



## ÍNDICE

0

PREÁMBULO. BOCETOS. ANTECEDENTES.

1

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA. ELEMENTOS RESEÑADOS EN '*ARQUITECTURA Y DESARROLLO URBANO DE LA COMUNIDAD DE MADRID*'

2

PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. ELEMENTOS EVALUABLES SEGÚN LOS CRITERIOS Y BAREMOS ESTABLECIDOS.

4

PLANIMETRÍA SOBRE BASE CATASTRAL.

5

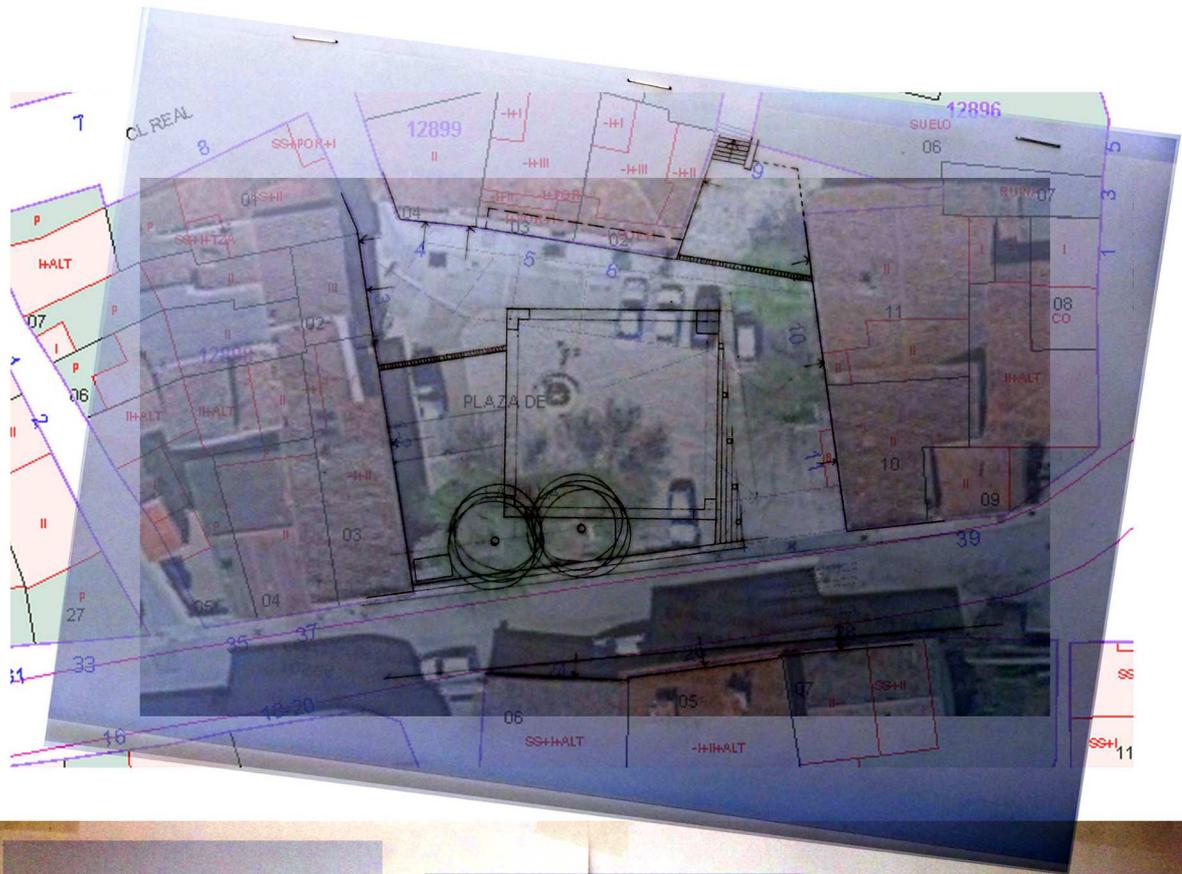
PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO DEL PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN (PIEP). REURBANIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS INTEGRADOS.

