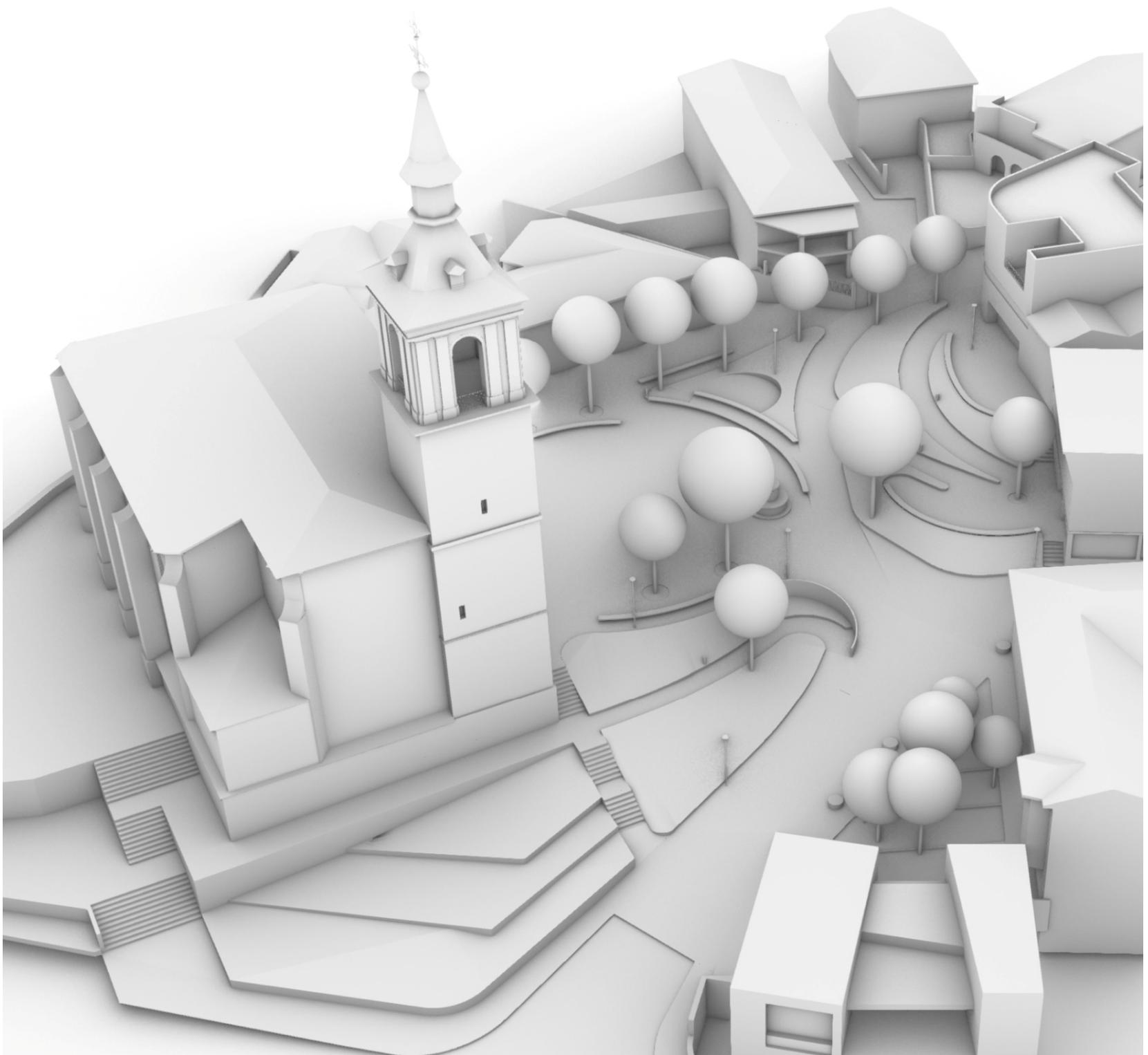


Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

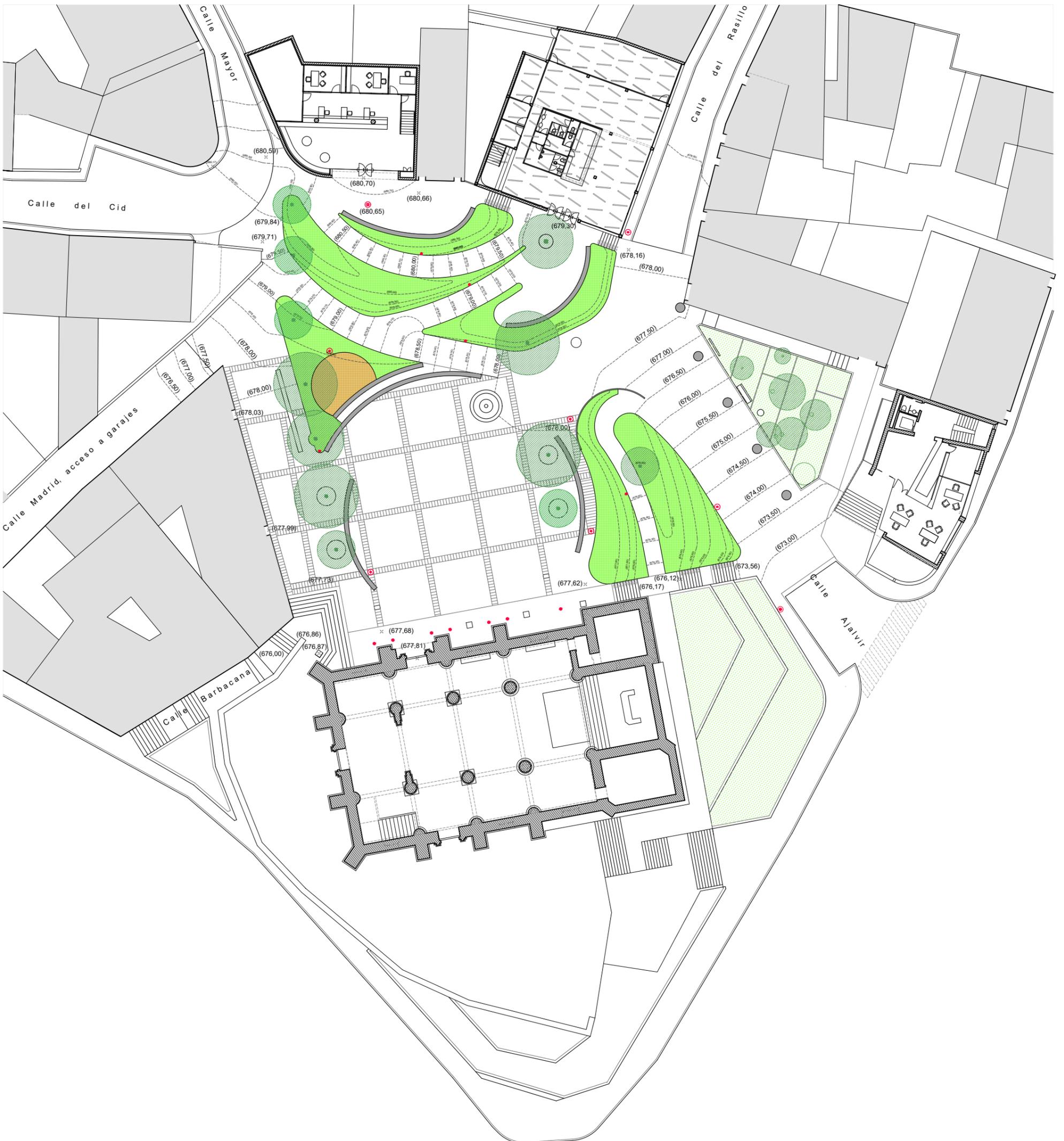
UNA PLAZA EN MOVIMIENTO



Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Una plaza en movimiento

PLANTA GENERAL · e 1:400



ÍNDICE

- 1 Antecedentes históricos y urbanísticos**
- 2 Estado actual de la plaza**
- 3 La propuesta: UNA PLAZA EN MOVIMIENTO**
Estrategias
Conclusión
- 4 Normativa e informes vinculantes**
- 5 Características arquitectónicas y funcionales**
- 6 Características técnicas**
- 7 Estimación económica**

1

Antecedentes históricos y urbanísticos

La plaza de la Villa de Cobeña se sitúa delante de la fachada norte de la Iglesia Parroquial de San Cipriano (declarada BIC en la categoría de monumento por Decreto 142/1996, de 10 de octubre), comenzada en la segunda mitad del siglo XVI, enclavada, como la de Santo Domingo en la localidad próxima de Algete, sobre una elevación natural. La primera mención a la iglesia de San Cipriano se encuentra en la carta de pago de 1551 al primer maestro de la obra, Miguel de Garnica, al que sucedieron los maestros Pedro y Juan de Gonechea, después Carranza, y en ella intervinieron, avanzado el siglo XVII, Gaspar de la Peña y Juan de Nevada. Su arquitectura es imponente, por sus fábricas de piedra caliza, de cajones de mampostería con encintado y contrafuertes de sillares, su portada principal de influencia herreriana, y por la gran torre del campanario de tres cuerpos, rematada con chapitel, de pizarra.

