cada uno de los espacios, control de la ejecución, control del proceso.
- **Fin de ejecución, manual de uso y mantenimiento**



## 7. Las cajas de herramientas.

La convocatoria de las ideas, a nuestro entender, busca como conseguir que las finalidades de las 3r y los distintos programas complementarios de ayudas se conviertan en realidad. El abanico de soluciones constructivas, tecnológicas es grande, aumenta por días, por lo que nos centramos realmente en lo que creemos que especialmente interesa, en su acertada aplicabilidad, por ello se inventariarían los agentes realmente interesados en el proceso, concretamente en la *almendra central*, y cuáles son las aplicaciones necesarias tras el estudio de la manzana, con ello construiremos unas herramientas reales, precisas, contrastadas y conocidas para el avance y el proyecto, contando con las decisiones de titulares e instituciones.

Por tanto, la caja de herramientas para la manzana se convierte, en este momento de las ideas, en señalar e indicar conceptos, elementos y alternativas que podríamos disponer para intervenir, unas relativas a la envolvente térmica, a la accesibilidad y otras a la optimización de las instalaciones domesticas mas consumidoras de energía.

El concurso llega con mucho camino andado, con un importante trabajo de difusión y de concienciación, de paneles con el análisis de los elementos para el tratamiento energético con sus ventajas e inconvenientes, con organizaciones comprometidas en el proceso, por tanto, no se trata de volver a recorrer el camino andado acertadamente **sino más bien de articular su puesta en práctica.**

Como hemos planteado, en cada unidad territorial se concretará, conforme al estudio y al análisis específico, distintas hipótesis y alternativas de soluciones y de acuerdo al proceso planteado, se redactaran proyectos concertados con los titulares y/o usuarios.

Pensando en las medidas para la eficiencia energética lo hacemos pensando a su vez que también sean medidas de recualificación y ordenación estética, las soluciones han de ser útiles para ambas finalidades. Sistemas plurales que al ser customizables en momentos puntuales aumentarían exponencialmente la calidad de la escena urbana, mejorando la capacidad de regenerar el tejido comercial existente, más aún si emprende el caminos de la proximidad y de la especialización como modo de marcar diferencias con la disparatada oferta supralocal. En la propuesta gráfica se abordan imágenes sugerentes de la estética de los edificios, tanto en lo relativo a los materiales de fachada, como a los balcones, terrazas, cornisas, instalaciones en fachada, así como elementos arquitectónicos que incrementen la imagen visual a la vez que contribuya a la eficiencia. Otro modo de conectar la ciudad rota.

Especial significado alcanzan en la edificación las medidas de ahorro energéticas, ya sea por el frío o el calor, las aplicadas a los huecos, al macizo o a la cubierta, a la configuración y estado de los interiores, a los ascensores y a las estructuras. Además debemos medir y evaluar como en Europa, el éxito de dichas intervenciones por su “coste óptimo”, entendido como el que relaciona coste inicial y ahorro económico obtenido en un periodo determinado.

Sobre los usos, especialmente en lo referido a la adaptabilidad de los comercios a sus necesidades, a las viviendas en cuanto la optimización voluntario de los espacios mediante agrupamiento y liberación de otros apropiados para convertirse en puntos asistenciales y de solidaridad mutua, emblemas de la regeneración y de la convivencia intergeneracional que sería deseable para todos, o incluso la compatibilidad de otros usos, como el terciario o el dotacional privado, con el residencial.

