

Identidad + Intensidad:
Cuaderno de ruta para la construcción del centro de Móstoles

Móstoles: Noción de centro histórico

1

Definición de la estrategia: IDENTIDAD + INTENSIDAD

2

La estrategia urbana. MóstolesZÓCALO© y MóstolesMANZANA©

3

La estrategia EESS: Economía, Espacio, Sociedad y Sostenibilidad

Materialización y mirada al futuro.



MÓSTOLES: NOCIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

El centro histórico es un espacio urbano. Es el lugar donde todas las capas históricas de la ciudad se relacionan entre sí. Es un espacio de actividad, de comercio, de relación social, de representación ciudadana, de esparcimiento y de vivienda. Es un espacio intenso por todas las cosas que ocurren en él y también es un espacio de referencia e identidad de la ciudad con respecto a la periferia y a poblaciones vecinas. El espacio central de Móstoles aún carece de estas dos cualidades básicas: el centro de Móstoles aún está en construcción. No se trata de intervenir en el centro sino de crear y consolidar un centro histórico muy joven.



DEFINICIÓN DE UNA ESTRATEGIA GLOBAL

IDENTIDAD E INTENSIDAD

La estrategia global del proyecto quiere crear un proyecto que puede construir y consolidar el centro de Móstoles en el tiempo, apoyando las decisiones en tratar de intensificar el espacio urbano y sus actividades, y simultáneamente reforzar una identidad basada en el contexto local.

IDENTIDAD

Más allá de un recuerdo rural del antiguo Móstoles, el centro histórico tiene que ser un espacio de referencia para los habitantes. Un espacio al que acudir no solamente a consumir o realizar tareas administrativas, sino también un espacio en el que se pueda trabajar, compartir conocimiento, emprender.

Móstoles es una ciudad con un espacio público activo y atractivo. Sin embargo la mayor parte de su arquitectura no tiene una relación abierta a lo que acontece en la calle. El centro no es solo un espacio social, también es un ámbito económico y de actividad. El zócalo -entendido como el espacio de contacto entre los edificios y la calle- se vuelve interesante cuando se activa y se colmata con vida y movimiento.

La propuesta apuesta por conservar y rehabilitar el zócalo existente para convertirlo en un elemento continuo y atractivo no solo para el comercio sino para otras actividades económicas locales. Preservar algunas de las casas existentes trata de mantener el nexo con el Móstoles de antes, su escala y su tradición. Sirve también de pretexto para reivindicar la sabiduría popular de los mostoleños y vitrina de sus tradiciones.

INTENSIDAD

Para respaldar la apuesta por la identidad es necesario aportar cierta masa crítica para alcanzar una densidad de ciudad. Muchas manzanas no poseen la suficiente intensidad para generar una vida plenamente urbana.

Un centro histórico es un espacio intenso donde además de comprar y trabajar se puede vivir. Y se puede vivir en un entorno de calidad, en un contexto social interesante. Las tipologías actuales no ofrecen alternativas para apreciar la vida en el centro. Intensificar las manzanas con nuevas viviendas y espacios abiertos para sus habitantes complementa la idea de un zócalo activo.

Para ello se propone desarrollar nuevos edificios al interior que complementen las propuestas del zócalo. No solamente se trata de nuevas viviendas con generosos espacios exteriores, también se introducen nuevas instalaciones urbanas que fomentan la relación vecinal y la mutualización de servicios comunes y sistemas alternativos de energía.

LA ESTRATEGIA URBANA

POTENCIAR LO EXISTENTE: MóstolesZÓCALO© y MóstolesMANZANA©

Para poder materializar IDENTIDAD e INTENSIDAD sobre el espacio del centro histórico se propone modificar y mejorar la zonificación existente del plan de reforma del centro histórico. Los planes ya en marcha pueden ser relacionados entre sí y optimizados para poder formar parte de un proyecto unificado.