En el plano de la villa más antiguo de que se dispone, de 1865, la plaza, llamada entonces de la Constitución, quedaba configurada por la iglesia al sur, enfrente el ayuntamiento, en la esquina noroeste, y sus dos edificios colindantes, todos de una planta; el frente oeste lo constituía el caserío irregular formando un ángulo agudo con la iglesia y, en el lado opuesto, unas pequeñas construcciones aisladas prolongadas en un muro salvando la pendiente hasta la torre.

Esta configuración parece haber permanecido hasta principios de los años 90, no obstante, en 1956 habían desaparecido las construcciones aisladas de menor envergadura, que confinaba la plaza al este, ampliando el ámbito de la plaza por la incorporación del terreno natural que ascendía rodeando la torre de la iglesia; en 1975 habían desaparecido las edificaciones que cerraban la plaza al oeste, encontrándose vacío el solar.

En la ortofoto de 1991, se aprecia una nueva ordenación de la plaza con dos operaciones que determinaron significativamente su estado actual: el nuevo trazado de la calle Ajalvir que da acceso rodado a la plaza desde la calle Arenal, y la modificación de la alineación del frente oeste. El nuevo vial sustituía el camino sinuoso que arrancaba naturalmente desde el lugar que ocupa ahora el edificio de la Policía Local, con un trazado recto, aproximándose a los muros de la iglesia, y que, por su menor desarrollo, ganó en pendiente, alcanzando actualmente el 18,8%. La apertura del ángulo de la alineación oeste de la plaza supuso la ampliación del ámbito urbano y la mejora de las visuales entre las fachadas norte y sur; sin embargo, también en esta operación se incrementaron las diferencias de



nivel en la plaza, que alcanza solo en ese tramo, desde el encuentro con la calle Madrid hasta el arranque de la calle Mayor de escasos 25m, los 2,50m de desnivel, antes parcialmente absorbidas por el avance de la edificación.

En esa misma ortofoto de 1991 de la plaza se observa un ámbito con una zona central ajardinada delante de la iglesia flanqueada por viales rodados, y ha sido continua la preocupación del consistorio de Cobeña por mejorar su plaza, porque en 1999 encontramos una nueva configuración que es casi la actual, asociada a la construcción entre 1992 y 1994 de los edificios que presiden el frente norte de la plaza, el nuevo Ayuntamiento y la Casa de Cultura, de los arquitectos I. Ábalos y J. Herreros. Una escenográfica escalinata resuelve el desnivel de 1,40m entre sus accesos y los desniveles de ambos con las calles y la plaza. En esa intervención, la plaza quedó cerrada al tráfico, produciéndose el acceso rodado desde la calle Ajalvir al este, que se prolonga con la calle del Rasillo, y desde la calle del Cid y su vuelta con la calle Mayor, en la esquina noroeste de la plaza, quedando restringida la calle Madrid al paso privado hacia los garajes de las viviendas. Delante de la iglesia de San Cipriano se diferenció un espacio cuadrangular, flanqueado por tres alineaciones de plátanos de sombra, de las cuales, en 2009 había desaparecido la central entre la iglesia y los edificios municipales. También en 1999, reemplazando el terreno natural que subía desde la calle Arenal y rodeaba la iglesia, se construyó la plataforma triangular, a medio nivel entre la calle Ajalvir y la plaza, conectadas todas mediante escalinatas,

Entre 2010 y 2011 se llevaron a cabo obras de acondicionamiento del entorno de la iglesia parroquial de San Cipriano, que afectaron también a la plaza. El terreno rústico natural que rodeaba la iglesia y el arbolado consolidado, fueron sustituidos por plataformas pavimentadas con plantaciones aterrazadas de arbustos bajos. También se sustituyó por una rampa de doble tramo el primer tramo de la escalinata que desciende por la calle Barbacana desde el ángulo suroeste de la plaza a los pies de la iglesia. En esta operación de acondicionamiento, se llevaron a cabo obras menores que contribuyeron en conjunto a mejorar la imagen de la iglesia.

Recientemente, el muro de contención de piedra y ladrillo que contenía la plataforma en la fachada sur de la iglesia ha cedido al empuje de las tierras, obligando a su acodamiento, que ha invadido completamente la acera del Pasaje de la Iglesia. Recientes desprendimientos en las cornisas de la iglesia han llevado a clausurar provisionalmente el acceso al atrio trasero.

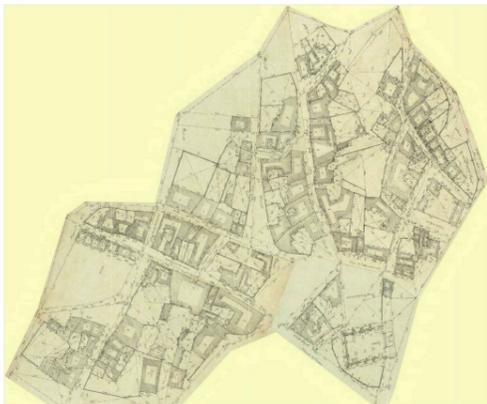


Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

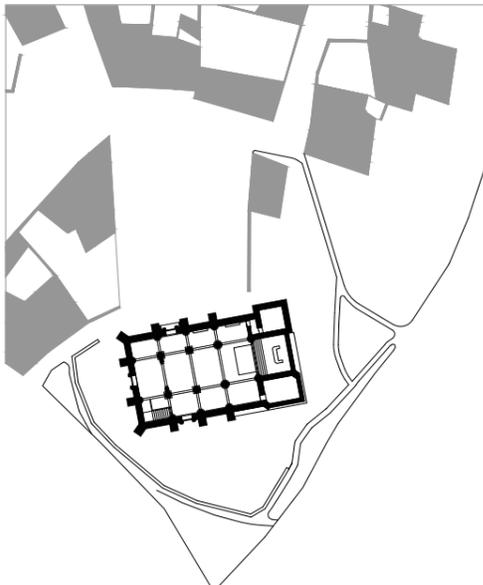
Antecedentes históricos y urbanísticos



1865



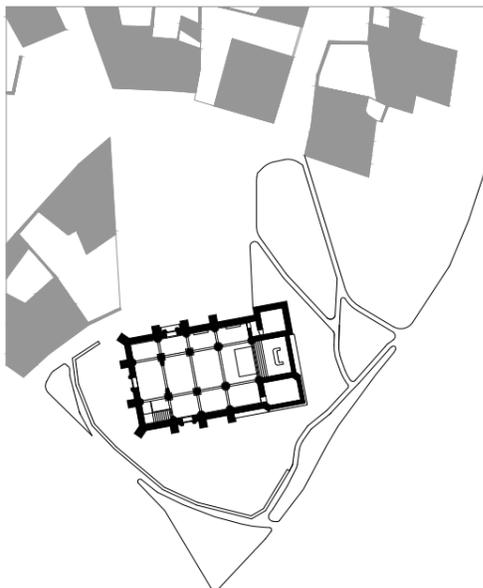
Esquemas en planta de la plaza · e 1:1500



Iglesia de San Cipriano (XVI-XVII)
Plaza de la Constitución con la iglesia y el ayuntamiento en la esquina noroeste.