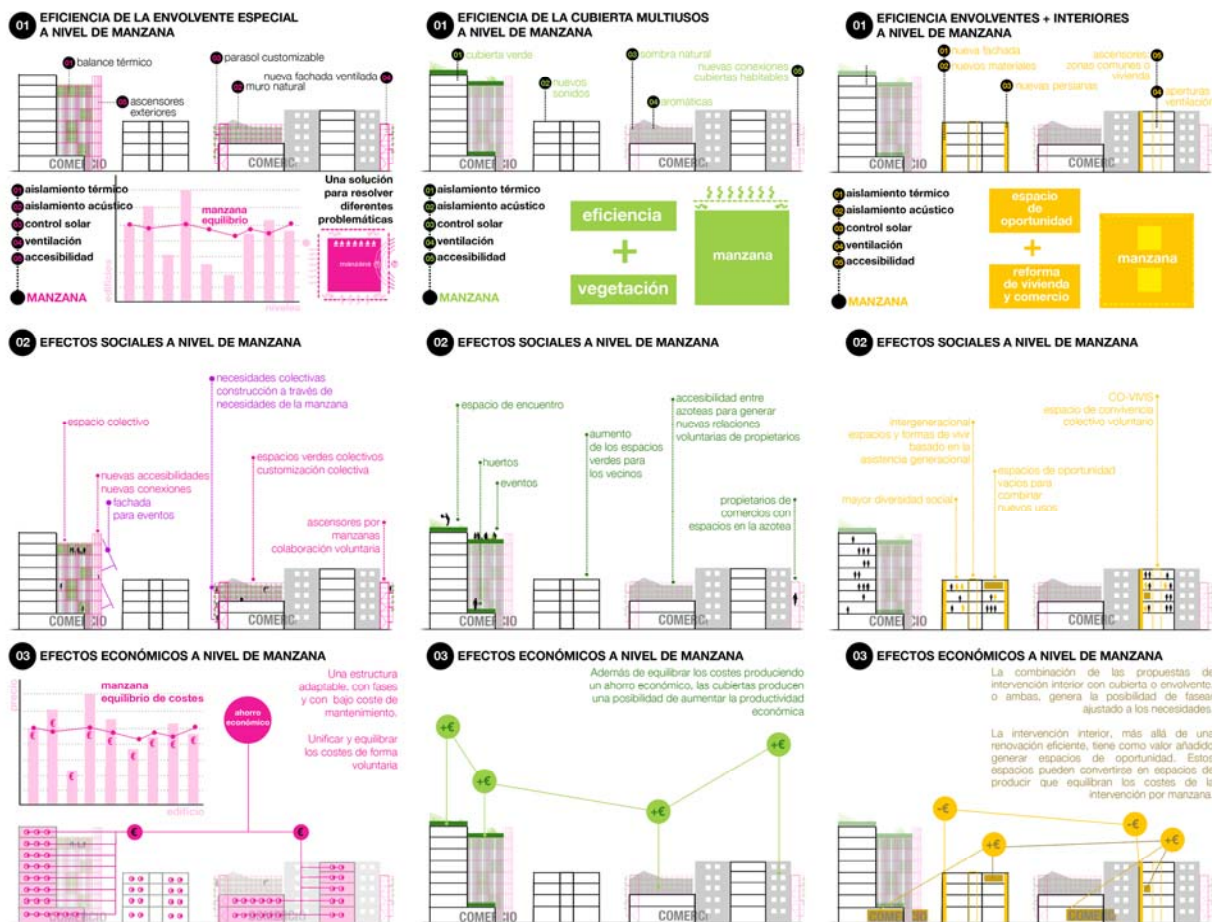
También nos referimos a la inteligencia aplicada, no solo relativa a la eficiencia y la domótica, sino que se debe manifestar mediante sensores que avisan de demandas de servicios sanitarios, domésticos y por supuesto de los consumos, el sentido práctico y real para las personas de las smart city.

Para los **espacios públicos** y dado el elevado grado de ejecución del PMUS, el cambio de modelo en la movilidad debe transitar con contundencia hacia la total preferencia de los peatones, en convertir la calle y los parques en espacios estanciales y de convivencia, este espacio que ha de avanzar en la homogeneidad y en la limpieza estética de todos sus elementos.

Amueblamiento urbano, arbolado, alumbrado público, pavimentación son elementos principales para construir la escena urbana y para su cualificación, quedan calles, quedan elementos por completar, queda por hacer un ejercicio de raciocinio y de unicidad, de conectar visualmente las partes.

También quedan otros elementos: terrazas de bares y restaurantes, kioskos, logística de los RSU, mercados y mercadillos, eventos, celebraciones. El proyecto del espacio público es el proyecto de planificar sus usos, no es la acumulación de los últimos cacharros, ni de las tecnologías, es el soporte apropiado, versátil para los mil usos que le queremos dar a lo largo del año, a los usos cotidianos, a los extraordinarios y a los especiales.

Esta visión es, la que cose el espacio, la que configura el diseño de cada uno de sus elementos en un área tan concreta, homogénea y antigua como la que nos encontramos en la almendra central aprovechando las ocasiones para encontrar los Espacios de Oportunidad (EO). La envolvente es un elemento principal, una sensibilidad especial para incorporarla al proyecto, una trascendencia enorme en la definición de una nueva imagen. Hay que ser prudente, estudiar, analizar, refrendar, se trata de una estructura customizable para cada proyectista, con patrones y criterios predefinidos y que tiene objetivos específicos: conseguir la eficiencia energética, soluciones a la accesibilidad, recualifica y mejora el paisaje urbano.



## 8. Reflexiones y conclusiones para construir la IDEA

Las claves para poder actuar inmediatamente y conseguir que funcione las 3r debe estar basado en que:

