

PLAN DIRECTOR - REVITALIZACION ALMENDRA CENTRAL MÓSTOLES

¿QUÉ?

Líneas principales de acción

La estrategia para regenerar la almendra central de Móstoles se basa en tres líneas de actuación, dirigidas a revitalizar el tejido comercial, el tejido socio-cultural, y el tejido ecológico.

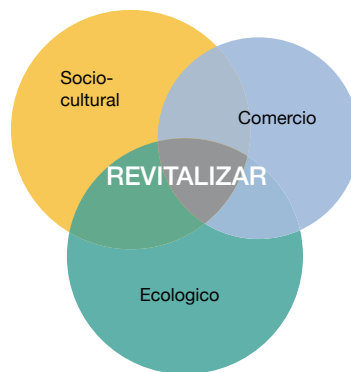


Fig.1. Esquema para revitalizar Móstoles

Comercial: Consolidar el eje Avda. de la Constitución-Plaza del Pradillo- Avda. Dos de Mayo + Calle Agustina de Aragón como área comercial y de ocio. Concentrar el comercio en un único eje localizado, fortalecerá el pequeño comercio, que además se beneficiará de las propuestas de peatonalización de ese eje y la cercanía a la Plaza del Pradillo y a las instalaciones de ocio y deporte cercanas a la almendra.

Socio-cultural: Las plazas de la almendra central están infrautilizadas, a pesar de tener edificios icónicos, históricos o de uso municipal. Se observa una baja actividad social y sin embargo tienen un gran potencial, al estar ya en su mayoría peatonalizadas, para ser centros de interés socio-cultural. Se proponen algunas modificaciones en ellas, como el cambio de tejido duro a tejido blando en aquellos espacios donde sea factible (haciéndolas mas habitables, atractivas para el uso y además ecológicas) y reforzar la asociación de éstas con los puntos de reciclaje así como incluir nuevos puntos de información cultural y turística. Se propone, por tanto, invertir en el mantenimiento de edificios de interés sociocultural y habilitar sus alrededores para el disfrute de la gente.

Ecológico: Móstoles centro, dada su antigüedad, es un barrio poco sostenible y eficiente energéticamente. Además de continuar con las estrategias de peatonalización, inserción de leds, puntos de reciclaje, etc., que el Ayuntamiento ya tiene en marcha, se propone poner a Móstoles verdaderamente en el mapa de barrios “LEED”, convirtiéndolo en un ejemplo de sostenibilidad y eficiencia. Ver en anexo (al final de esta memoria) un ejemplo de evaluación de barrios con calidad LEED, donde se han marcado aquéllos apartados donde Móstoles almendra central podría mejorar en caso de llevar a cabo propuestas en la línea de las indicadas en este proyecto de plan director.

¿CÓMO?

Estrategias de actuación

Proponemos cuatro tipos de actuación, que son el resultado del análisis de la situación actual de la almendra central. Vemos cómo las cuatro están interrelacionadas.

1. Walkability

En **primer** lugar se observa cómo el área de peatonalización actual es insuficiente, y además no coincide con las zonas de mayor confluencia de personas ni con los usos comerciales y de ocio a pie de calle (fig 2). Se propone mejorar la movilidad del peatón o *walkability* lo cual revitalizará a su vez el comercio y dotará de identidad al barrio, atrayendo a un mayor número de personas. Al mismo tiempo, la reducción de coches tiene un efecto positivo en aspectos como la calidad del aire, el nivel de ruido y la contaminación visual (las tres R's). Y finalmente en los hábitos y estilos de vida o *lifestyles* de los ciudadanos de Móstoles o los visitantes.