6

ESTADO ACTUAL. PLANO GUÍA. FOTOGRAFÍAS.

7

OTROS. EJE URBANO PASEO HISTÓRICO-BIOGRÁFICO *OLMEDA DE LAS FUENTES-PEDRO PÁEZ*.



Desde 2014, el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes viene desarrollando –a través de distintas actuaciones urbanísticas en el espacio público– un proyecto necesario de recuperación de los valores patrimoniales del municipio.

En aquella fecha ya se diseñó y se ejecutó la nueva Plaza de Pedro Páez que rescataba, al tiempo, un vacío urbano en la parte alta del municipio y la justa memoria del olmedeño más ilustre.

Asimismo, también en 2014, se diseñó un eje urbano: el Paseo histórico-biográfico 'Olmeda-Páez'\* –ver nota al pie– que atraviesa (y muestra) el casco urbano uniendo la nueva plaza Pedro Páez con los otros dos espacios de convivencia de mayor importancia: la Plaza del Olmo (coloq., '*la plazuela*') y la Plaza de la Villa.

Los Planes Integrados de Actuación propuestos a continuación son, por lo tanto, parte de la iniciativa urbanística del Ayuntamiento para la puesta en valor del patrimonio urbano (el conjunto singular), el patrimonio arquitectónico (los bienes inmuebles destacados) y el patrimonio imaterial (la Historia y la memoria) de Olmeda de las Fuentes.

---

\*Este eje urbano muestra simultáneamente, a través de un itinerario señalizado por hitos, la Historia del Olmeda de las Fuentes y la biografía de Pedro Páez. Fue diseñado en 2014, junto con la apertura de la Plaza de Pedro Páez, con motivo del 450 aniversario del nacimiento del vecino más ilustre del pueblo : el explorador y descubridor Pedro Páez Xaramillo.

## **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA. ELEMENTOS RESEÑADOS EN 'ARQUITECTURA Y DESARROLLO URBANO DE LA COMUNIDAD DE MADRID'**

La reurbanización de la Plaza de la Villa para la recuperación de su función social, en favor de la ciudadanía, pasa por su peatonalización, por la mejora de la accesibilidad (especialmente en los accesos a los inmuebles de titularidad pública —AYUNTAMIENTO, la CASA DE LA CULTURA y el EDIFICIO PEDRO PÁEZ—) y por la atención a la eficiencia energética (en la optimización de los consumos de luz y agua).

La intervención incluye: (1) la MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD mediante la nivelación de la plaza a la cota de entrada del Ayuntamiento permitiendo de esta manera usos que ahora son imposibles por la pronunciada pendiente y el acondicionamiento necesario en los accesos a la casa de la cultura y el edificio Pedro Páez; (2) la SUSTITUCIÓN DE LOS PAVIMENTOS CONTÍNUOS (que no permiten el filtrado del agua al terreno natural) por adoquines sobre lecho de arena y terrizo estabilizado; devolviendo, también, a la plaza de la Villa las texturas y *sabores* acordes con su carácter urbano-rural; (3) la INCORPORACIÓN DE JARDINERAS PORTÁTILES que permitan distintas disposiciones del espacio según distintos usos; (4) la REUBICACIÓN DEL MONOLITO que indica el arranque del eje 'Olmeda-Páez', que vertebra el casco urbano uniendo los tres espacios principales para la convivencia (objetivo primero de todo urbanismo), (5) la INCORPORACIÓN DE ARBOLADO autóctono con alto valor ecológico y bajo mantenimiento; y, (6) la MEJORA DE LA EFICIENCIA mediante la incorporación de luminarias de bajo consumo y alto rendimiento.

Los bienes inmuebles directamente implicados en el PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA, reseñados en '*Arquitectura y desarrollo urbano de la Comunidad de Madrid*', son:

AYUNTAMIENTO (Tomo XVI, pág. 697 y ss.)

