

RENOVAR EL CENTRO DE MÓSTOLES ES POSIBLE.

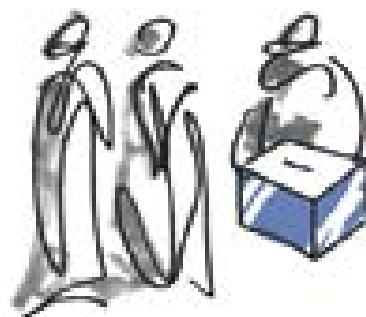
Concienciar y convencer a los habitantes de la almendra central de Móstoles de que **ES POSIBLE** técnica y económicamente intervenir en sus propias viviendas para mejorar su calidad de vida requiere simplificar al máximo los trámites y procedimientos, asistirles en la toma de decisiones, pero, sobre todo, demostrarles los beneficios económicos de la regeneración de sus viviendas: revalorización de inmuebles de máxima centralidad; ahorro en eficiencia energética, mejoras en accesibilidad y en espacio útil. Las intervenciones propuestas, aunque con distintos resultados formales y funcionales dependiendo de cada caso, corresponden a unos pocos esquemas de intervención, que van desde la mejora de las envolventes actuales sustituyendo únicamente las carpinterías exteriores, hasta la creación de una segunda piel nueva, una envolvente exterior muy eficiente energéticamente.



El Ayuntamiento de Móstoles fomentará estas intervenciones mediante **CUATRO** mecanismos: el primero, **DIVULGATIVO**, para explicar estas actuaciones a los vecinos y propietarios; el segundo, **URBANÍSTICO**, modificando la normativa urbanística para admitir las nuevas actuaciones (revisión del Plan General, Plan Especial de Reforma Interior, etc); el tercero, **FISCAL**, modificando las ordenanzas de Licencias, IBI e IIVTNU para bonificar al máximo estas actuaciones y, el cuarto, **ORGANIZATIVO**, coordinando estas intervenciones mediante la puesta en funcionamiento de un equipo multidisciplinar que asesore particularmente cada caso.

Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

Asimismo, el Ayuntamiento de Móstoles, previo expediente de desafectación en el caso de bienes demaniales, autorizará la ejecución de ampliaciones, instalación de ascensores exteriores, etc., en los supuestos y condiciones establecidos en el art. 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Las Comunidades de propietarios podrán adquirir el suelo desafectado o beneficiarse de una cesión gratuita y en precario que sólo se extinguirá cuando en un futuro muy lejano, se produzca la sustitución del inmueble.



El gran número de intervenciones propuestas cambiarían las condiciones del consumo energético del centro de Móstoles, pero, urbanísticamente, suponen una importantísima operación de reforma interior y revitalización de un entramado urbano deteriorado.



NINGUNA INTERVENCIÓN SIN FINANCIACIÓN.

Para revalorizar las viviendas es necesario atribuirles nuevos aprovechamientos urbanísticos materializados utilizando diversos procedimientos de **CRECIMIENTO**:

Ampliación puntual,
Ampliación de la envolvente,
Ampliación en altura

Estos mecanismos permitirían dotar al parque de viviendas con los estándares actuales y servirían para financiar en su mayor parte las obras de renovación.