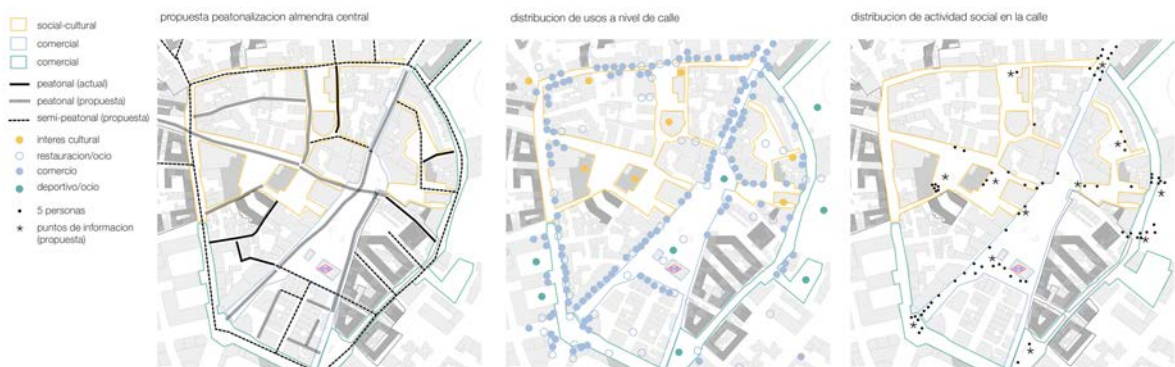


Fig.2. Principales estudios llevados a cabo para la propuesta de peatonalización del centro

Se propone así la peatonalización de casi la totalidad de calles de la almendra central (fig. 2 izda). Se mantiene el acceso para carga y descarga de calles con comercio y ocio, con horarios estratégicamente limitados (que no dificulten el disfrute de las personas de esas zonas). En las limítrofes, se propone el modelo de calle semipeatonal o residencial. (Fig. 3)