CASA DE LA CULTURA - ELEMENTO TIPOLOGICO (vivienda rural y urbano-rural) (TOMO XVI, pág. 706 y ss.) en CALLE MAYOR,26

## **PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Las actuaciones incluidas en el PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DE LA VILLA –detalladas en el anterior epígrafe– recuperarán para la Plaza de la Villa su carácter de espacio público pleno; respecto de dos escalas distintas.

Así, en la escala-*plaza*, la actuación recupera la plaza para el peatón; mejorando e intensificando la convivencia entre vecinos y aumentando el uso y la eficacia tanto de las actividades económicas como de los servicios públicos implicados. La decisiva eliminación del uso 'aparcamiento' (que actualmente domina la plaza) liberará el espacio para otros usos más amables y sostenibles: los usos culturales (cine, conciertos,...), los usos lúdicos (juegos, deporte,...) y los usos de carácter económico (mercadillos, ferias, establecimientos permanentes...)

También, a escala-*casco* [urbano], con la recuperación urbanística de la Plaza de la Villa se logra rematar el eje 'Olmeda- Pedro Páez', que impulsa las sinergias multiplicadoras entre los tres espacios públicos más importantes del casco urbano.

La actuación sobre la Plaza de la Villa mejorará la convivencia municipal y la actividad ciudadana, tanto en calidad como en cantidad, proporcionando al municipio un horizonte mejor: más sostenible y más humano, mediante una convivencia más amable.

## **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. ELEMENTO EVALUABLES SEGÚN LOS CRITERIOS Y BAREMOS ESTABLECIDOS.**

### **Valor patrimonial.**

La actuación tiene un impacto profundo y directo sobre todo el municipio. La Plaza e la Villa es el espacio más importante del municipio desde los puntos de vista social, económico, cultural y representativo.

La Plaza de la Villa es, asimismo, el punto de entrada al casco histórico y arranque del eje 'Olmeda-Pedro Páez' que encadena todos los espacios de convivencia del municipio, dando pie a la apreciación del casco como un conjunto urbano homogéneo: las calles, su tipo arquitectónico y la escarpada orografía, resueltos en un conjunto armonioso y singular.

El Plan Integrado de Actuación de la Plaza de la Villa interesa directamente (1) a los dos elementos arquitectónicos reseñados en '*Arquitectura y Desarrollo Urbano de la Comunidad de Madrid*': el **AYUNTAMIENTO** (Tomo XVI, pág. 697 y ss.) y la **CASA DE LA CULTURA** (c/Mayor,26; por su tipología urbano-rural / Tomo XVI, pág. 706 y ss.) e, indirectamente (2) a través de su pertenencia al eje 'Olmeda-Pedro Páez', al resto de bienes patrimoniales que forman parte del casco histórico: la IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO APÓSTOL (Tomo XVI, pág. 700 y ss.) las numerosas VIVIENDAS con interés tipológico y las características FUENTES (Tomo XVI, pág. 706 y ss.)

### **Recuperación de las características ambientales y funcionales.**

La actuación sustituye el uso dominante (aparcamiento) por otras funciones más amables y sostenibles (cultura, deporte, ocio,...) que favorecen tanto la convivencia entre vecinos como restauran el tipo y la imagen de una plaza en un entorno rural.

### **Bienes reseñados en '*Arquitectura y desarrollo urbano de la Comunidad de Madrid*'.**

AYUNTAMIENTO (Tomo XVI, pág. 697 y ss.) y a la CASA DE LA CULTURA (elemento de interés tipológico c/Mayor,26 en Tomo XVI, pág. 706 y ss.)

### **Repercusión supramunicipal. Interés turístico-económico.**

La actuación reforzará la imagen del municipio que ya recibe periódicamente atención mediática y que le ha proporcionado una pequeña industria turística (casas rurales, ferias temáticas) y una comunidad artística (talleres de artistas, exposiciones). Los visitantes que

vienen a Olmeda de las Fuentes lo son también de los municipios colindantes (Villar del Olmo y, especialmente, Nuevo Baztán).

La imagen del municipio se articula en dos vectores principales: 'Olmeda de los pintores' y 'Pedro Páez, descubridor de las fuentes del Nilo'.