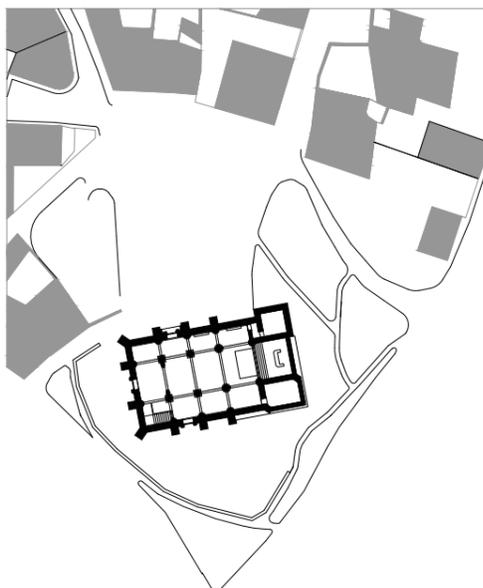


1958



Desaparecen las construcciones aisladas delante de la iglesia de San Cipriano, ampliándose el ámbito de la plaza con el terreno natural que asciende desde la calle Arenal

1975

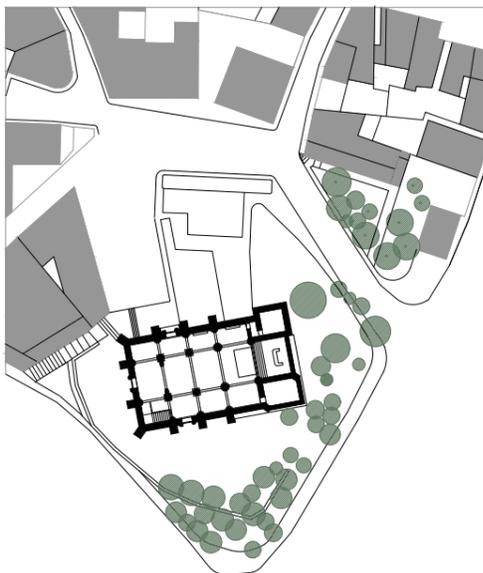


Demolida la edificación de la fachada oeste de la plaza

1991



Plano histórico y ortofotos de la villa · e 1:5000



Nueva ordenación urbana de la plaza: nueva alineación de la fachada oeste de la plaza, ampliándose el espacio público; tratamiento ajardinado de un ámbito central delante de la iglesia de San Cipriano; perímetro de viales rodados.
Apertura/nuevo trazado rectilíneo de la calle Ajalvir, con mayor pendiente y con pérdida de superficie de terreno natural vegetal.



Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

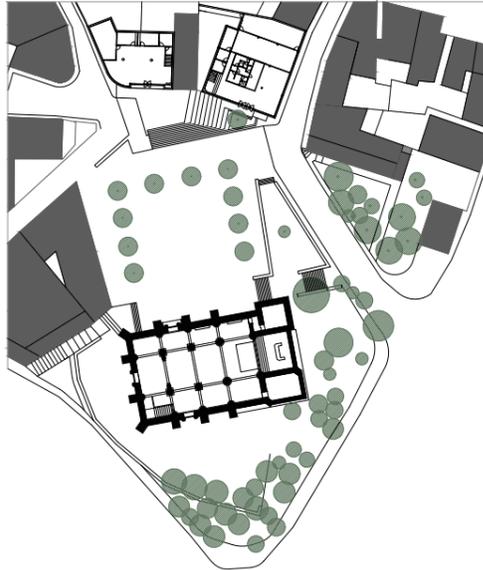
Antecedentes históricos y urbanísticos



1999



Esquemas en planta de la plaza · e 1:1500



Nuevos edificios de Ayuntamiento y Casa de Cultura (1992-1994), y escalinata salvando las diferencias de nivel, protagonizando la plaza.
Nueva ordenación de la plaza: plaza dura, completamente pavimentada, con una zona cuadrangular delante de la iglesia configurada por tres hileras de plátanos y una plataforma a nivel intermedio longitudinal a la calle Ajalvir. Accesos por las calles Ajalvir, del Cid y Mayor y por la calle Madrid, y cierre del tráfico rodado interior.



2001



2006



2009



Ortofotos históricas de la villa · e 1:5000



Nuevo edificio de Policía Local en la esquina de la calle Ajalvir y la calle Arenal en la cota inferior del ámbito. Desaparece la hilera de árboles entre la iglesia de San Cipriano y los edificios municipales. Rampa accesible en la Casa de Cultura, modificando parcialmente la escalinata.



Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

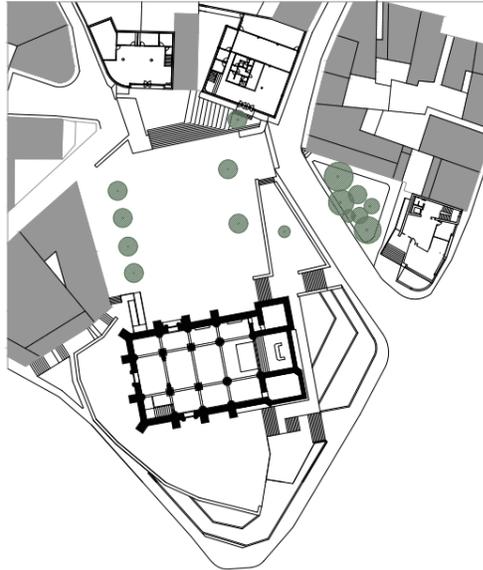
Antecedentes históricos y urbanísticos



2011



Esquemas en planta de la plaza · e 1:1500



Obras de acondicionamiento del entorno de la iglesia. El montículo natural y su arbolado se sustituye por plataformas y vegetación aterrazada con muros de contención de hormigón. Rampa sustituyendo el primer tramo de la escalinata monumental que desciende la calle Barbacana desde la esquina suroeste de la plaza.



2014



2016



2017



Ortofotos históricas de la villa · e 1:5000

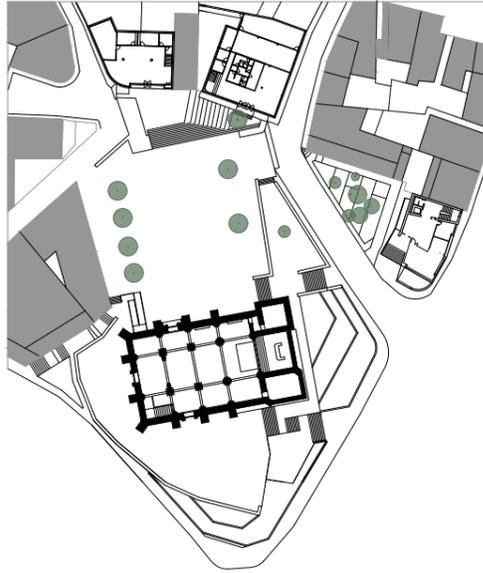
Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Antecedentes históricos y urbanísticos

2019

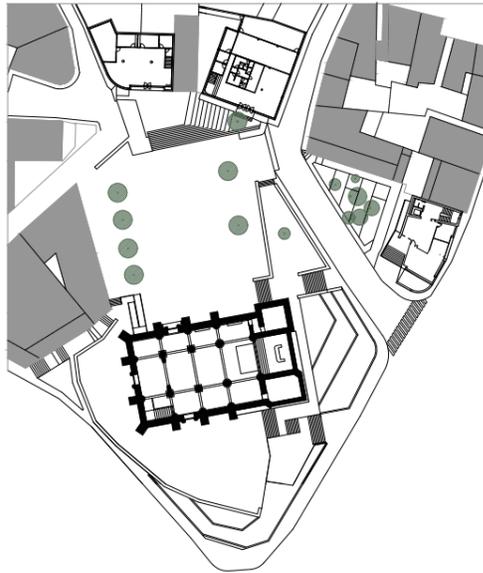


Esquemas en planta de la plaza · e 1:1500



Acondicionamiento de la superficie verde de la calle Ajalvir

2020



Acodamientos del muro que contiene el atrio sur en el Pasaje de la Iglesia, invadiendo la acera



2021



2022



Ortofotos históricas de la villa · e 1:5000

... barreras arquitectónicas y visuales actuales



2

Estado actual de la plaza



La Plaza de la Villa de Cobeña está configurada por un conjunto arquitectónico muy singular, con la magnífica iglesia parroquial de San Cipriano contrastando con los interesantes edificios modernos municipales. El caserío colindante que asoma a la plaza carece de unidad y atractivo arquitectónico.