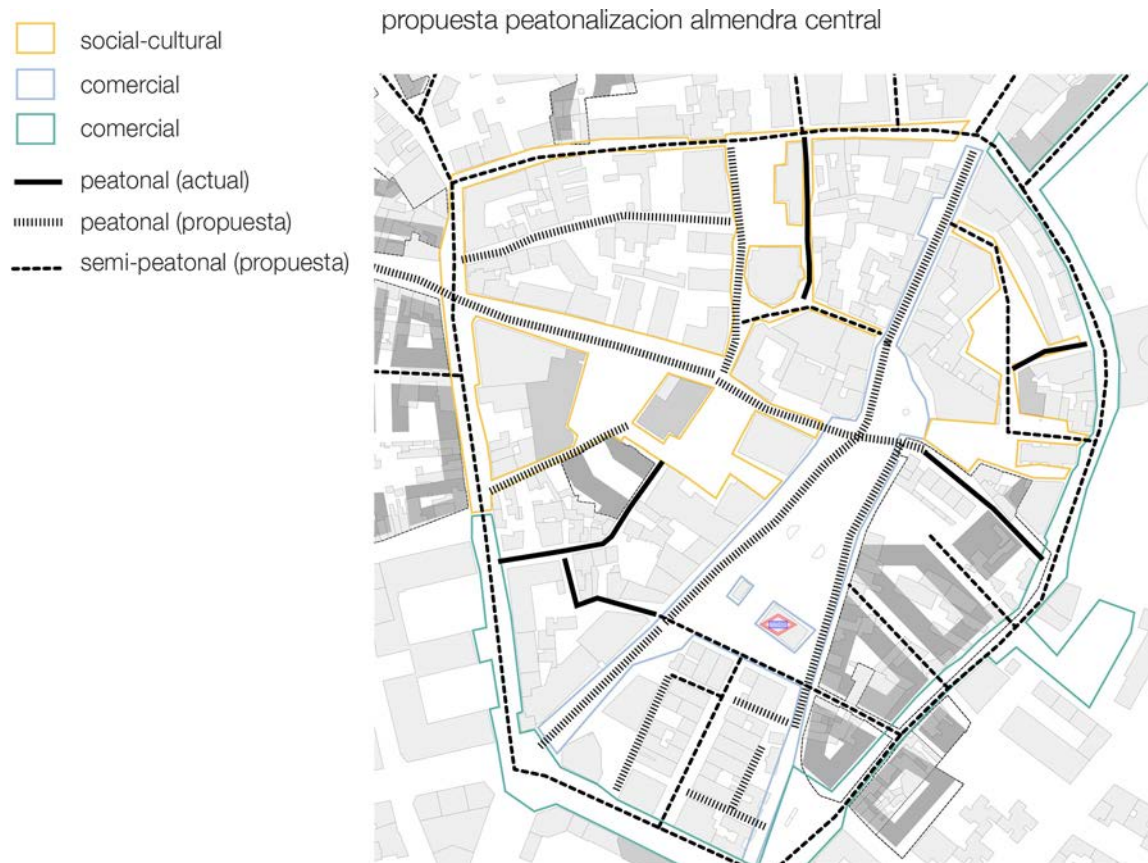


Fig.3. Propuesta peatonalización

2. Crear Identidad

En **segundo** lugar, la almendra central de Móstoles adolece de una falta de homogeneidad y de identidad en sus elementos arquitectónicos y urbanos. Por un lado, hay que preservar lo antiguo (imagen izda Fig. 4). Por otra, mejorar lo obsoleto, como por ejemplo, los patios de manzana vallados y que en la mayoría de los casos están infrautilizados (imágenes centro y derecha Fig. 4). Se propone eliminar vallados, abrir esos espacios a la ciudad y mejorar su diseño. Tienen gran potencial para la colocación de calderas u otros elementos mancomunados en el subsuelo y recolectar agua de lluvia si se colocase un tejido blando en la superficie. Además de hacer el barrio visualmente mas atractivo, estas pequeñas intervenciones podrían ser un sello de identidad de la almendra central de Móstoles.



Fig.4. Preservar y mejorar lo existente

“MÓSTOLES CONECTA TRES”

Se propone añadir coherencia estética en fachadas, para crear una identidad en el centro. Se opta por proponer el ladrillo visto como elemento conector entre las distintas edificaciones, nuevas y viejas, con aleros y demás elementos salientes en blanco. La ordenanza estética desarrollada para Móstoles centro (la cual no se incluye en esta memoria por falta de espacio), abarca aspectos como la homogeneización de huecos en fachada, la inclusión de elementos de alero (en blanco) y eliminación de toldos, maquinas de aire acondicionado que no se ajusten a la misma, así como la definición de qué elementos arquitectónicos quedan en ladrillo visto y cuáles en blanco.

Se propone también una ordenanza estética específica para el nuevo eje comercial, que aporte coherencia y homogeneidad al comercio (rótulos, tipos de iluminación, colores, etc). Una calle comercial donde el diseño de los accesos a las tiendas y restaurantes esté cuidado y sea atractivo, contribuirá a consolidar el comercio local de Móstoles centro y mejorará su economía, atrayendo a un mayor número de personas.

3. Reciclar, Reducir, Reutilizar

Tercero, hacer lo “verde” verdaderamente sostenible. Teniendo en cuenta las tres R’s en las que la línea de propuestas del Ayuntamiento de Móstoles incide hasta el momento, este proyecto propone potenciarlas. Así, en la línea de acción socio-cultural se propone un plan para reducir el consumo de energía, la reutilización de edificios antiguos y la reordenación de los usos de los edificios municipales y de la administración. En la línea de acción de revitalización del tejido comercial, se propone reducir los consumos energéticos, reducir los niveles de contaminación e integrar las ordenanzas acústica y de iluminación en el plan director. Y en la tercera línea, la ecología, se propone una gestión del agua más eficiente, la instalación de paneles solares y red separativa de aguas, instalaciones de eficiencia energética y aislamientos de fachadas. En jardinería, se propone la inserción de tejido blanco verde de captación de agua y disfrute de los ciudadanos en aquellas plazas donde sea posible, la instalación de depósitos donde almacenar esa agua para usarla en el riego y utilizar solo especies autóctonas de bajo consumo de agua.