El ayuntamiento es muy activo en la proyección de la imagen del municipio y son numerosas las menciones a estos dos vectores (pintores, Pedro Páez) en los círculos institucional y académico y, también, en los medios generalistas. Sirvan de ejemplo las siguientes:

ENTORNO INSTITUCIONAL: MARCA ESPAÑA.

*400 años del descubrimiento de las Fuentes del Nilo Azul España celebra el 400 aniversario del descubrimiento de las Fuentes del Nilo Azul, un hallazgo realizado por el jesuita y misionero español, Pedro Páez Jaramillo en 1618.*

<https://marcaespana.es/actualidad/sociedad/400-anios-del-descubrimiento-de-las-fuentes-del-nilo-azul>

ENTORNO ACADÉMICO: ALMUZARA ED.

*García del Junco, F. 'Eso no estaba en mi libro de Historia de España' (Almuzara Ed., 2016) El descubrimiento de las Fuentes del Nilo, la expedición Malaspina, las visitas de tribus vikingas a tierras del Guadalquivir, Blas de Lezo, el «Lago Español»... y otros acontecimientos singulares que permanecen olvidados en la Historia de España.*

<http://grupoalmuzara.com/a/fichalibro.php?libro=3190>

ENTORNO MEDIÁTICO: EL PAÍS, LA RAZÓN, RNE

*Donde fluye la creatividad. Olmeda de las Fuentes, fundado en la Edad Media, sigue siendo un refugio para artistas.*

[https://elpais.com/ccaa/2016/08/03/madrid/1470242481\\_819349.html](https://elpais.com/ccaa/2016/08/03/madrid/1470242481_819349.html)

*El madrileño que descubrió las fuentes del Nilo. Olmeda de las Fuentes saca del olvido a su ilustre vecino Pedro Paez, uno de los primeros europeos que bebió café.*

[https://elpais.com/ccaa/2018/04/20/madrid/1524237566\\_701327.html](https://elpais.com/ccaa/2018/04/20/madrid/1524237566_701327.html)

*Pedro Páez, un español en las fuentes del Nilo*

<https://www.larazon.es/cultura/pedro-paez-un-espanol-en-las-fuentes-del-nilo-FG12277424>

*Punto de enlace. Olmeda de las Fuentes – La ruta de los pintores.*

<http://www.rtve.es/alacarta/audios/punto-de-enlace/puntop-enlace-olmeda-fuentes-ruta-pintores-31-08-15/3263305/>

*Pedro Páez, el primer europeo en las fuentes del Nilo Azul - Documentos RNE'* <http://www.rtve.es/radio/20180504/pedro-paez-primer-europeo-fuentes-del-nilo-azul-documentos-rne/1727161.shtml>

### **Calidad del espacio público seleccionado. Intensidad de la actividad económica. Imagen urbana.**

La Plaza de la Villa es el centro económico, cultural y social del municipio, el lugar de encuentro para los vecinos. Además, la Plaza de la Villa es, también, la puerta de entrada al casco histórico para los visitantes. Su importancia es, por lo tanto, decisiva para la convivencia y el desarrollo del municipio.

En la Plaza de la Villa se localizan los siguientes (7) servicios y actividades económicas:

- el Ayuntamiento,
- el Punto de reciclaje
- la Casa de la Cultura
- la conexión con la Red de Transporte Público
- el Edificio polivalente 'Pedro Páez' (proyecto fruto del programa PIR)
- un establecimiento de Restauración,
- la Farmacia.

### **Intensificación de la actividad urbana actual. Relación, confort y diversidad.**

La actuación se dirige, precisamente, a la mejora del confort y la intensificación de la actividad urbana.

La actuación promueve la convivencia entre vecinos, la bienvenida de los visitantes y las sinergias entre todos ellos. También supone el mejor aprovechamiento del espacio público para usos sostenibles y socialmente beneficiosos (cultura, deporte, medioambiente, intercambio, diversidad, patrimonio arquitectónico, patrimonio histórico e inmaterial,...) y el progreso económico: el turismo y la actividad económica y comercial.