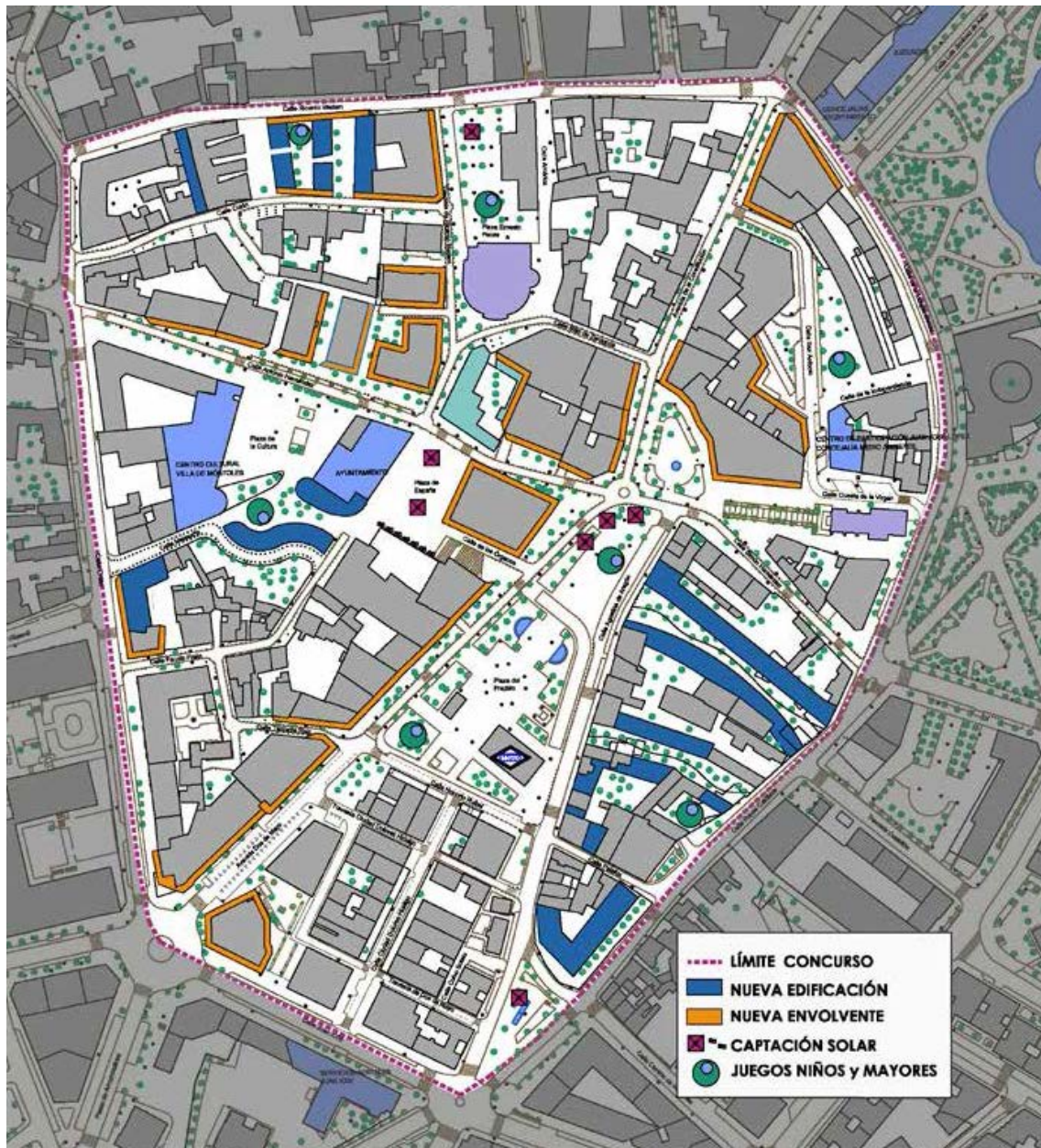
ORDENANZAS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LOS CIUDADANOS.

URBANISMO=CIVISMO+SOLIDARIDAD. Es el momento de que la administración municipal asuma su función de fomento formulando regulaciones ambiciosas al servicio de los ciudadanos.

La ordenación urbanística ofrece un abanico amplio de instrumentos con los que amparar todas estas actuaciones, desde la aprobación de ordenanzas de ocupación de vías públicas, hasta la revisión parcial del Plan General, pasando por la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior. Aquí, la participación ciudadana es imprescindible, no se trata de regular –una vez más– en contra de los ciudadanos, los usuarios, los vecinos. Se trata de preguntar casa por casa que se quiere, que se puede hacer.

Cuando sea posible, las obras de mejora se realizarían sobre espacios privados, mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, cuando no, sobre espacios libres públicos, mediante la desafectación de los bienes demaniales, y posterior cesión gratuita, enajenación a precios asequibles, ó en régimen de concesión.

Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

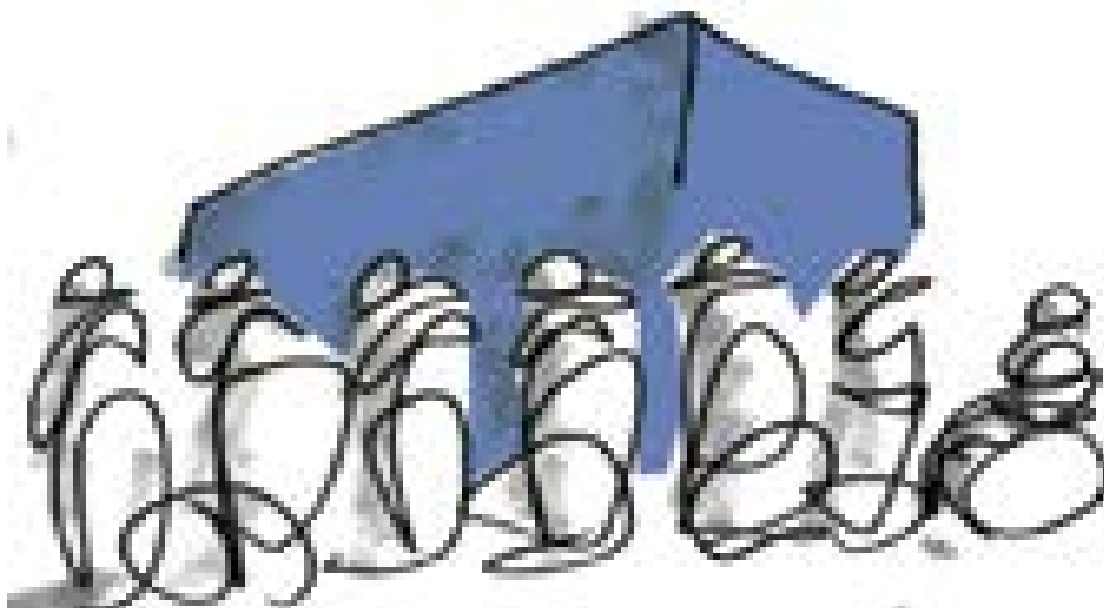


FISCALIDAD=DISCRIMINACIÓN EN POSITIVO. La hacienda municipal de Móstoles ha de ponerse en este momento crítico del lado de los habitantes del centro. Las ordenanzas fiscales se han de actualizar en términos de exención del ICIO y tasas a las obras de renovación urbana que supongan mejora de las envolventes, de la accesibilidad ó de la habitabilidad del parque de viviendas. Pero no sólo en el momento de la construcción. La población, los residentes, han de ver que en un plazo muy importante de sus vidas –diez, quince, veinte años-, gozarán de vacaciones fiscales si revitalizan sus viviendas, obteniendo bonificaciones del IBI, y del IIVTNU, en el caso de enajenar sus viviendas.

Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

Aunque no sea competencia municipal, los esfuerzos de gestión habrían de encaminarse también a obtener de la Comunidad Autónoma mejoras fiscales en el impuesto de transmisiones.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES=INVERSIÓN EN CALIDAD DE VIDA. Los presupuestos municipales han de orientarse a la creación de un colchón financiero que permita abordar situaciones particulares de gestión muy complicada. Es patente que, incluso con la mejor buena voluntad, habrá comuneros que se opongan a la realización de obras, ó que no dispongan de medios económicos para abordarlas en un determinado momento. los presupuestos de Móstoles han de habilitar partidas presupuestarias en los próximos ejercicios que sirvan de colchón a las comunidades emprendedoras, de forma que el Ayuntamiento (los demás vecinos, todos los vecinos) hagan las veces y ocupen el lugar de los comuneros díscolos.



MECANISMOS DE INTERVENCIÓN.

RENOVACIÓN DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA, CARPINTERÍAS...

Los sistemas existentes en el mercado mediante fachadas ventiladas ó placas adheridas y la sustitución de carpinterías proporcionarán una envolvente adaptada a los requisitos de aislamiento energético del CTE ó a los de los edificios de consumo casi nulo.