árboles, recogida agua en plazas, pto recolección y calderas

-  árboles (actual)
-  árboles (propuesta)
-  terreno blando (propuesta)
-  terreno blando + calderas comunitarias (propuesta)

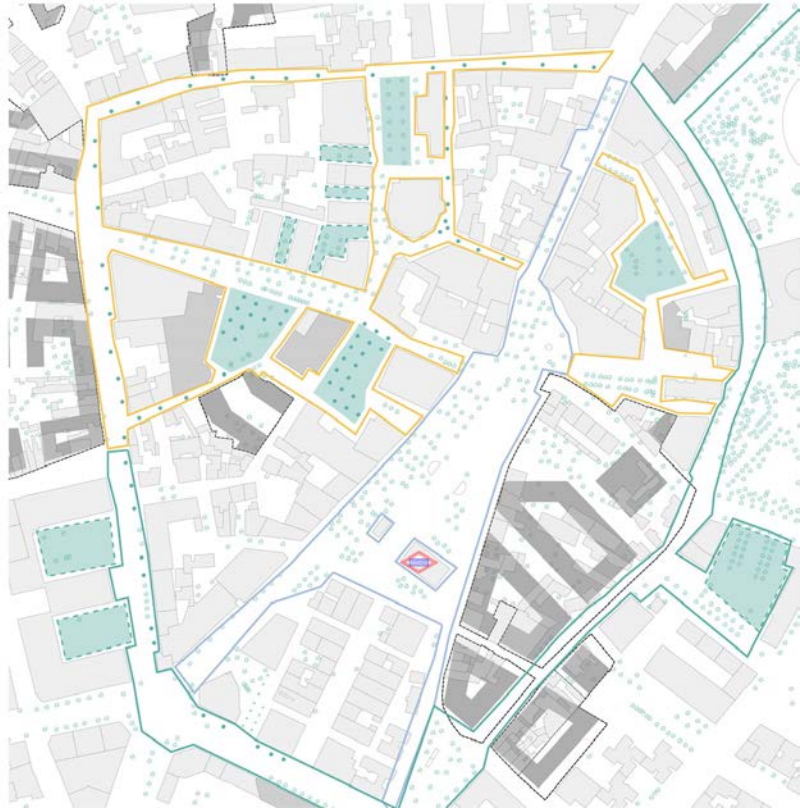


Fig.5. Árboles y nuevos terrenos “blandos”

4. Cambiar *lifestyles* (hábitos)

Una parte muy importante de hacer una ciudad o un barrio más ecológico y sostenible, pasa por concienciar a la gente. Se propone así un plan para educar, informar y colaborar con la ciudadanía de Móstoles desde el principio. Después del estudio de concentración de personas en las calles del centro en distintos momentos del día (fig. 6), se sugieren los siguientes puntos de información, que habría que colocar previamente a cualquier cambio, en lugares estratégicos donde haya mas confluencia de personas, y que abarcan lo comercial, socio-cultural y ecológico.