Desde el punto de vista del espacio urbano, el análisis anterior pone en evidencia la evolución hasta el estado actual. Por una parte, la plaza ha sufrido una **CRECIENTE DESNATURALIZACIÓN** que ha afectado a todo el entorno de la iglesia, con la pérdida de la orografía natural, en favor de las superficies duras, que caracterizaron el urbanismo de las últimas décadas. A esto se añade la **FALTA DE ACCESIBILIDAD** para salvar los grandes desniveles que afectan a la plaza, reflejo de la prioridad del urbanismo por la solución monumental y los trazados rectilíneos y reflejo también de la hegemonía en el siglo XX del coche en el espacio público. La pérdida de las cualidades del espacio urbano es un fenómeno generalizado que afecta en mayor o menor medida a todas las ciudades.



En la plaza de Cobeña no existe un recorrido posible universalmente accesible entre la iglesia, el ayuntamiento y la Casa de Cultura entre sí, ni tampoco entre el nivel de la iglesia y la plataforma longitudinal a la Calle Ajalvir. El acceso a la Casa Cultura es ciertamente accidentado y poco apropiado para acoger los aforos en las entradas y salidas de los eventos. Falta también a la plaza una actualización de petos y pasamanos para satisfacer los estándares actuales de seguridad frente a caídas. Actuaciones parciales han tratado de paliar estos problemas, jardineras, muretes, barandillas y rampas sobrepuestas, una proliferación que se suman a las **BARRERAS ARQUITECTÓNICAS** y que constituyen **OBSTÁCULOS VISUALES** que enturbian enormemente la comprensión del espacio público.

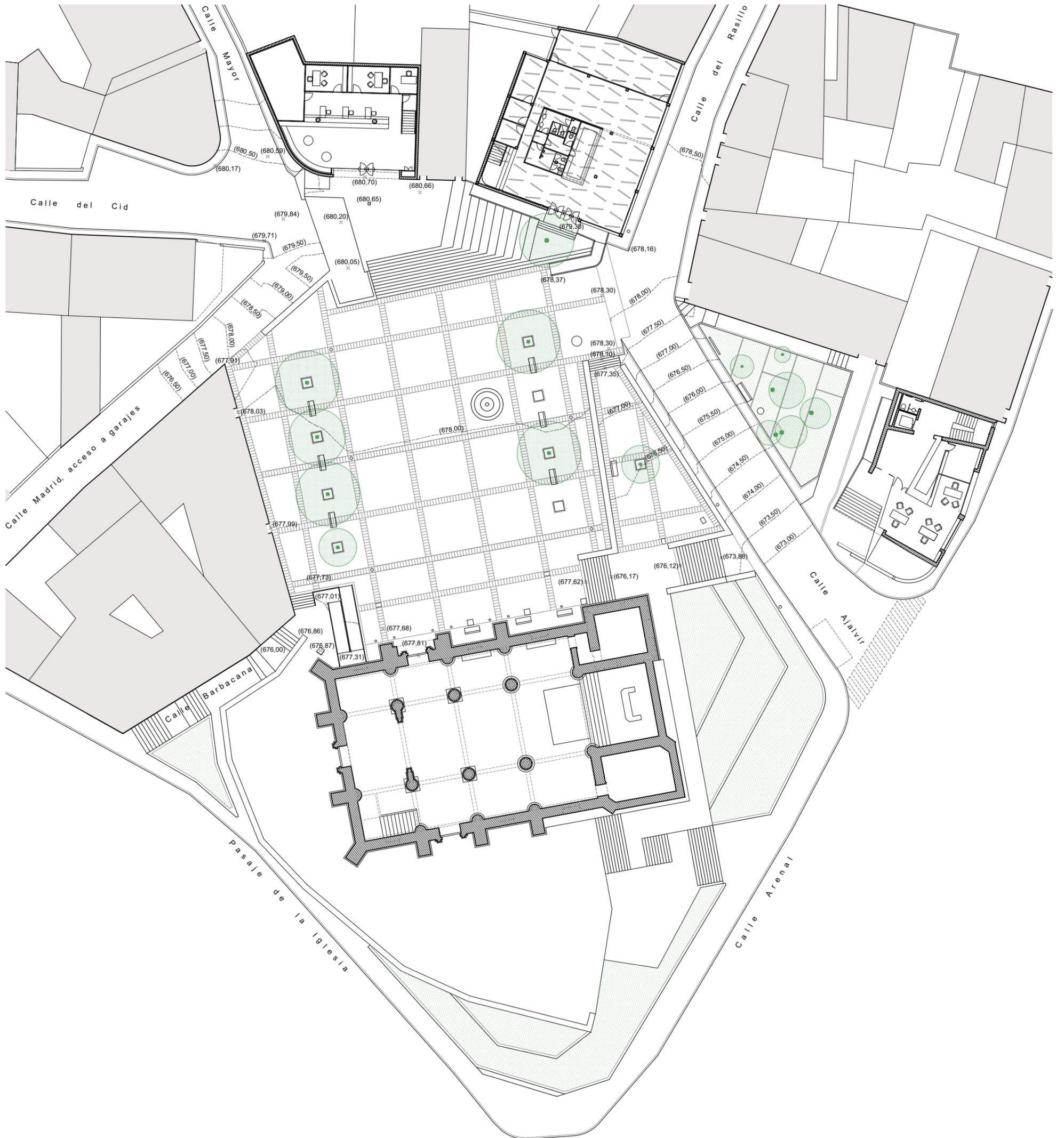
Las tendencias urbanas actuales, como el placemaking -construir lugares, reclaman poner a las personas en el centro del diseño y a integrar las necesidades de todos en el espacio público, siendo el 11º de los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS11- de la Agenda 2030, "Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles". En el ámbito que nos ocupa, esto implica implementar prácticas de diseño sostenible, participativas y ecológicas, y el presente concurso de ideas ya asume el inicio de estas prácticas al incluir la intervención ciudadana en la toma de decisión, y sería deseable extender a la etapa de proyecto implementando metodologías específicas de participación.



Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Estado actual de la plaza

PLANTA GENERAL · e 1:400



3

La propuesta: UNA PLAZA EN MOVIMIENTO

El objetivo de la propuesta ha sido trabajar bajo estos criterios, poniendo a las personas en el centro del diseño, y favorecer la vida social de todos en el espacio público. Encaminadas a revertir los procesos adversos del urbanismo anterior, se han fijado dos primeros propósitos, la **RENATURALIZACIÓN** de la plaza y la conexión de todos los niveles mediante recorridos peatonales **UNIVERSALMENTE ACCESIBLES**.

En ningún momento se pensó en desechar lo existente, sino de actuar bajo criterios de **SOSTENIBILIDAD**, en consonancia con los recursos materiales y económicos. De hecho, la plaza actual tiene sutiles valores que merecen ser conservados, como el encintado del pavimento de losas de granito rugoso formando una retícula, que no solo constituye el material noble de acabado actual, sino que también ordena todos los elementos de la plaza que se pretende también preservar, los alcorques y arbolado, la Fuente de la Bellota y las redes urbanas, que parecen encontrarse en buen estado y que sería costoso rehacer, alumbrado e iluminación monumental, suministro de agua, saneamiento e imbornales. Además, la cuadrícula que dibuja el pavimento es eco del despiece del solado interior, también encintado, de la Iglesia de San Cipriano, en definitiva, conecta interior y exterior, iglesia y plaza. Por lo tanto, su conservación supone un compromiso entre el nuevo diseño con la plaza existente y su conjunto histórico monumental.

