

ÍNDICE

0

PREÁMBULO. BOCETOS. ANTECEDENTES.

1

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

2

PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DEL OLMO. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3

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

4

PLANIMETRÍA SOBRE BASE CATASTRAL.

5

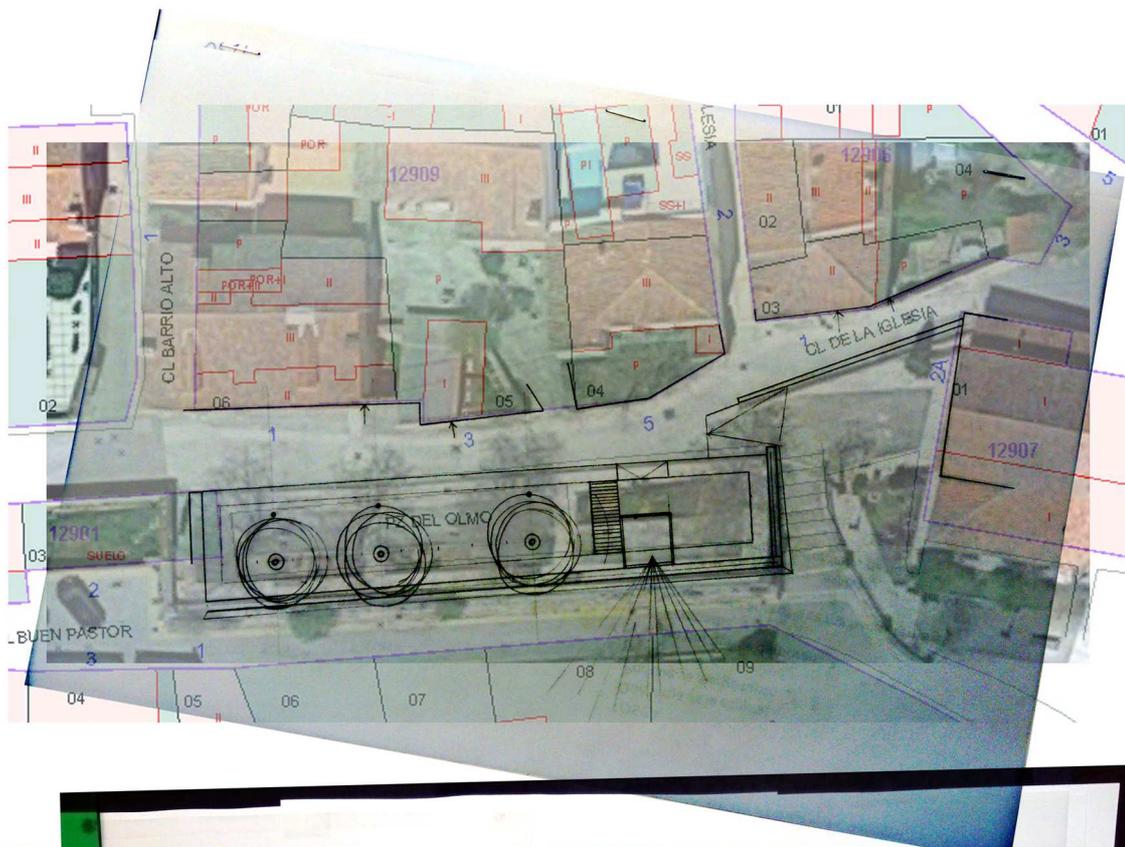
PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO DEL PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN (PIEP). REURBANIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS INTEGRADOS.

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 DEL OLMO. ELEMENTOS RESEÑADOS EN 'ARQUITECTURA Y DESARROLLO URBANO DE LA COMUNIDAD DE MADRID'

La mejora de la Plaza del Olmo para la optimización de sus usos, en favor de la ciudadanía, pasa por su reurbanización.