distribucion de actividad social en la calle

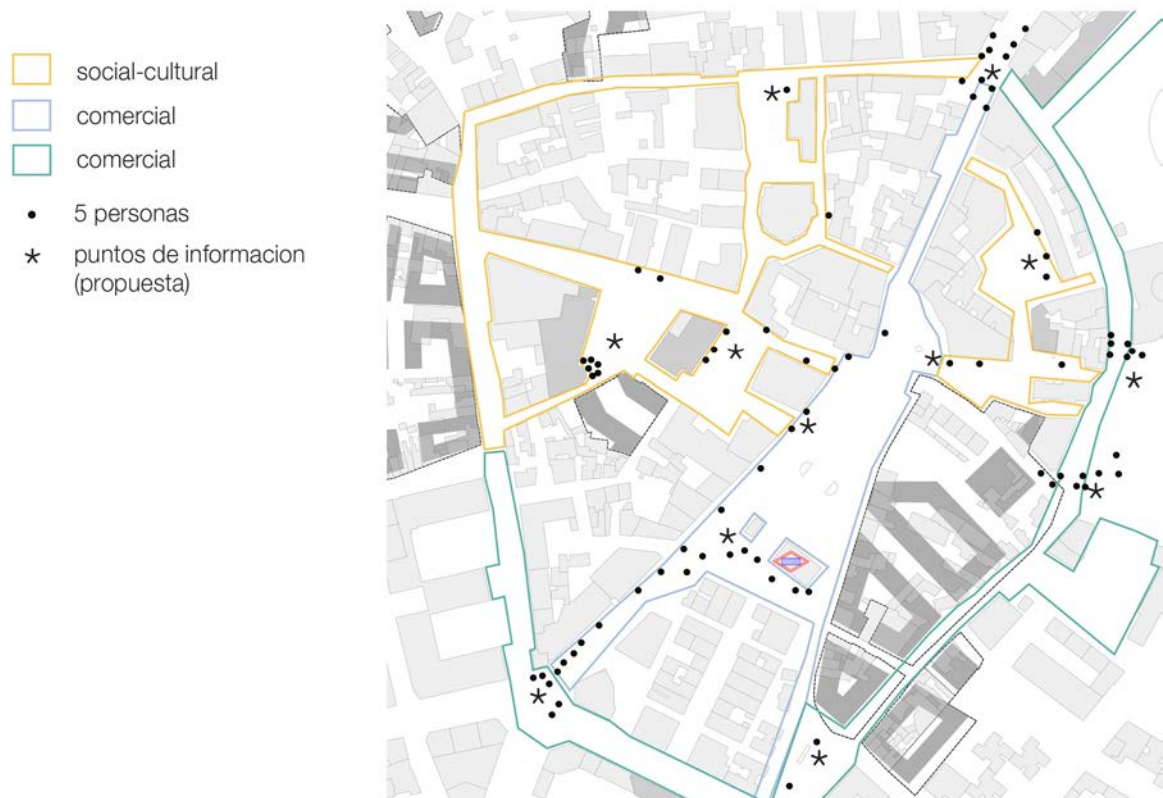


Fig.6. Propuesta de puntos de información para cambiar los hábitos/ *lifestyle* de los ciudadanos.

PLAN DIRECTOR

El siguiente plano refleja las zonas de la almendra central donde se intervendría, según las tres líneas de acción explicadas al principio: revitalizar el tejido socio-cultural (amarillo), comercial (azul) y ecológico (verde).

“MÓSTOLES CONECTA TRES”



Fig.7. Plan director de la Propuesta según las tres líneas de actuación

Como se aprecia en el plano, se pretende reforzar el eje comercial, consolidando el eje Avda. de la Constitución-Plaza del Pradillo- Avda. Dos de Mayo + Calle Agustina de Aragón como área comercial y de ocio. Se propone también una mejor conexión y permeabilidad entre el comercio y los negocios que viertan a este eje y los espacios públicos, de forma que se beneficien mutuamente. También se propone, invertir en el mantenimiento de edificios de interés sociocultural y habilitar sus alrededores para el disfrute de la gente, convirtiendo las plazas del centro en centros de actividad de personas y ejes centrales de una posible estrategia turístico-cultural. Por último, crear un semi-anillo verde al que se adosen actividades de recreo, ocio y deporte y una mejor accesibilidad al parque. Las tres líneas de acción deben quedar entrelazadas y se reitera la interconexión entre ellas, y lo importante que es que unas beneficien a otras, para una completa revitalización del centro.