El centro histórico se divide en "supermanzanas". Cada una de ellas está encaminada a centralizar ciertos servicios entre sus residentes y usuarios de forma que se establezcan ciertas relaciones de vecindad que asistan esta transformación sostenible de la ciudad. Esta nueva subdivisión administrativa gira en torno a un edificio especial del sector en el que se pretenden descentralizar algunos de estos servicios. Estos edificios asociados a algún equipamiento ya existente (un colegio, la casa de la cultura) son espacios de participación e información ciudadana. No solamente sirven como espacios de promoción, sino espacios en los que se asiste al ciudadano para participar en el proceso de transformación de su sector. Un conocimiento directo de la realidad ciudadana supone adecuar los esfuerzos y actuaciones a la situación real del entorno en el que se ubican.

IDENTIDAD: MóstolesZÓCALO©

La primera medida para la consolidación de Zócalo© es mantener aquellas actividades y construcciones que presentan un buen estado. Todas aquellas viviendas que se encuentran habitadas y en un estado satisfactorio de confort dejan de ser objeto de planeamiento. Su conservación no implica el mantenimiento de unas condiciones estéticas sino el valor de una escala y unas funciones necesarias para construir ciudad. Aquellos edificios en estado de abandono o deterioro podrán ser rehabilitados o transformados en nuevos edificios siempre que se orienten en funciones económicas y activas. La idea global es la de obtener un Zócalo© heterogéneo pero continuo que active y valore los espacios interiores de manzana.

La propuesta toma como referencia el actual Plan de Movilidad de Móstoles intensificando algunas de las propuestas y tomando en consideración las necesidades futuras. Como refuerzo de identidad del Zócalo© el espacio público y las calles del centro tienen que reflejar un cambio. Por ejemplo las supermanzanas presentan un espacio público pacificado en el que todos los medios de transporte coexisten en el mismo espacio. Esto supone definir y solucionar problemas de aparcamiento, que puede ser mutualizado en alguna de las manzanas. No se trata de una mera zona 20 o zona 30, es una definición más concreta acerca de un modelo de ciudad.

INTENSIDAD: MóstolesMANZANA©

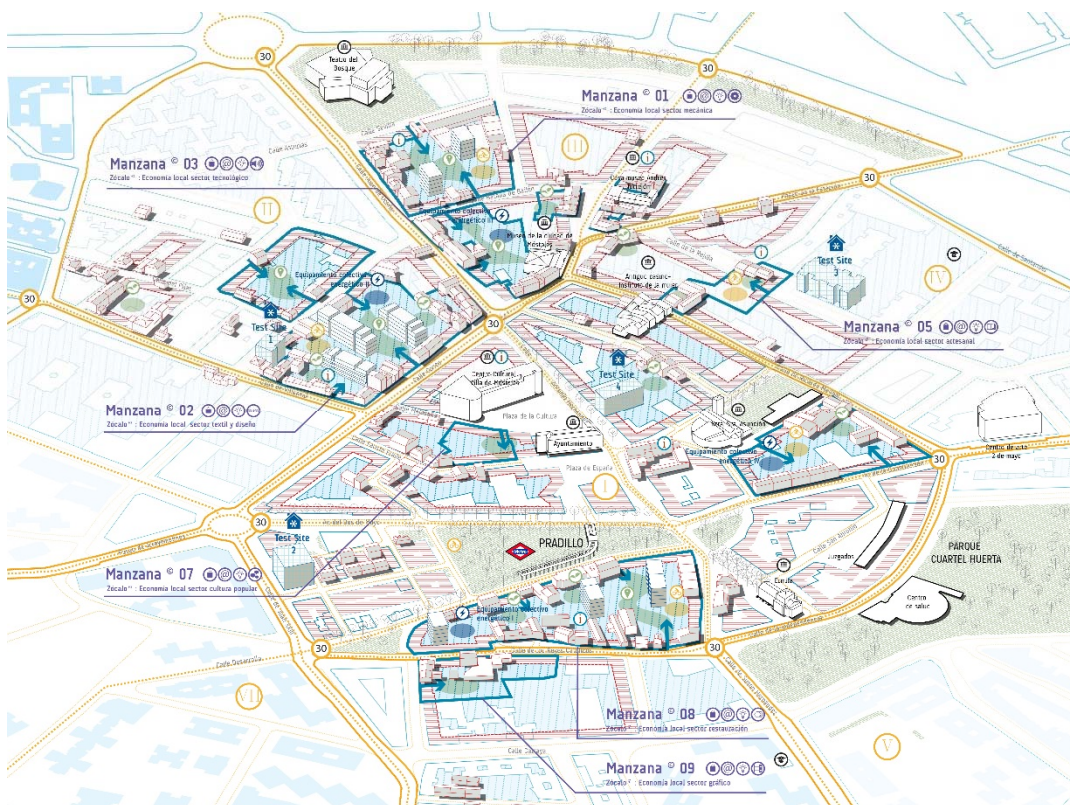
Aquellas manzanas que por profundidad aún albergan capacidad edificatoria en su interior tendrán que ser desarrolladas. La propuesta de este plan conserva las delimitaciones actuales de AOS y ZAS pero modifica sus edificabilidades ya que las construcciones de Zócalo© y sus superficies de desarrollo se deducen de la edificabilidad total. Esto permite una estructuración diferente de las manzanas que empiezan a responder a una lógica de soleamiento y espacios públicos intermedios mucho más atractivos para tipologías contemporáneas. Desaparecen de esta forma las