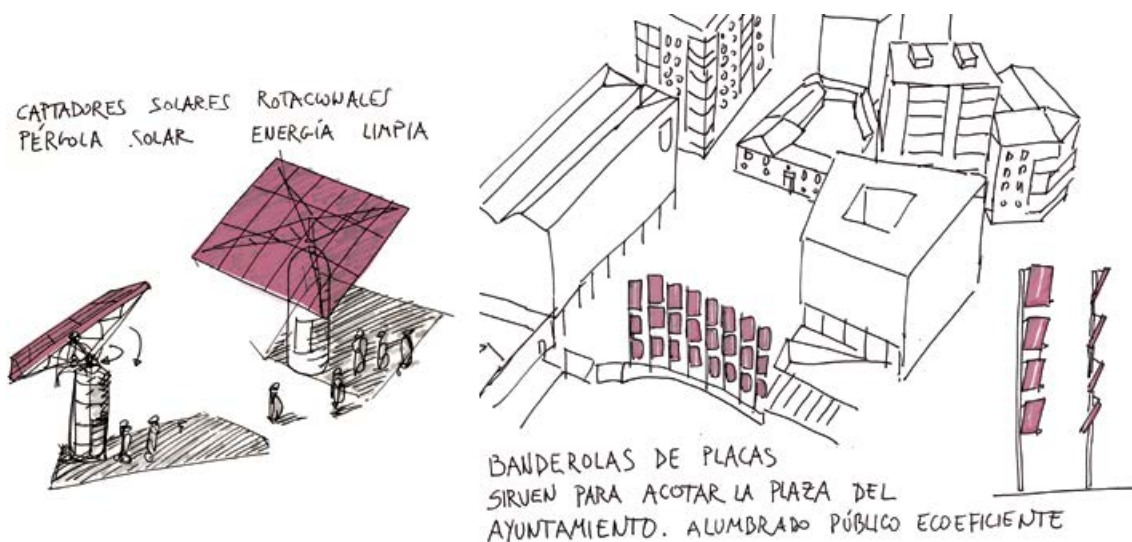


INSTALACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN ESPACIOS PRIVADOS. Paneles solares híbridos térmicos y fotovoltaicos, en cubiertas o fachadas y calderas de biomasa o de condensación de gas renovando las existentes o suprimiendo las calefacciones por efecto Joule.

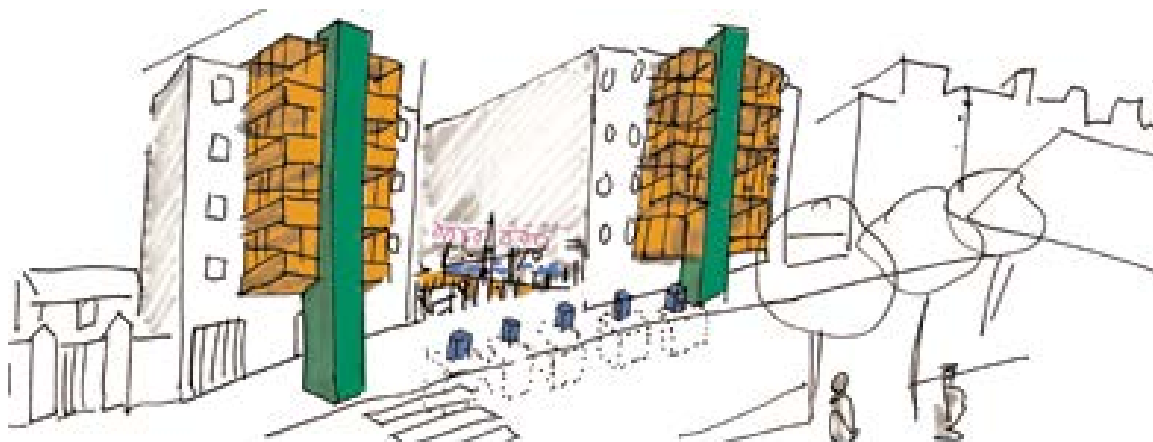


Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

INSTALACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN ESPACIOS PÚBLICOS. Paneles fotovoltaicos en pérgolas y banderolas permitiendo aliviar los costos eléctricos municipales contribuyendo al sostenimiento del planeta

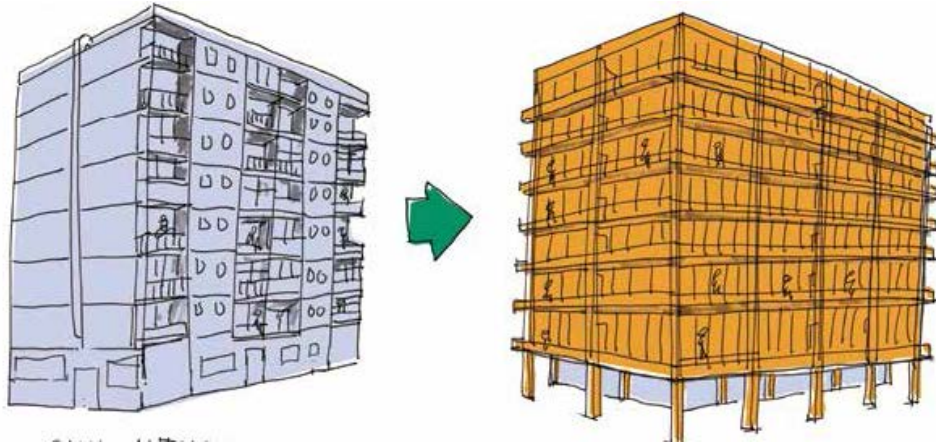


AMPLIACIÓN PUNTUAL, para mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas, instalando ascensores exteriores, ampliando los portales y creando terrazas y zonas estanciales, aumentando la superficie útil de las viviendas, incrementando su valor de reposición, posibilitando a sus propietarios el acceso en mejores condiciones al mercado hipotecario, si les resultase necesario.