“MÓSTOLES CONECTA TRES”

1 Walkability (mejorar la movilidad del peatón)	2 Crear Identidad (coherencia estética en fachadas)	3 Reciclar, Reducir, Reutilizar (hacer lo “verde” sostenible)	4 Cambiar <i>lifestyles</i> (hábitos) (educar, informar y colaborar con la ciudadanía)
- MEJORA DE ACCESOS A VIVIENDA - NUÉVOS DISEÑOS DE PLAZAS - ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS MUNICIPALES	- PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS MUNICIPALES - PLAN DE TURISMO DEL CENTRO	- PLAN PARA REDUCIR EL CONSUMO DE ENERGÍA - PLAN DE REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS ANTIGUOS - RECORRAR LOS USOS DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES Y ADMINISTRACIÓN	- PLAN DE ACTUACIÓN CIUDADANA SOBRE LA ALMENDRA CENTRAL DE MÓSTOLES - PUNTOS DE INFORMACIÓN TURÍSTICA - ESTRATEGIA DE MARKETING PARA DIFUSIÓN DE LOS CAMBIOS SEGÚN SE LLEVEN A CABO
- MEJORA DE ACCESIBILIDAD A LOCALES - HORARIOS DE ABASTECIMIENTO DE LOCALES - HORARIOS DE ACCESO DE TRÁFICO RODADO - USOS COMERCIALES TEMPORALES	- ORDENANZA ESTÉTICA DE NUEVAS FACHADAS - PUNTOS DE VENTA PARA PRODUCTORES LOCALES - FERIAS Y EVENTOS LOCALES EN LAS CALLES	- REDUCIR LOS CONSUMOS ENERGÉTICOS - REDUCIR LOS NIVELES DE CONTAMINACIÓN - INTEGRAR LAS ORDENANZAS ACÚSTICA Y DE ILUMINACIÓN EN EL PLAN DIRECTOR	- POTENCIAR Y COLABORAR ASOCIACIONES DE COMERCIANTES - EDUCAR A LA CIUDADANÍA EN EL CONSUMO RESPONSABLE - BOLSAS ECOLÓGICAS REUTILIZABLES QUE PUBLICITAN LAS ACTUACIONES DE MÓSTOLES
- PLAN DE REDUCCIÓN DE LAS EMISIONES - PLAN DE BICICLETAS DE MÓSTOLES - PUNTOS LIMPIOS ACCESIBLES BIEN REPARTIDOS	- PLAN MOSTO-LED (INCLUIR PLAN DE INSTALACIÓN DE LEDS EN EL PLAN DIRECTOR) - PUBLICACIÓN DE LOS NIVELES DE EMISIONES EN WEB - USOS DE TECNOLOGÍAS MEDIA COMO APROPIO	- GESTIÓN DEL AGUA Y RED SEPARATIVA DE AGUAS - PANELES SOLARES - INSTALACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA - ASILAMIENTOS DE FACHADAS - ESPECIES AUTÓCTONAS	- INFORMAR Y PROMOVER SOBRE LA SOSTENIBILIDAD - INFORMAR Y PROMOVER LA IMPLANTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO - INFORMAR Y PROMOVER HÁBITOS DE VIDA SALUDABLE

Fig.8. Estrategias para la revitalización de Móstoles, respondiendo a las tres líneas de acción propuestas

En el cuadro se aprecia cómo las tres acciones principales: revitalizar el tejido socio-cultural (amarillo), comercial (azul) y ecológico (verde), quedan reflejadas en las estrategias descritas en el punto anterior (walkability, crear identidad, reciclar-reducir-reutilizar y cambiar *lifestyles*). Éstas quedan reflejadas en una sección tipo (fig. 9. Ver en grande en paneles), donde se localizan en un entorno concreto, pero serían generalizables a toda la almendra central de Móstoles.