1. No debemos pasar la oportunidad de tanto esfuerzo y de movilización de recursos sin estudiar, pensar y planificar TODO, principalmente en el tejido, después la acción se organizar como estratégicamente se considere más conveniente. Se trata de un relevo generacional en un ámbito concreto, un relevo tranquilo, que si no se hace bien ya sabemos lo que ocurre, por esta razón consideramos que el alcance de la idea es **(Más que un plan de renovación)**.
2. No hay una buena idea si con posterioridad no se ejecuta acertadamente, si no hay el equipo y el ambiente apropiado, es importante reconocer a los miembros del equipo, reconocer cuáles son sus roles y sus compromisos, estos se convierten en **los cuatro retos** y que principalmente redefinirá el papel del Ayuntamiento como dinamizador de acciones complejas y como garantía del juego limpio, convirtiendo la colaboración y complementariedad de los **intereses públicos, privados y corporativos** como posibles y gestionables, convirtiendo en referencia el modo de intervenir en el futuro de nuestras ciudades.
3. Hasta ahora la ciudadanía era espectadora de la acción pública, después le ofrecimos participar, ahora, **las personas tienen que convertirse en la principal finalidad de la iniciativa, en sus actores principales**, son las personas los titulares/usuarios, son las que van a firmar y a comprometerse, vamos a entrar en sus casas y proponerles nuevos modos de vida, y se hace desde el convencimiento o no resultará.
4. Una idea siempre pivota sobre un elemento clave, **señalar como unidad territorial del trabajo a la manzana es importante**, una unidad para estudiar, para gestionar, para intervenir, que nos hace adelantar mucho porque es una unidad reconocible, entendible y que se encuentra en la lógica de todos.

Una unidad edificatoria bien definida que ha de reconocer cada una de sus partes (parcelas, casas,

bloques, viviendas, comercios), que nos facilitará la lógica proyectual cuando necesite espacios compartidos y acciones conjuntas y también diferenciadoras. Nos aporta flexibilidad, escalabilidad, en función de las capacidades de gestión y de los recursos disponibles. Las obras en distintas manzanas se pueden organizar en paralelo, sucesivamente o con solapes. Hay otras ventajas, como la urbanística que nos puede proyectar la imagen final para proceder en consecuencia, y otras más que iremos descubriendo en el camino.

5. Estamos queriendo recoger la imagen final de la manzana, muy importante a la hora de definir las fases, a tal fin conviene definir el alcance y distinguir del conjunto de obras aquellas que son distintas en función de sus líneas de financiación.

**Intervenir para mejorar** está basada en la viabilidad económica y a su vez en la voluntad y en las posibilidades de sus destinatarios. Una viabilidad posible por las ayudas que canalizan las instituciones, otra con la amortización de los costes en el ahorro energético, y otras, en forma de préstamos, que debemos considerar soportables por los beneficiarios presentes y futuros de las medidas que tomamos ahora.

**Por tanto, los tipos de obras han de concebirse también para que faciliten el tránsito generacional.**

6. Para diseñar un proceso hay que hacerlo expresamente para su finalidad, para que contemple aquellos aspectos sustantivos como los criterios que venimos enunciando. En la metodología señalamos en primer lugar un estudio muy exhaustivo de la unidad territorial, una información amplia de los titulares/usuarios y de las condiciones físicas en que se encuentra sus viviendas o comercios.

Un conocimiento esencial para proponer, y para proponer acertadamente. **Un proceso que contempla un diálogo con las personas a lo largo del proceso, a la hora de proyectar, de gestionar y de ejecutar.**

7. Una iniciativa que ha de resultar ejemplar por la implicación y compromiso de tantas personas, empresas y oficios, de gestores/coordinadores, profesionales, instituciones.

También **hay que concebirla de modo que evitemos la aparición de malos hábitos**, si ocurriesen habrá que establecer resortes para atajarlo pronto y bien.

8. Concebir el proyecto no solo desde sus efectos físicos sino como la oportunidad que puede representar **para evolucionar en los modos de vida, racionalizando y optimizando los espacios, su uso y las relaciones colaborativas y solidarias entre vecinos**, unas relaciones que al convertirse en intergeneracional aportan vitalidad.

Esta concepción sobre los nuevos modos de vida ha de contemplar **la perspectiva de género** en el proyecto urbano y que permita incorporar el concepto de infraestructuras para la vida cotidiana.

9. Sobre la incorporación tecnológica, sobre la smart city, debemos de tener una disposición favorable pero rigurosa porque cuando se trata de eficiencia de los recursos lo importante es centrarse en los usuario y no en las tecnologías, por tanto, tenemos que ofrecer a los consumidores los beneficios a los que aspiran.

**En un proceso de regeneración y de relevo que, afecta directamente a la vida cotidiana de las personas, a sus alojamientos y a sus espacios comerciales, ofrece múltiples posibilidades de incorporar la tecnología como herramienta para mejoras muy útiles.**

10. Una IDEA que integra una finalidad ampliada, que entiende que es un trabajo y un reto de equipo y que como tal hay que gestionar, que pone en el centro del proyecto a las personas, que formula una unidad territorial de trabajo idónea, una metodología afín a los objetivos y a los resultados esperados, que contempla una acción amplia sobre el tejido pero distinguiendo cada apartado de obras conforme a su tratamiento económico, que plantea soluciones como caja de herramientas en cada proyecto de manzana, que interpreta la intervención como tránsito al futuro y a los nuevos modos de vida. El éxito no está en el catálogo de soluciones y de detalles, el éxito está en el proyecto y en su gestión, un proyecto contemporáneo inspirado para las personas y concebido como proceso.