Identidad + Intensidad:
Cuaderno de ruta para la construcción del centro de Móstoles

parcelas complejas, los encuentros en medianera, las viviendas a patio y las edificaciones orientadas a norte. El desarrollo de espacios intermedios alternativos a la urbanización clásica de Manzana© y calle suponen unas inversiones locales mucho menores, pudiendo obtener mayor calidad en el espacio público que reduce su superficie.

El nuevo centro histórico necesita fragmentar las manzanas actuales y crear nuevos espacios al interior. Las nuevas construcciones en la Manzana© se orientan de forma que puedan percibir las mejores condiciones de soleamiento y a la vez no interferir en el soleamiento de las demás. Los espacios entre edificios tienen diferentes funciones. Algunos, -los que atraviesan de lado a lado- son públicos, otros son accesibles a todos y forman parte de los espacios comunes de los edificios. Otros jardines y patios son espacios atractivos para los vecinos y trabajadores para poder reunirse o trabajar al aire libre.

Además de la transformación de las plantas bajas existentes, existe una gran asignatura pendiente en la rehabilitación del parque inmobiliario de los años 50 a 70 del siglo pasado. La rehabilitación de estos edificios tiene que ser un esfuerzo común de la ciudad de Móstoles que puede transformar esta deficiencia en una oportunidad. Consolidar un consorcio que trabaje en una estrategia conjunta que pueda ser punto de referencia para otras ciudades del país. Móstoles podría convertirse en un laboratorio, una especie de test-site donde empresas privadas pueden probar sistemas constructivos alternativos o donde la administración pueda realizar nuevas alternativas de subsidio. Los ciudadanos contribuyen con sus propiedades, recibiendo un beneficio considerable sin un aporte económico desmesurado.



LA ESTRATEGIA EESS

CONSTITUCIÓN DE UN MODELO URBANO ALTERNATIVO

UNA PROPUESTA ECONÓMICA

Una intervención global en el centro histórico supone una inversión de dinero muy grande con un riesgo muy amplio. La situación económica actual aconseja espaciar esa inversión en el tiempo y realizarla de forma escalonada de modo que cada paso adelante supone un riesgo mínimo y un beneficio inmediato. No se generan grandes plusvalías económicas pero el valor real del terreno se mantiene al alza porque la transformación progresiva supone una actividad constante sobre la trama urbana.