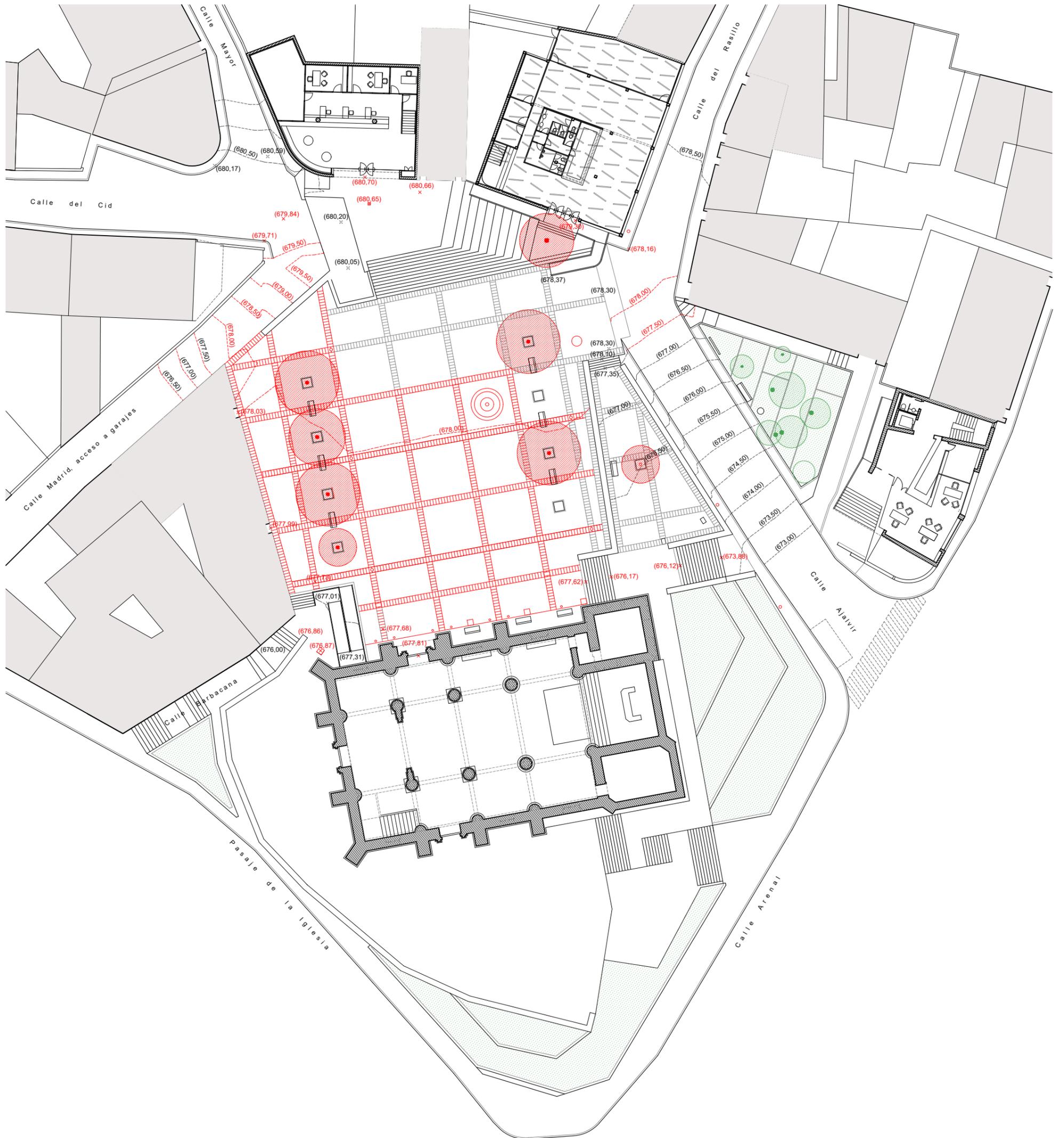
Sobre ese trazado se superpone la nueva actuación, dirigidas a la renaturalización y la accesibilidad universal, objetivos que se complementan, porque la accesibilidad requiere suaves pendientes y un mayor desarrollo longitudinal de los trayectos, curvándolos si es necesario por falta de espacio, como es el caso, y porque la mejor manera de resolver los desniveles sin petos ni barandillas, que entorpecerían y encarecerían la solución, es con taludes vegetales.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Conservación y vínculos

LOS ELEMENTOS Y LAS INSTALACIONES A CONSERVAR Y ALTIMETRÍA VINCULANTE EN LA DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

PLANTA GENERAL · e 1:400



ESTRATEGIAS



ACCESIBILIDAD

Dado que la plaza está afectada por una compleja orografía, con una diferencia de niveles de 3,00m entre el punto más alto de acceso al edificio del Ayuntamiento a cota 680,50m y su contacto con la calle Ajalvir, a 677,50m, y de 4,00m desde aquél a la plataforma a medio nivel, longitudinal a esta calle, a la 676,50m, es comprensible que haya sido la accesibilidad el tema de mayor prioridad e impronta en la propuesta. El objetivo era unir mediante recorridos accesibles los múltiples niveles de entrada a los edificios públicos y los residenciales que concurren en la plaza, buscando trazados de pendiente continua inferior al 6%, la mínima con consideración de rampa según la Orden VIV/561/2010 que rige las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. A partir de esa pendiente serían necesarias mesetas intermedias, barandillas y pasamanos, que se ha conseguido evitar en la propuesta. El resultado es nueva topografía, libre de obstáculos, que avanza sobre la antigua plaza y se ensancha hacia la esquina noroeste con un dinamismo orgánico diagonal, que, lejos de ser caprichoso, ha sido deducido estrictamente bajo estos criterios, cuidando los acuerdos y transiciones con las empinadas calles. También desde la calle Ajalvir, arranca un camino accesible desde el cartel informativo de los senderos instalado en el macizo vegetal hasta el paso a las plataformas que rodean la iglesia.

En la planificación del flujo peatonal de la plaza ha sido prioritario mantener los actuales usos de terraza de los dos negocios de restauración existentes, y a la vez dotar a los edificios municipales de un espacio exterior a nivel de capacidad suficiente para contener los aforos en las salidas y las entradas, espacio del que carece actualmente la Casa de Cultura, cuyo encuentro con la plaza es ciertamente accidentado.