La ciudadanía, en su plenitud y su diversidad, es el centro de gravedad del Plan Integrado de Actuación de la Plaza de la Villa.

**PLANIMETRÍA SOBRE BASE CATASTRAL.**

ÍNDICE:

- 01 - CASCO URBANO Y ÁREAS DE ACTUACIÓN S/PLANIMETRÍA CATASTRAL
- 02 - PLAN INTEGRAL DE ACTUACIÓN S/PLANIMETRÍA CATASTRAL (1:500)
- 03 - ACTUACIONES Y CONTEXTO URBANO

## PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO DEL PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN (PIEP). REURBANIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS INTEGRADOS.

El PIEP ha sido valorado ajustándose a los costes de referencia de la edificación de la 'Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid', asimilando el coste de las actuaciones al coste de referencia de edificación 'Instalaciones deportivas al aire libre con graderíos' y utilizando el 100% de la Banda de coste de referencia.

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)				
INSTALACIONES DEPORTIVAS. Al aire libre. Con graderíos				
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	93,00-192,00		En el 50% de la Banda	192,00 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)				
OLMEDA DE LAS FUENTES				
1,00 (Área 1)				
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)				
Diseño o acabados de coste reducido				
0,80				
Coeficiente por rehabilitación (CH)				
Rehabilitación de instalaciones y acabados				
0,65				
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x RH)</b>				
<b>Banda de Costes</b>	<b>Coste de referencia</b>			
€/m <sup>2</sup> 48,36-99,84	En el 100 % de la Banda	99,84 €/m <sup>2</sup>		
	En una superficie de 773 m <sup>2</sup>	77.176,32 €		

### PEM - PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

C1 - REURBANIZACIÓN (S=773m<sup>2</sup>) = 77.176,32€

C2 - ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS INTEGRADOS = 1.797,12€