UNA PROPUESTA ESPACIAL

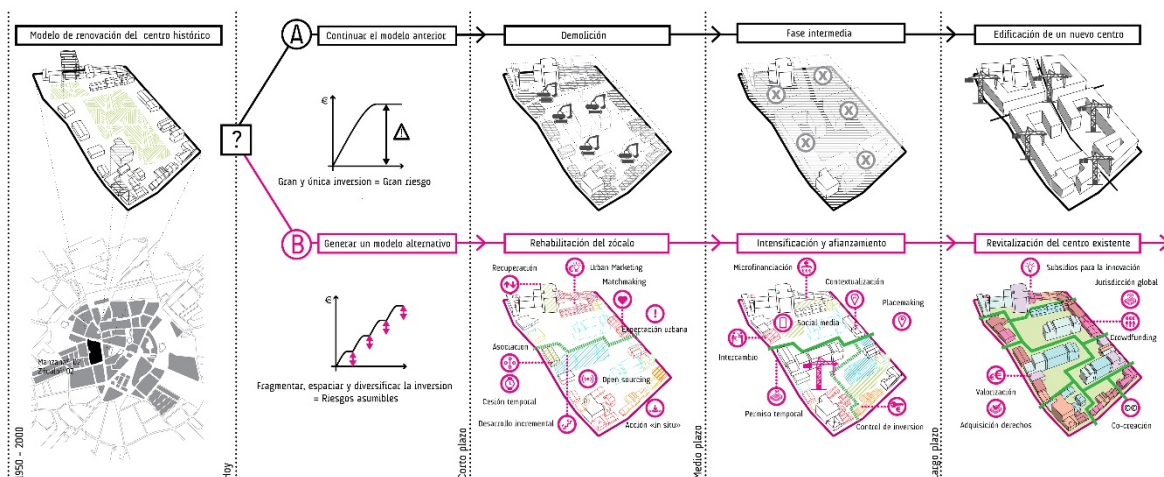
Mantener un Zócalo© activo allí donde es viable supone una apuesta por mantener el valor de lo real. Demoler y construir en su lugar supone una caída drástica del valor, y una posible congelación del espacio hasta encontrar una viabilidad económica. En el transcurso del tiempo los espacios se degradan y contribuyen a empeorar la imagen del centro, además de una ausencia de actividad.

UNA PROPUESTA SOCIAL

Como resultado de fragmentar la inversión se aceptan nuevos agentes dentro del desarrollo de las Manzanas©. El mantenimiento y coste de la infraestructura se reduce de modo que pueden llevarse a cabo intervenciones en las que los propios ciudadanos se hacen cargo de estas "actividades pioneras". Existe espacio para promotores pero también para aquellos ciudadanos que quieren participar de la construcción del centro de Móstoles.

UNA PROPUESTA SOSTENIBLE

Para poder llevar a cabo una transformación sostenible del centro histórico es necesario ofrecer una serie de herramientas espaciales, económicas y jurídicas que hagan el proceso posible y viable como alternativa a la destrucción y reconstrucción que son las tendencias actuales. Todas estas herramientas están basadas en una adecuación al contexto espacial, económico y social mostoleño. Adoptar una estrategia de futuro y no un proyecto único supone una mayor flexibilidad para incorporar futuras iniciativas acordes a las líneas planteadas en esta propuesta que pretende sentar las bases para un futuro "Cuaderno de ruta urbano".



MATERIALIZACIÓN Y MIRADA AL FUTURO

El resultado a largo plazo es un centro histórico que se ha ido construyendo paulatinamente a lo largo de los años aprovechando aquellos elementos existentes que ya eran atractivos y potenciando y edificando aquellos que aún no estaban presentes.