Para ello se actuará mediante los siguientes vectores: (1) La MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD a la *Casa-del-maestro* (vivienda de interés tipológico acondicionada como alojamiento rural municipal) y a la nave principal de la Iglesia -no sólo un lugar de culto, sino de reunión y de enriquecimiento cultural de los vecinos (típicamente sala de conciertos)-; (2) la POTENCIACIÓN DEL ESPACIO INMEDIATO al alojamiento y a la iglesia, que funciona, al tiempo, como espacio vestibular (hacia la *Casa-del-maestro* y hacia la fachada de la iglesia) y como espacio mirador (vistas hacia el Sureste y Suroeste) para lo que se llevará a cabo (3) la IMPLANTACIÓN DE UNA PEQUEÑA ARQUITECTURA, una estructura, que signifique el lugar como mirador privilegiado desde donde las vistas enseñan más de nuestro patrimonio medioambiental; (4) el ACONDICIONAMIENTO DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO que ordene el uso de forma adecuada y práctica; (6) la SUSTITUCIÓN DE LOS PAVIMENTOS CONTÍNUOS (que actualmente no permiten el filtrado del agua al terreno natural) por adoquines sobre lecho de arena y pavicésped; devolviendo, también, a la plaza texturas y sabores acordes con su carácter urbano-rural; y, (7) la MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA con la implantación de sistemas de ahorro de riego y luminarias de bajo consumo y alto rendimiento.

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

- IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL (TOMO XVI, pág. 700 y ss.)
2 ELEMENTOS TIPOLOGICOS (vivienda rural y urbano-rural) (TOMO XVI, pág. 706 y ss.), que son:
1. La VIVIENDA '*Casa-del-maestro*' en CALLE DE LA IGLESIA,1; y
 2. la VIVIENDA en CALLE DEL SOL,6.

PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DEL OLMO. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Las actuaciones incluidas en el PLAN INTEGRADO DE ACTUACIÓN DE LA PLAZA DEL OLMO –detalladas en el anterior epígrafe– aumentarán la eficacia en los usos de la Plaza del Olmo mejorando su vocación de espacio público.

Esta actuación asume los usos preexistentes (vestíbulo, mirador y estacionamiento) como adecuados, impulsando una mejora de su eficacia.

Así, el espacio más cercano a la Iglesia (que sirve bien a los vecinos como lugar de culto y espacio cultural -conciertos-) se acondiciona para mejorar su función VESTIBULAR respecto de la Iglesia y, simultáneamente, se incorpora un nuevo uso, el ESCÉNICO-TEATRAL, asociado al uso cultural que tiene lugar en la iglesia, mediante la ejecución de un elemento urbano de carácter escénico (un pequeño escenario al aire libre) Adicionalmente, este espacio vestibular-teatral aloja una estructura que señala el MIRADOR, que ahora está semioculto por la vegetación, pasando desapercibido para el visitante.

El espacio dedicado al ESTACIONAMIENTO, que aquí se entiende necesario como un complemento del espacio vestibular, se reordena para garantizar una equilibrada convivencia entre los peatones y los vehículos.

La actuación sobre la Plaza del Olmo mejora la eficacia de los usos preexistentes proporcionando al municipio una mejora en la calidad de sus espacios públicos y, por lo tanto, ofreciendo a la ciudadanía un horizonte de convivencia más amable.

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

Valor patrimonial.

La actuación pone en valor el patrimonio arquitectónico (Iglesia y viviendas de interés tipológico urbano-rural), el patrimonio paisajístico y medioambiental (mirador) y el patrimonio histórico (la plaza forman parte del paseo hitórico-biográfico 'Olmeda-Pedro Páez')

El Plan Integrado de Actuación de la Plaza del Olmo interesa directamente a un elemento arquitectónico reseñado en '*Arquitectura y Desarrollo Urbano de la Comunidad de Madrid*': la **IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL** (Tomo XVI, pág. 700 y ss.) y a **2 VIVIENDAS** (c/Iglesia,1 y c/Sol,6; por su tipología urbano-rural / Tomo XVI, pág. 706 y ss.) e, indirectamente a través de su pertenencia al eje 'Olmeda-Pedro Páez', al resto de bienes patrimoniales que forman parte del casco histórico: el AYUNTAMIENTO (Tomo XVI, pág. 697 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 incorpora un pavimento (adoquinado sobre lecho de arena) que restaura la imagen de una plaza en un entorno rural y devuelve al paisaje su protagonismo.