GG - GASTOS GENERALES (13%) = 10.266,55€

BI - BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) = 4.738,41€

H - HONORARIOS\* -técnicos- (6%) = 4.738,41€

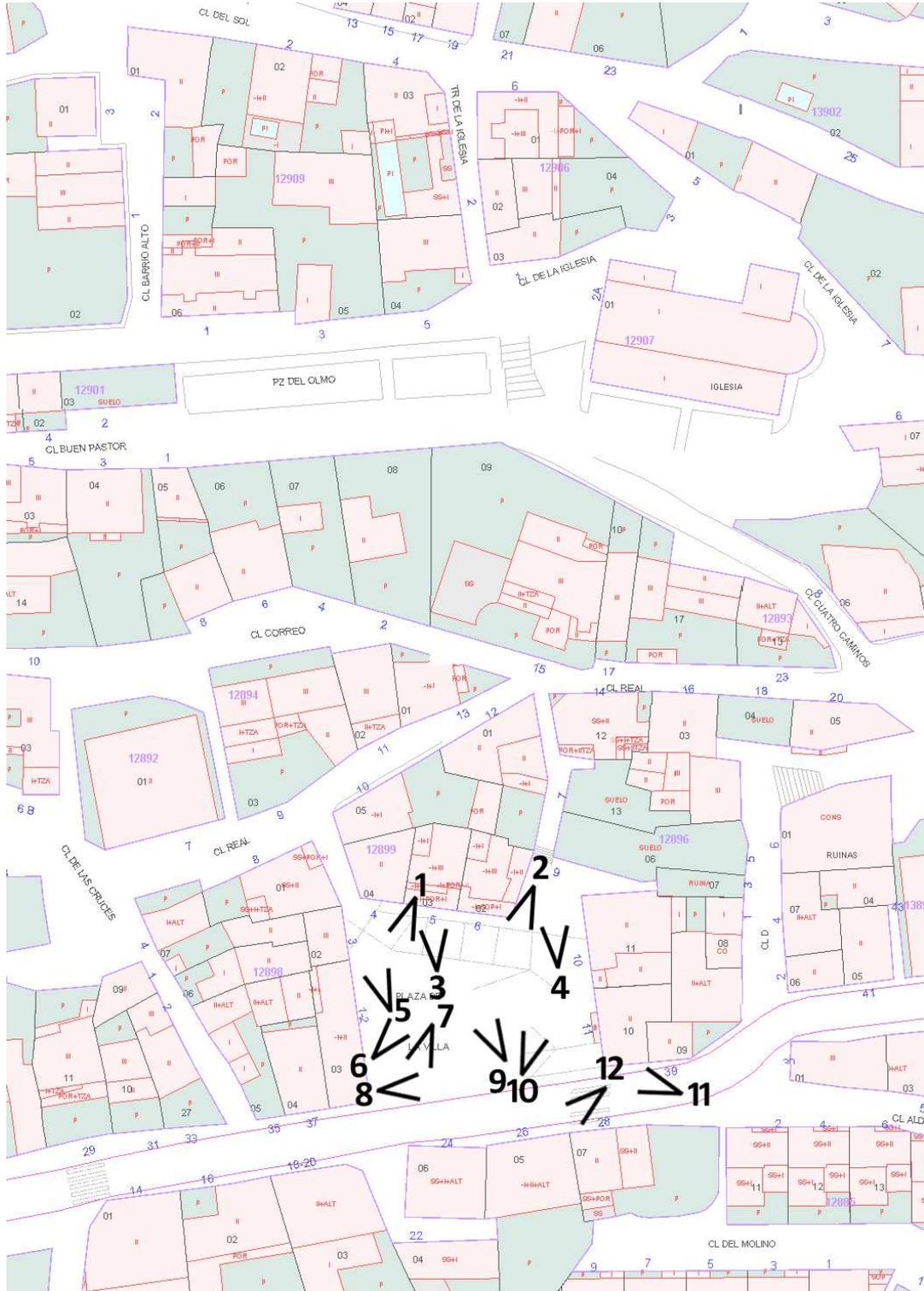
\*Anteproyecto (25%) = 1.184,60€ + Proyecto de ejecución (75%) = 3.553,81€

TOTAL PARCIAL = 98.716,80€

IVA - IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (21%) = 20.730,53€

TOTAL PIEP DE LA VILLA = **119.447,33€**

ESTADO ACTUAL. PLANO GUÍA. FOTOGRAFÍAS.





### **VISTA 1**

Acceso problemático al edificio del Ayuntamiento.

Coches ocupando el espacio.

Pendiente excesiva.

Otros obstáculos.



## **VISTA 2**

Coches ocupando el espacio.

Pendiente excesiva.

Otros obstáculos.



**VISTA 3**  
Farmacia.



**VISTA 4**

Mesón 'Las Escalerillas'

Monolito 'Olmeda-Pedro Páez': semi oculto y desplazado.