ACTUACION TIPO

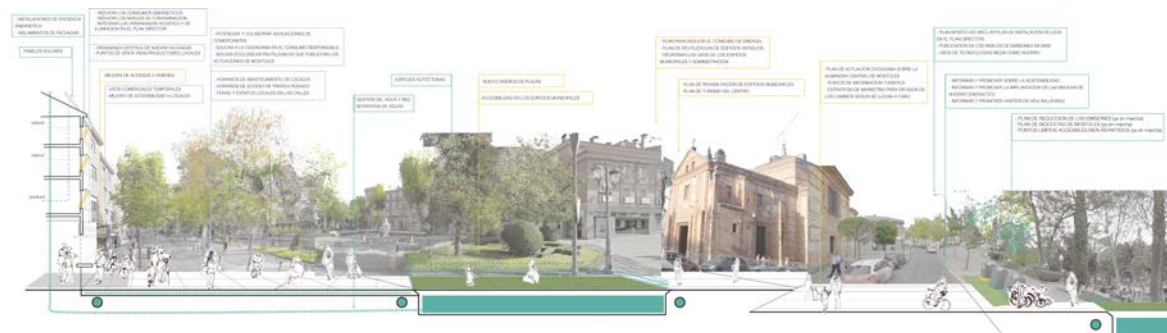


Fig.9. Sección tipo donde se explican las estrategias propuestas en la tabla anterior (fig. 8)

ANEXO- APARTADOS “LEED” A POTENCIAR EN MOSTOLES

“MÓSTOLES CONECTA TRES”

Table 2.1. LEED-ND Rating for Boo1

Criteria	Maximum
Smart Location and Linkage	
Prerequisite: Smart Location	
Prerequisite: Imperiled Species and Ecological Communities	
Prerequisite: Wetland and Water Body Conservation	
Prerequisite: Agricultural Land Conservation	
Prerequisite: Floodplain Avoidance	
Credit: Preferred Locations	10
Credit: Brownfield Redevelopment	2
Credit: Locations with Reduced Automobile Dependence	7
Credit: Bicycle Network and Storage	1
Credit: Housing and Jobs Proximity	3
Credit: Steep Slope Protection	1
Credit: Site Design for Habitat or Wetland and Water Body Conservation	1
Credit: Restoration of Habitat or Wetlands and Water Bodies	1
Credit: Long-Term Conservation Management of Habitat or Wetlands and Water Bodies	1
Subtotal	27
Neighborhood Pattern and Design	
Prerequisite: Walkable Streets	
Prerequisite: Compact Development	
Prerequisite: Connected and Open Community	
Credit: Walkable Streets	12
Credit: Compact Development	6
Credit: Mixed-Use Neighborhood Centers	4
Credit: Mixed-Income Diverse Communities	7
Credit: Reduced Parking Footprint	1
Credit: Street Network	2
Credit: Transit Facilities	1
Credit: Transportation Demand Management	2
Credit: Access to Civic and Public Spaces	1
Credit: Access to Recreation Facilities	1
Credit: Visitability and Universal Design	1
Credit: Community Outreach and Involvement	2
Credit: Local Food Production	1
Credit: Tree-Lined and Shaded Streets	2
Credit: Neighborhood Schools	1
Subtotal	44

Table 2.1. LEED-ND Rating for Boo1 (continued)

Criteria	Maximum
Green Infrastructure and Buildings	
Prerequisite: Certified Green Building	
Prerequisite: Minimum Building Energy Efficiency	
Prerequisite: Minimum Building Water Efficiency	
Prerequisite: Construction Activity Pollution Prevention	
Credit: Certified Green Buildings	5
Credit: Building Energy Efficiency	2
Credit: Building Water Efficiency	1
Credit: Water Efficient Landscaping	1
Credit: Existing Building Use	1
Credit: Historic Resource Preservation	1
Credit: Minimized Site Disturbance in Design and Construction	1
Credit: Stormwater Management	4
Credit: Heat Island Reduction	1
Credit: Solar Orientation	1
Credit: On-Site Renewable Energy Sources	3
Credit: District Heating and Cooling	2
Credit: Infrastructure Energy Efficiency	1
Credit: Wastewater Management	2
Credit: Recycled Content in Infrastructure	1
Credit: Solid Waste Management	1
Credit: Light Pollution Reduction	1
Subtotal	29

Fuente: Harrison Fraker