- 1. Zócalo© se ha consolidado como un elemento identificador. Los ciudadanos reconocen un espacio al que acuden diariamente a trabajar, a comprar o a relacionarse socialmente. Las antiguas casas conservan el carácter popular de la ciudad y conviven en armonía con las nuevas edificaciones que aportan la contemporaneidad necesaria al conjunto. Esta mezcla ha funcionado bien y parece tener buena acogida en Móstoles a raíz de la gran repercusión que ha tenido el rodaje de ciertas escenas de una serie de televisión.*
- 2. Algunas de las tiendas existentes han mantenido su actividad y afianzado su negocio gracias a los nuevos vecinos que viven en el barrio y al resto de habitantes que ahora transitan las calles. Otras se han transformado y adaptado a las nuevas funciones que el Zócalo© acoge. El grupo de amas de casa que cose prendas en la Calle Cristo ha atraído a algún joven diseñador de la capital que encuentran en ellas una alternativa de calidad y precio a la manufactura industrial. Una de ellas ha encontrado en uno de los nuevos espacios de Zócalo© el sitio perfecto para montar un pequeño lugar de trabajo y showroom. Los fines de semana algunas mujeres de Fuenlabrada y Alcorcón también se acercan a Zócalo© a tejer y hablar en el patio que después de la solana está fresco y agradable. Lo que surgió como una pequeña iniciativa de barrio ha conseguido transformarse en un elemento capaz de atraer actividad generando una nueva e interesante economía local.*
- 3. Algo similar pasa una Manzana© más allá en la Calle Rejilla, donde un grupo de jubilados que aún reparan viejos televisores han empezado a atacar las nuevas tecnologías ayudados por algún ingeniero informático.*
- 4. Todos ellos reciben un pequeño beneficio económico extra. Muchas veces se lo gastan cuando se juntan en los nuevos bares del centro o en el teatro y cine al aire libre en verano, que se ha vuelto popular entre todos.*
- 5. Los puntos de información de Manzana© se han ido consolidando tímidamente pero ya hay un grupo de vecinos en el III que comenzará a establecer un servicio comunitario de transporte. Al principio solamente compartían los gastos de transporte y ahora ya planean comprar un vehículo eléctrico común. Una comunidad de vecinos de 2 de Mayo ha ido más lejos y ha comprado un piso vacío que ofrece a sanitarios que quieran vivir en el centro y atender a los mayores del edificio. Les está costando decidir entre tanta demanda que llega desde que colocaron el anuncio en las redes sociales: llegan anuncios desde otras provincias de España, incluso uno de un enfermero alemán que lleva años viviendo de la misma forma en Berlín. Creen que con el dinero que ahorrarán en servicios médicos podrán participar en el nuevo sistema colectivo de calefacción que su Manzana© va a construir en Zócalo©.*
- 6. Aún hay muchos coches aparcados en las calles –sigue siendo muy necesario para ir a otras partes del sur de Madrid- pero es cierto que algunas plazas ya no son necesarias porque por suerte algunos vecinos ya pueden vivir, trabajar y comprar en un radio de 10 minutos a pie. Las calles están más despejadas y son más atractivas al uso para los*

Identidad + Intensidad:
Cuaderno de ruta para la construcción del centro de Móstoles

habitantes de Móstoles. También es cierto que las bicicletas son mucho más accesibles ya que las calles son más seguras. Los nuevos espacios de aparcamiento en Zócalo® son seguros y las bicis se pueden aparcar a nivel de calle. El taller de la calle Montero sigue con los coches pero ya hace dos años que emplea a dos chavales que se arreglan bien reparando bicicletas.