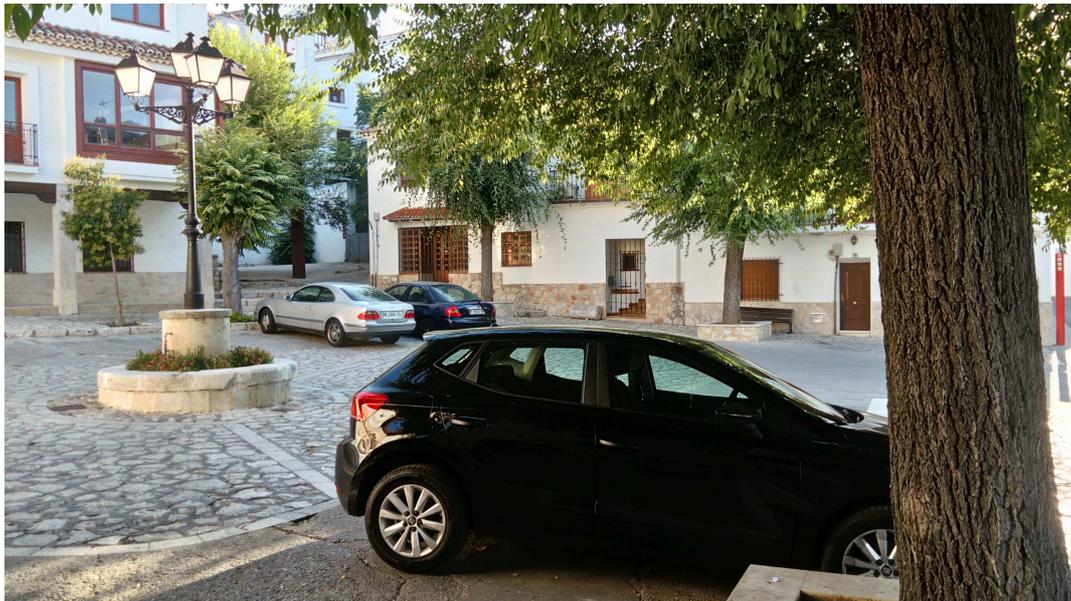


### **VISTA 5**

Garajes particulares (al fondo; son dos).

Coches ocupando el espacio.

Pendiente excesiva.



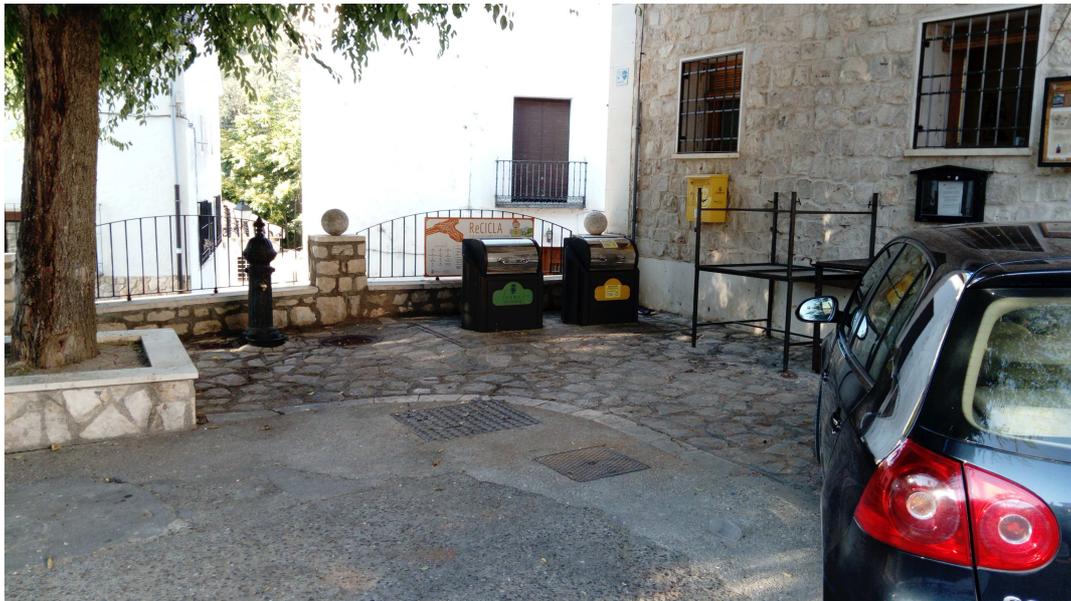
### **VISTA 6**

Elemento central de la plaza. Su presencia (y el pavimento) sugieren y provocan la circulación de coches 'en-torno' como si de una rotonda y un aparcamiento se tratara.

Coches ocupando el espacio.

Pendiente excesiva.

Otros obstáculos.