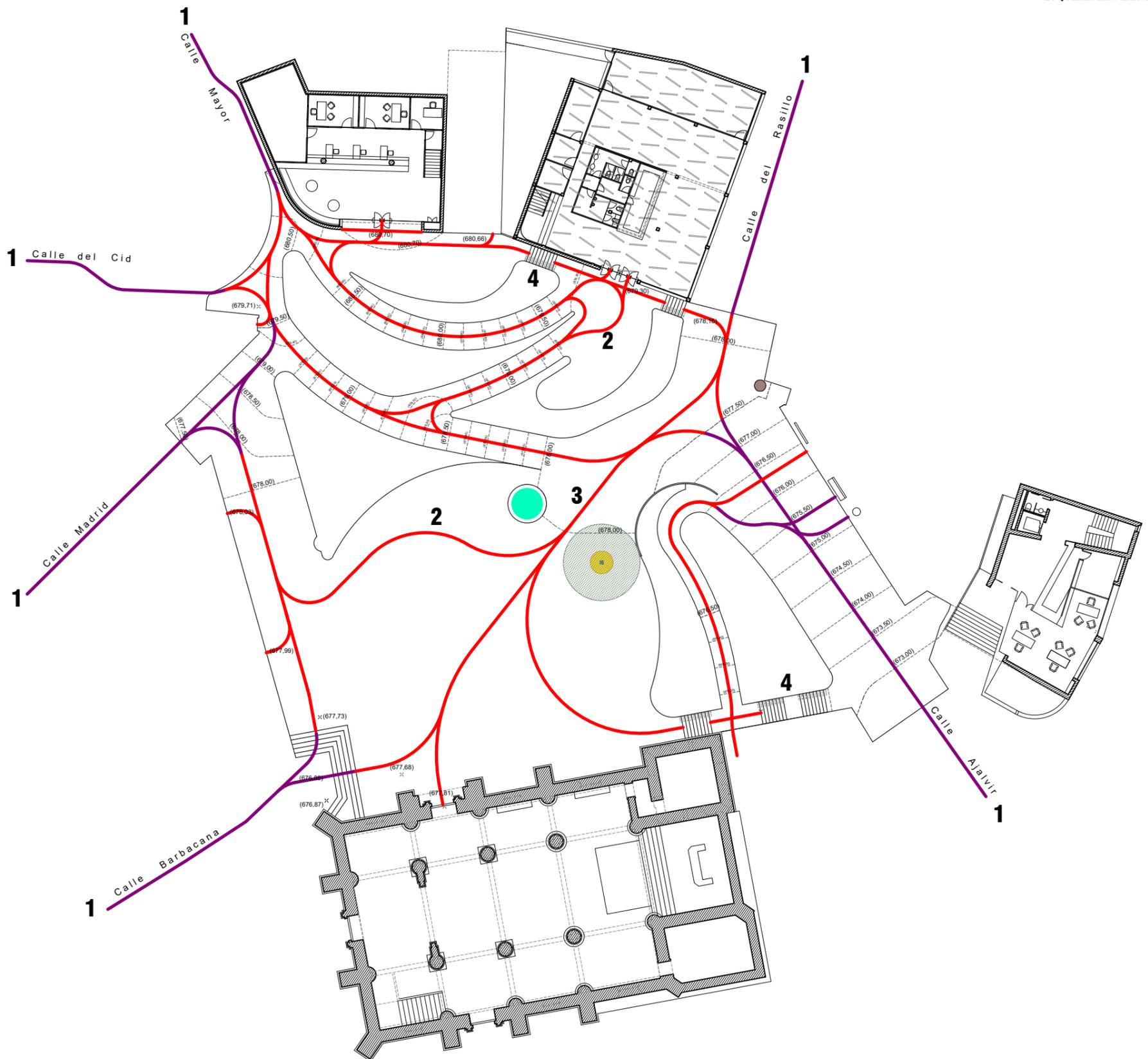
Además de los caminos accesibles, se introducen unas conexiones rápidas por escaleras que permiten atajar desde las calles del Cid y Mayor hasta la calle del Rasillo, conectando los niveles del Ayuntamiento y la Casa de Cultura, y se mantienen las existentes entre la plaza y la calle Ajalvir, que se reducen en anchura.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

ACCESIBILIDAD

LLEGADAS PEATONALES A LA PLAZA, RECORRIDOS INTERNOS ACCESIBLES
Y ESCALERAS DE CONEXIÓN RÁPIDA ENTRE CALLES PRINCIPALES

ESQUEMA EN PLANTA · e 1:400



- 1 LLEGADAS PEATONALES A LA PLAZA**
- 2 RECORRIDOS INTERNOS ACCESIBLES (PENDIENTE < 6%)**
- 3 ENTRADA PRINCIPAL AL ÁMBITO CENTRAL**
- 4 CONEXIÓN DIRECTA PERIMETRAL**

EL TRÁFICO RODADO

Las transiciones con la plaza de los viales rodados que la flanquean, de fuertes pendientes, son bruscas, existiendo esquinas muy conflictivas grandes diferencias de nivel a uno y otro lado, peligrosas para los peatones, un problema ineludible de afrontar si se pretende mejorar la accesibilidad del espacio público y su validez a corto o medio plazo. Por eso se han tomado ciertas medidas en las inmediaciones del ámbito de actuación, que es preciso acometer. Una es la peatonalización de la calle Madrid en su encuentro con la plaza. Actualmente, esta calle es de paso restringido a los garajes y no tiene acera, y en la curva de salida a la calle Mayor se producen estacionamientos incontrolados que dificultan el tránsito peatonal. La calle mantendría hasta la plaza su uso actual, pero con doble sentido de circulación -regulado con una señal de sentido prioritario de salida-, así como la entrada de los vehículos de emergencia y de carga y descarga. Esta medida es necesaria para conseguir la accesibilidad interna de la plaza, en un punto donde el ámbito se estrangula y, con ello, también, la posibilidad de conexión.

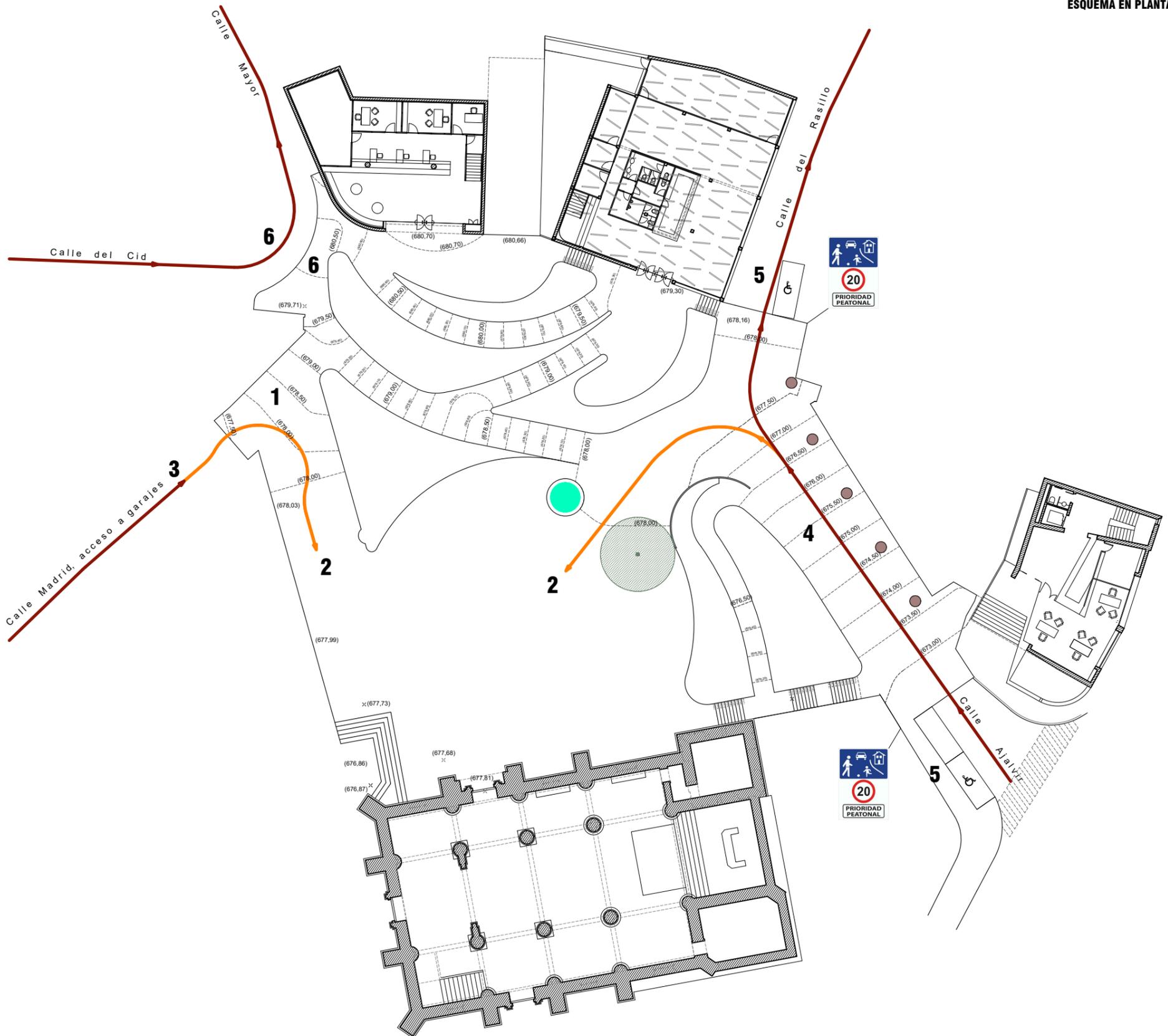
También se propone construir una acera en el encuentro de la calle del Cid y Mayor, ahora parcial y desdibujada, para delimitar la plaza y evitar invasión del vehículo.

