

LEMA **TRUEQUE**

Memoria Descriptiva

REINVENTAR MÓSTOLES CENTRO

CONCURSO DE IDEAS PARA REVITALIZAR LA ALMENDRA CENTRAL DE MÓSTOLES.

Antecedentes.-

En ninguna ocasión anterior habíamos tardado tanto en hilar una idea generadora de proyecto. ¿Puede ser que se trata más que nunca de una IDEA FELIZ en el mejor sentido de la expresión?

El concurso de ideas para revitalizar el centro de Móstoles penas tiene bases y si una ingente documentación... de un centro urbano en el que queda la huella del pueblo que fue, en las antípodas de los desarrollos ingentes de los 60, bajo los auspicios o no de la COPLACO.

La edificación es heterogenea y muy poca parece digna de pasar a la historia, salvo algunos ejemplos, protegidos más bien por su tipología que por su formalización y valores propios.

Se suceden las medianeras enormes e interminables, directas sobre linderos recuerdo de las parcelas rurales hechas ciudad, incluso en lugares ya singulares de la ciudad (Vease la plaza España a ambos lados).

Se respetan en esta propuesta las AOS del PGOU como zonas que se encuentran ya en regeneración y transformación, no siendo pues objeto de la misma, salvo en algunas relaciones con los limítrofes.

Ideas.-

Creemos firmemente que sólo **patrimonializando** parte de las obras resultado de la rehabilitación necesaria en la mayor parte del casco viejo puede resultar atractiva al propietario, al margen de la por supuesto mejora energética y económica con que debe enfocarse la operación.

Las obras pueden llevarse a cabo mediante convenios estrictamente privados (mancomunidad de vecinos) o mixtos (convenios administración – privados).

En este último caso, se trata de la cesión de uso de suelo público, de solares municipales u otros en los que el ayuntamiento renuncia al cobro de los derechos que se devengarán por los beneficiarios de las cesiones, vinculando la operación a un proyecto unitario de rehabilitación. El uso es temporal y por lo tanto, debe poder volverse a disponer del suelo o solares en las condiciones anteriores, es decir, es reversible.

En el caso de operaciones privadas, la comunidad podrá vender edificabilidad remanente o facturar los servicios y usos alternativos en su dominio.

Se puede interpretar que la Obra total a realizar tanto para mejorar la calificación energética como la accesibilidad puede llevar emparejada la inclusión de **medidas que la hagan viable**, por lo que **deben vincularse necesariamente a la obra de rehabilitación**, y en este sentido proponemos:

- 1.- Posibilidad de ceder temporalmente el uso del suelo adyacente a los locales comerciales en vía pública al modo en que se hace, por ejemplo, en Benidorm.
- 2.- Posibilidad de habilitar los bajo cubierta según las disposiciones del PGOU.
- 3.- Utilizar la terraza azotea plana para usos alternativos por los que la Comunidad de Vecinos obtiene ingresos (Solarium, terrazas de ocio, huerto solar, etc.)
- 4.- Uso de las medianeras para instalar temporalmente publicidad privada e institucional mediante pantallas de última generación de gran tamaño.
- 5.- Uso temporal de solares municipales o privados ligados a rehabilitación del conjunto de la manzana u otros.

Incluso algunas iniciativas públicas pueden ser llevadas a cabo buscando el patrocinio de las empresas interesadas de modo que sean las finalmente adjudicatarias, y siempre con el objeto de mejorar, consolidar, relanzar etc. el centro urbano:

Por ejemplo se propone un **OBSERVATORIO de la REHABILITACIÓN** del centro en el que pretende hacerse partícipe al ciudadano del objeto del concurso. En este centro puede ejecutarse una obra piloto “antes y después” de rehabilitar, con diferentes soluciones, monitorizando los resultados, consumos y emisiones de modo que puede comprobarse “in situ” y en tiempo real, la mejora realizada.

Se propone junto al edificio de Telefónica, que se sitúa en un punto neurálgico del centro, utilizando la zona verde anexa al mismo, pero por encima de los árboles existentes.

Este observatorio se complementa con un **MIRADOR** en el hueco del desaparecido transformador en las viviendas de enfrente. Dicho mirador sería financiado de manera mixta, cedido el uso temporal del suelo, y con posibilidad de ingreso directo para los vecinos destinados necesariamente a las obras de rehabilitación de sus edificios.

Por otra parte, se propone la cesión del solar dotacional en la Plaza de España para **LOCALES CULTURALES, HUERTOS URBANOS Y OTROS PARA LAS PEÑAS, ASOCIACIONES Y COLECTIVOS DE MÓSTOLES**, por encima del aparcamiento de personal existente, y como cubierta de los mismos, huertos urbanos regados por aguas recicladas de pluviales recogidas por artefacto al efecto. Las peñas y asociaciones pueden estar interesadas en financiar esta operación al ser el lugar singular y vinculado a las principales fiestas locales, y los ingresos, de nuevo, vinculados a obra de rehabilitación de los adyacentes al solar, aprovechando para cubrir sus medianeras.

Se proponen en el mismo sentido actuaciones puntuales unidas por un **ITINERARIO CICLISTA** de interés turístico, así como se refuerza la idea cediendo el espacio verde junto al centro de participación ciudadana a un concesionario de bicicletas eléctricas solares, con todo tipo de complementos al respecto (carritos niños, de carga, tándem, trenes, etc), aula educativa y pérgola de paneles para carga instantánea de las bicicletas, rediseñando las baterías de aparcamiento en superficie. Las pérgolas se diseñan para tapar los vehículos a las vistas desde las viviendas. La operación puede ligarse o no a la rehabilitación del gran bloque en L de la época de los cuarteles.

El **EDIFICIO COLUMPIO** se apoya en la medianera del edificio de la Calle Colón y financia la rehabilitación del conjunto.

Estas y otras iniciativas tienen en común que se ejecutan con **CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS TEMPORALES MEDIANTE ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES DE ENCOFRADOS, SIENDO RECUPERABLES TRAS EL PERIODO DE CONCESIÓN DE USO DEL SUELO.**

Se ha previsto también la posibilidad de construir un **MODERNO MERCADO ACCESIBLE** que acerque el alimento fresco al centro, considerado este aspecto fundamental en su revitalización, aprovechando el tejido permeable entre los bloques de la calle Ricardo Medem hacia la calle Colón.

SE DA CONTINUIDAD A LA CALLE MALASAÑA, salvando la diferencia de cota y uniéndola con la calle Antonio Hernandez, y posteriormente con la plaza que se crea bajo el nuevo mercado. Se facilita la transición hacia esta calle creando un **ANFITEATRO ABIERTO** al fondo de la plaza de la Cultura. Los beneficios del uso de espectáculos al aire libre se destinarán a la Rehabilitación.

Estas y otras ideas generan **USOS ALTERNATIVOS, TEMPORALES Y REVERSIBLES** que las Comunidades de Vecinos, en convenios propios, privados o mixtos con la administraciones u otros privados concesionarios de los servicios que producen, pueden utilizar de TRUEQUE a cambio de REHABILITACIÓN y en definitiva, mejora de sus condiciones de Confort, Salubridad, Accesibilidad y en definitiva, mejora de calidad de vida así como revalorización de sus inmuebles.

El autor **TRUEQUE**