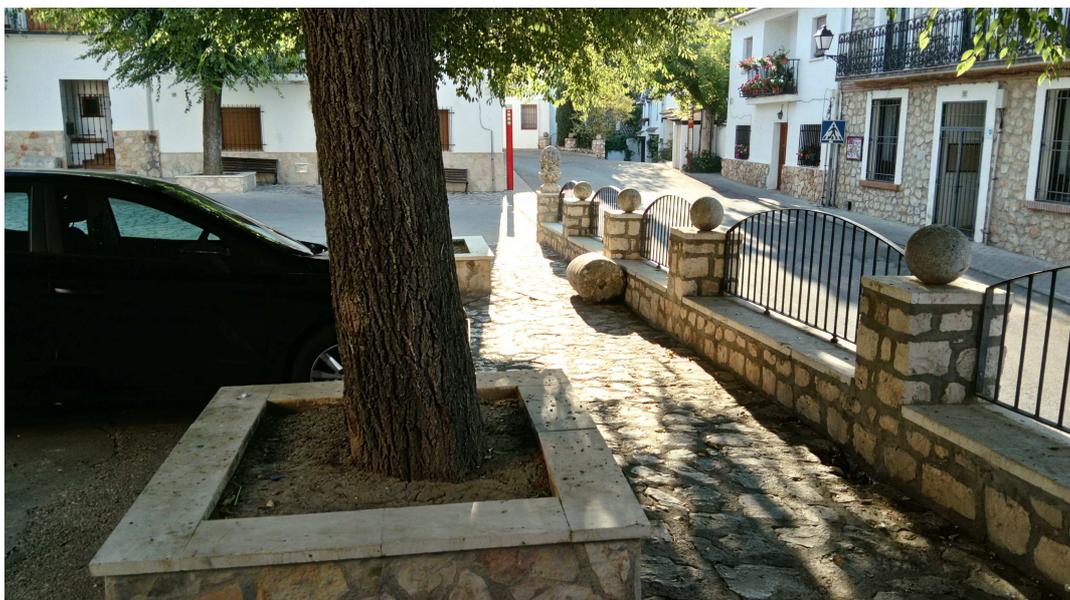


### **VISTA 7**

Punto de reciclaje.

Coches ocupando el espacio.

Otros obstáculos.



### **VISTA 8**

Coches ocupando el espacio.

Otros obstáculos.

Accesoa a la red de Transporte público (al fondo)



### **VISTA 9**

Elemento central de la plaza. Su presencia (y el pavimentado) sugieren y provocan la circulación de coches 'en-torno' como si de una rotonda y un aparcamiento se tratara.

Pendiente excesiva.



### **VISTA 10**

Monolito (semiculto) que marca el arranque del paseo-eje Histórico-biográfico; su relación visual con la iglesia (el campanario; arriba al fondo).  
Coches ocupando el espacio.  
Otros obstáculos.



### **VISTA 11**

Acceso a la red de Transporte Público.

Coches ocupando el espacio.

Otros obstáculos.



**VISTA 12**

Casa de la Cultura.

Sala EMO.

Biblioteca municipal.

Asociaciones: 'La Solana' y 'La Olmeda'.

**OTROS. EJE URBANO PASEO HISTÓRICO-BIOGRÁFICO *OLMEDA DE LAS FUENTES-PEDRO PÁEZ.***

[\*NOTA: Este paseo histórico-biográfico contó con financiación de la CAM.]

El paseo Histórico-Biográfico recorre el casco urbano del municipio, desde la Plaza de la Villa hasta la Plaza de Pedro Páez, pasando por la Plaza del Olmo.

El paseo vertebra el casco mediante el encadenamiento de los tres espacios públicos más relevantes del municipio y permite conocer los elementos patrimoniales más importantes: el AYUNTAMIENTO, la IGLESIA y numerosos ejemplos de VIVIENDA URBANO-RURAL.

Este itinerario está indicado mediante la sucesión de hitos de acero COR-TEN que contienen textos relativos a la Historia de Olmeda de las Fuentes y a la biografía de Pedro Páez. Así el paseo muestra simultáneamente, creando vínculos entre ellos, el PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (edificios), el PATRIMONIO URBANO (tipologías) y el PATRIMONIO INMATERIAL (la Historia).



**VISTA 0**

Plaza de Pedro Páez.

Fuente del Chorrillo (Tomo XVI, pág. 706 y ss.)

Monolito final, idéntico al monolito de arranque en la Plaza de la Villa.