Otra medida es la transformación de la calle Ajalvir, entre el edificio de Policía Local y la entrada a la calle del Rasillo, en una calle de coexistencia de plataforma única con prioridad peatonal, limitando la velocidad a 20km/h y eliminando las dos líneas de estacionamiento actuales. En el margen derecho se tiene previsto colocar una línea de asientos bolardo, asociados a los carteles informativos; el último, en la entrada a la calle Rasillo permite eliminar unos peligrosos peldaños en la acera, justo al doblar la esquina. La idea es mejorar la integración a la plaza de la calle Ajalvir, y a ello contribuye también la transformación de la plataforma pavimentada a medio nivel por un talud vegetal que desciende desde la plaza. Por supuesto, se mantiene la funcionalidad rodada del vial, y la entrada de vehículos de carga y descarga y emergencia a la plaza. También se mantiene la plaza de aparcamiento para usuarios de sillas de ruedas actual que da servicio a la plaza, y la de la policía local delante del edificio, añadiéndose una segunda plaza adaptada más para visitantes del mismo, siendo aconsejable la modificación de la acera en ese punto, avanzándola hacia el paso peatonal, para evitar el aparcamiento de vehículos en la esquina. La transformación de la calle Ajalvir podría acometerse en esta actuación o formar parte de un plan director que incluyera la planificación de las actuaciones a largo plazo a realizar en todo el ámbito.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

EL TRAFICO RODADO

ESQUEMA EN PLANTA · e 1:400



- 1 TRAMO PEATONALIZADO**
- 2 ACCESO A LA PLAZA DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA**
- 3 DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN DE CALLE RESTRINGIDA AL ACCESO A GARAJES**
- 4 CALLE DE PRIORIDAD PEATONAL**
- 5 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO RESERVADO**
- 6 ACERA LIMITANDO LA PLAZA**

RENATURALIZACIÓN

Los espacios entre los caminos peatonales ascendentes desde la plaza son taludes vegetales que protegen de las caídas poniendo distancia, sin barreras visuales ni arquitectónicas, y que permiten suavizar los acuerdos de los caminos con la empinada calle Madrid y con la calle del Cid y Mayor en la esquina noroeste.

La plataforma longitudinal a la calle Ajalvir, a medio nivel con la plaza, se transforma también en un talud ajardinado rematado por una contención vegetal que levanta solo la altura de un peto hacia la plaza, y que dirige con su forma circular el movimiento de entrada a la misma.

La vegetación trepadora del muro y de los taludes se realizará con una selección de plantas autóctonas poco exigentes y de bajo mantenimiento, e incluso sería posible proyectar una vegetación dinámica a base de plantas herbáceas y espinosas, controlando y previendo su transformación espontánea.

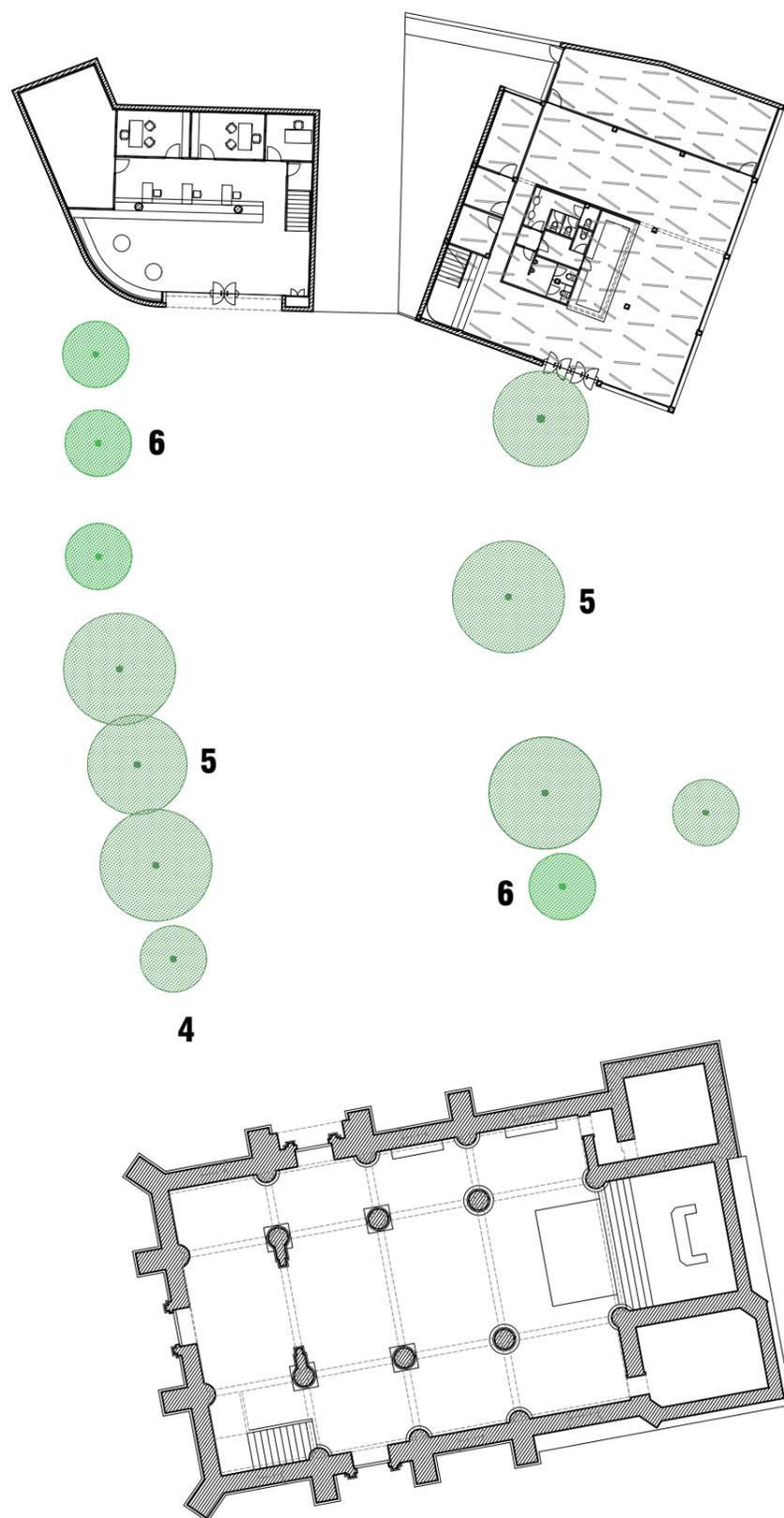
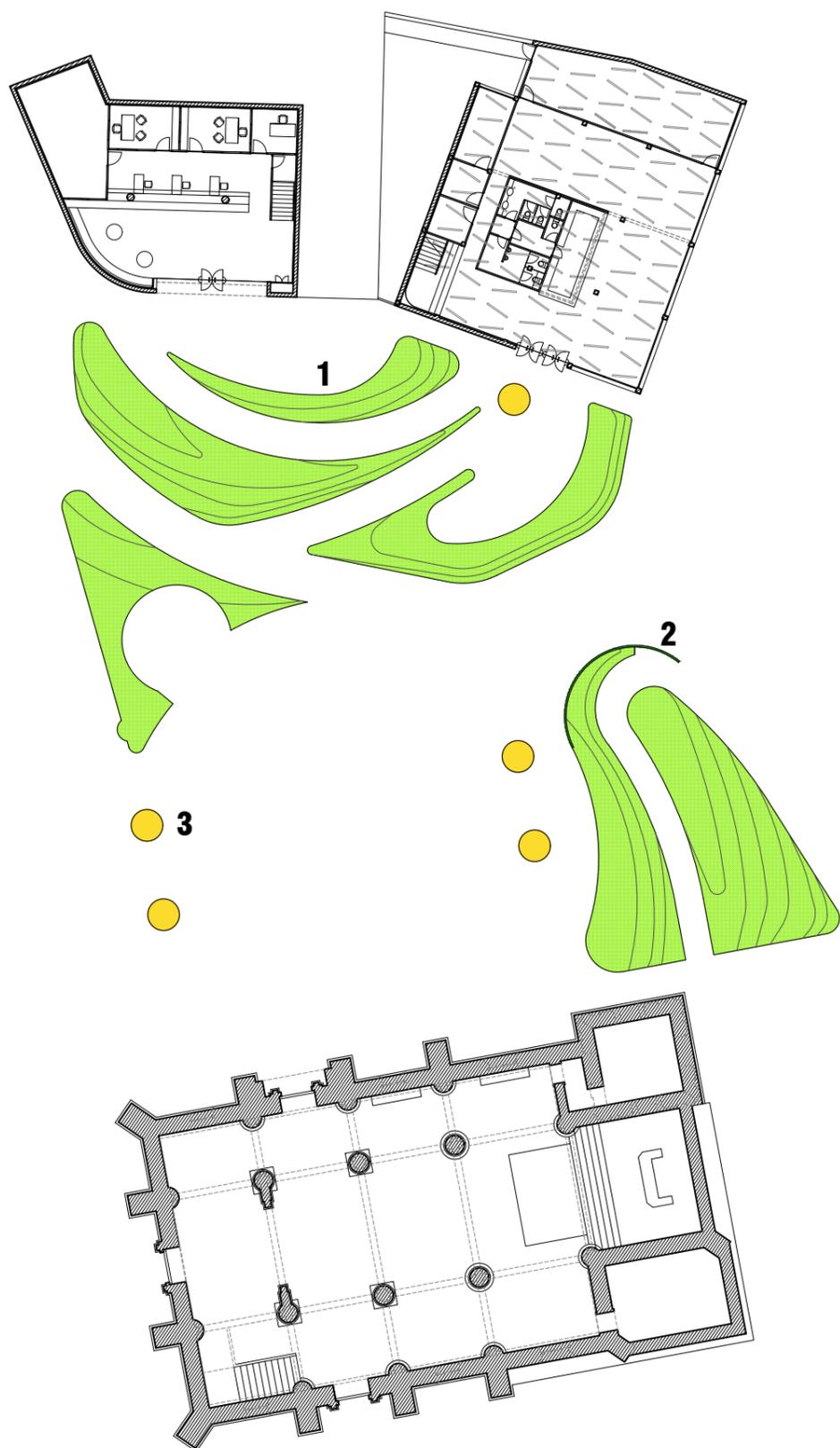
Todo el arbolado se conserva en su posición actual, y se amplían los alcorques, ahora insuficientes, para mejorar el crecimiento y salud de los ejemplares. La alineación oeste de plátanos de sombra se prolonga hacia la nueva colina con tres ejemplares más, que se anteponen al caserío que asoma ahora confusamente a la plaza, la vivienda en la esquina de las calles Madrid y del Cid, y el edificio en la esquina de esta calle con Mayor, cuyo gran protagonismo actual quedará neutralizado por las copas, como el resto de edificios de viviendas que abren directamente a la plaza. La hilera éste de árboles, actualmente desdibujada, se completa con la plantación de un ejemplar más en el primer alcorque más próximo a la iglesia.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