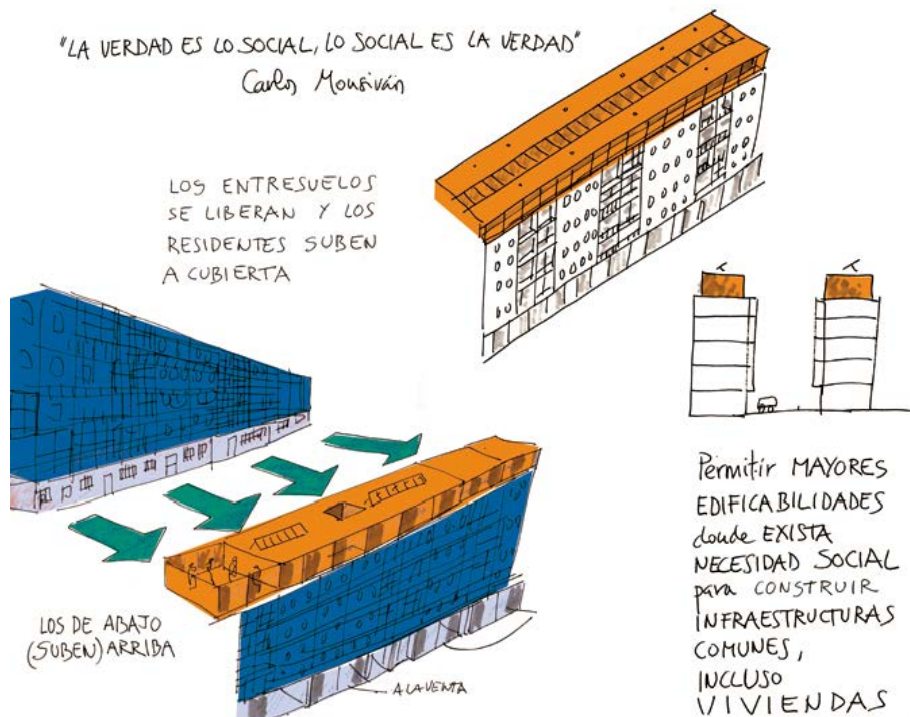


Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

AMPLIACIÓN DE LA ENVOLVENTE, bien en algunas fachadas, ó bien en todo el perímetro del inmueble, con el fin de aumentar la superficie útil, adaptando la envolvente térmica al **CTE** y renovando intensamente la escena urbana. Crujías de dos a tres metros de profundidad, sobre espacios privados, ó públicos, previa desafectación y cesión, concesión ó enajenación.



AMPLIACIÓN EN ALTURA, la actuación más ambiciosa, con un doble objetivo, bien para liberar viviendas en plantas bajas, ó bien para financiar, con la enajenación del remanente de edificabilidad en el mercado libre en el mercado libre, la renovación de la envolvente térmica de todo el inmueble.



Concurso de ideas para la revitalización de la almendra central de Móstoles REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

Todas estas operaciones conforman un abanico de opciones que pueden realizarse individual ó conjuntamente, en función de la voluntad y disponibilidad de los comuneros y de las posibilidades físicas, territoriales, que cada caso, cada inmueble haga posible.



En el ámbito de los espacios públicos, las huertas solares ofrecen nuevas posibilidades expresivas que pueden aprovecharse para la creación de pérgolas tecnológicas captadoras de energía y conformadoras de nuevos espacios urbanos.



OBJETIVOS

Los objetivos no son sólo económicos, ni sólo urbanísticos, ni sociológicos únicamente, ni aún todas estas cosas a la vez.



El objetivo primordial son las personas. Los ancianos, los trabajadores, los niños, las madres, los estudiantes, los parados, en una palabra, los vecinos que habitan este ámbito singular. Más que su futuro, importa ahora su calidad de vida, la de ahora, la de cada día, hacerles posible disfrutar de viviendas dignas, confortables, accesibles, consumidoras racionales de recursos.