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

La IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL (Tomo XVI, pág. 700 y ss.) y a 2 ELEMENTOS TIPOLOGICOS (vivienda rural y urbano-rural) (TOMO XVI, pág. 706 y ss.), que son: la VIVIENDA en CALLE DE LA IGLESIA,1 y la VIVIENDA en CALLE DEL SOL,6.

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

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

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 del Olmo tiene su razón de ser como espacio vinculado a la Iglesia, que es, como sucede en numerosos cascos urbanos, el edificio más característico y cuya imagen, ya antes de entrar al municipio, da la bienvenida al visitante. Además, la Plaza del Olmo, por su cota, alberga el mejor punto de observación y apreciación del patrimonio paisajístico del municipio: un mirador, desde el cual el visitante devuelve la mirada al lugar lejano desde el que vio la Iglesia. Dos imágenes recíprocas: la Iglesia desde el campo y el campo desde la Iglesia, que son los dos iconos turísticos del municipio en este tiempo entregado a la imagen.

En la Plaza del Olmo se localizan los siguientes servicios y actividades económicas:

la Iglesia de San Pedro apóstol,
el mirador,
La '*Casa-del-maestro*' (alojamiento rural municipal)
el aparcamiento,
al teatro [escenario] al aire libre.

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

La actuación asume los usos preexistentes y los potencia, mejorando así el confort e intensificando la actividad urbana de la Plaza del Olmo.

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 del Olmo.

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 ²	93,00-192,00			En el 50% de la Banda	192,00 €/m ²
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					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x RH)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ²	48,36-99,84	En el	100	% de la Banda	99,84 €/m ²
		En una superficie de	764	m ²	76.277,76 €

PEM - PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

C1 - REURBANIZACIÓN (S=764m²) = 76.277,76€

C2 - ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS INTEGRADOS = 1.198,08€

GG - GASTOS GENERALES (13%) = 10.071,86€

BI - BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) = 4.648,55€

H - HONORARIOS* -técnicos- (6%) = 4.648,55€

*Anteproyecto (25%) = 1.162,14€ + Proyecto de ejecución (75%) = 3.486,41€

TOTAL PARCIAL = 96.844,80€

IVA - IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (21%) = 20.337,41€

TOTAL PIEP DEL OLMO = **117.182,21€**



VISTA 1

Pavimento continuo degradado.

Aparcamiento ineficaz e invasivo del espacio de tránsito.



VISTA 2

Vivienda de interés patrimonial por su tipología urbano-rural.



VISTA 3

Vivienda de interés patrimonial por su tipología urbano-rural

Alojamiento rural al fondo (La Casa del Maestro)

Hito de acero COR-TEN que señala el paseo 'Olmeda-Pedro Páez'



VISTA 4

Espacio vestibular ocupado por jardinería.

Mirador semioculto por la jardinería.



VISTA 5

Pavimento contínuo degradado.



VISTA 6

Pavimento continuo degradado.

Aparcamiento ineficaz e invasivo del espacio de tránsito.



VISTA 7

Pavimento contínuo degradado.



VISTA 8

Fachada de la Iglesia semioculta por la vegetación.

Espacio vestibular ocupado por jardinería.

Mirador semioculto por la jardinería.



VISTA 9

Mirador, panel explicativo.



VISTA 10

Vista hacia el Suroeste, desde el mirador.



VISTA 11

Vista hacia el Sureste, desde el mirador.

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.