- 7. El parque sigue siendo el punto de referencia, pero son muchos los que se animan a descubrir los nuevos espacios de Manzana®. Hay lugar para todos: desde los huertos comunitarios donde se venden productos locales a pequeños patios donde los vecinos organizan pequeños eventos artísticos y culturales. La simbiosis entre locales y recién llegados ha funcionado bastante bien. Los cotilleos de patio de luces se han transformado en conversaciones de patio de Manzana®: aunque los protagonistas del corazón siguen siendo los mismos se nota que el tono es mucho más abierto.*
- 8. El precio de la vivienda no ha bajado dramáticamente, pero es cierto que los nuevos edificios del centro son un poco más pequeños y están mejor distribuidos con lo cual la inversión es menor. Además todos tienen una terraza al sur, hay días que huele a barbacoa por todas partes. Como iniciativa pionera unos cuántos futuros propietarios en la calle Sevilla se han animado a constituirse en cooperativa y planean empezar a ocupar sus nuevas casas a finales del año que viene. Unos arquitectos les están asesorando en el punto de información de Manzana® y un promotor del norte de Madrid colabora con ellos, ya que puede probar así un nuevo sistema constructivo que quiere introducir en la región.*
- 9. La flexibilización de las normas subsidiarias ha supuesto un gran acierto: aquellos que pudieron mejoraron su vivienda añadiéndole un caprichillo. Otros optaron por opciones como la microfinanciación y transformaron su vivienda en dos pareados, uno de los cuáles alquilan. Fue muy curiosa en su momento la iniciativa de los vecinos del callejón del Cristo que consiguieron por unos años ostentar el título de primera comunidad de vecinos con sala de conferencias privada de España. La reestructuración de sus propiedades mediante un proceso de asociación y cesión generó un nuevo patio parcialmente cubierto muy interesante para algunas actividades de Zócalo®. Ahora obtienen un extra con el que están pagando las terneras que iluminan los antiguos sobrados de sus casas.*
- 10. Ha sido un largo proceso y mucha energía invertida, pero la cuarta Biennale de la Rehabilitación® parece que será todo un evento: han confirmado asistencia técnicos de Polonia interesados en la nueva fachada ligera de Ricardo Medem. También hay representantes de la ciudad holandesa de Almere que quieren importar la iniciativa municipal para empezar un proceso similar en su ciudad. Habituales a la cita Valladolid, Getafe, Zaragoza y Hospitalet que han seguido el ejemplo de Móstoles. Las empresas que ya han participado en el programa han encontrado ejemplos prácticos que mostrar a sus clientes y los casos de estudio están publicados por toda Europa. El ayuntamiento de Móstoles lleva unos meses buscando otros municipios interesados en presentar una candidatura a fondos interregionales de la UE para desarrollar una campaña conjunta. Aunque han obtenido alguna respuesta de Bélgica creen que los nuevos subsidios para cubiertas verdes harán la estrategia más atractiva y visualmente más verde con lo que obtener más fácilmente ciudades con las que asociarse.*
- 11. A veces camino del metro es fácil encontrarse a algún despistado que busca el Espacio Yo=Móstoles®. Parecía una iniciativa ciudadana inocente, pero la curiosidad de la gente por conocer las extravagantes colecciones de los mostoleños o las piezas de*

Identidad + Intensidad:
Cuaderno de ruta para la construcción del centro de Móstoles

artesanía procedentes de los hobbies personales ha posicionado el espacio como referente museístico de la ciudad.

12. Y aunque en Móstoles todos estaban muy orgullosos de la Mortadela no se habían imaginado que la promoción de las carnicerías de Zócalo® llevaría a su comercialización fuera de las fronteras de la comunidad de Madrid.

Es cierto que han pasado unos cuantos años desde que se modificó el PGOU y se decidió aceptar un modelo de desarrollo alternativo. Había promesas modestas y expectativas pequeñas. Casi todas pudieron llevarse a cabo y disfrutamos de ellas. No han supuesto cambios radicales en Móstoles, pero si han contribuido a la construcción de un centro. Muchas cosas no han cambiado, Xanadú ha vuelto a ampliar sus instalaciones y un nuevo PAU está a punto de aprobarse en el borde con Navalcarnero, pero ahora si hay otras alternativas para disfrutar de Móstoles, y están todas en el centro. Un centro histórico que los ciudadanos IDENTIFICAN como suyo, y que no deja de INTENSIFICARSE cada año que pasa.

Móstoles, 2 de Mayo de 2023