RENATURALIZACIÓN

LOS TALUDES AJARDINADOS, EL MURO VEGETAL Y ORDENACIÓN DE ALCORQUES Y ARBOLADO

ESQUEMAS EN PLANTA · e 1:400



- 1 TALUDES VEGETALES
- 2 MURO VEGETADO CON TREPADORAS
- 3 AMPLIACIÓN DE ALCORQUES EXISTENTES

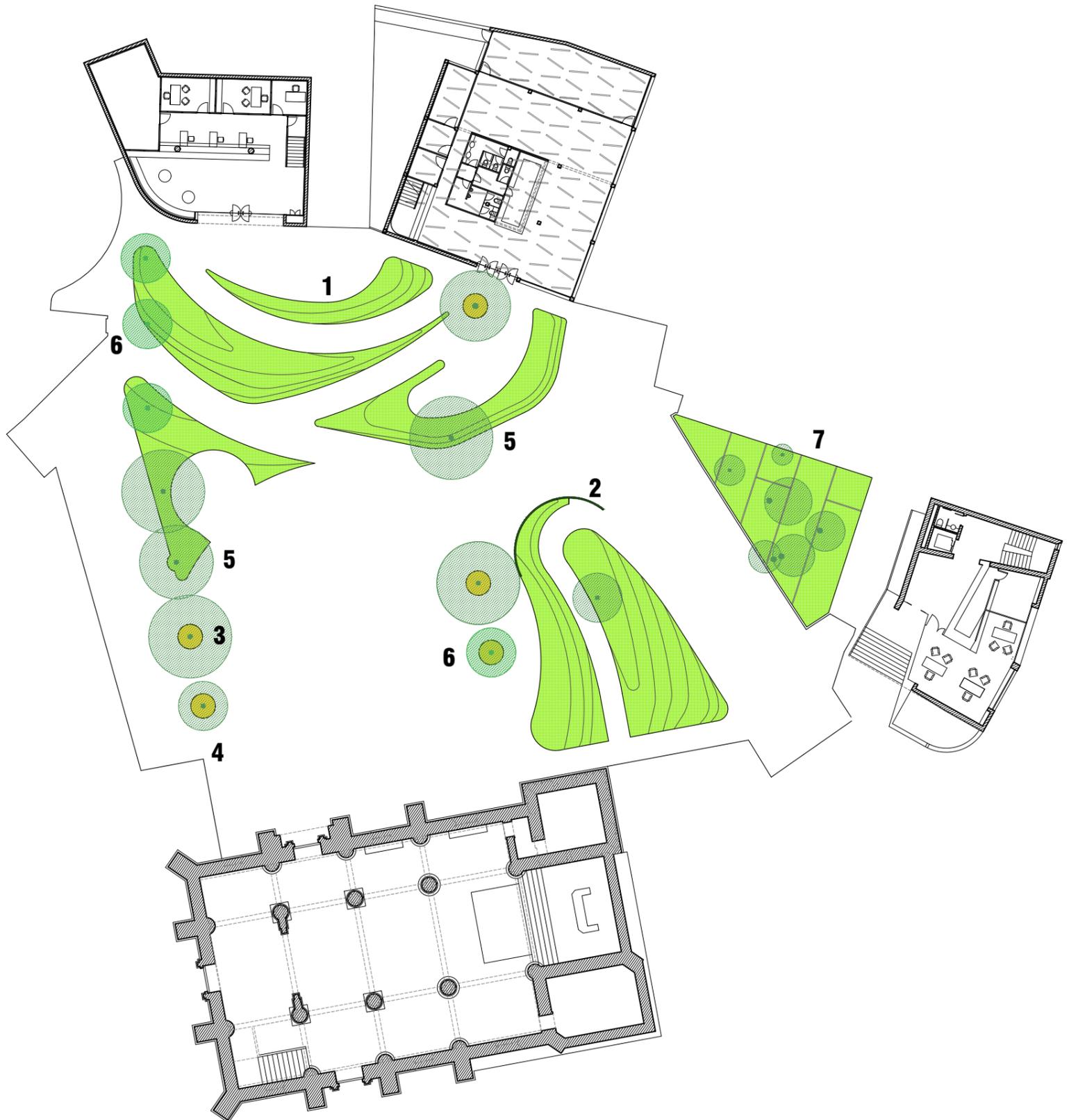
- 4 ALINEACIÓN DE ÁRBOLES DELANTE DE LAS FACHADAS
- 5 PLÁTANOS DE SOMBRA EXISTENTES
- 6 NUEVOS EJEMPLARES DE ESPECIES DE SOMBRA

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

RENATURALIZACIÓN

LOS ELEMENTOS VEGETALES EN RELACIÓN CON OTROS MACIZOS Y ARBOLADO EXISTENTES

ESQUEMA EN PLANTA · e 1:400



- 1 TALUDES VEGETALES
- 2 MURO VEGETADO CON TREPADORAS
- 3 AMPLIACIÓN DE ALCORQUES EXISTENTES
- 4 ALINEACIÓN DE ÁRBOLES DELANTE DE LAS FACHADAS
- 5 PLÁTANOS DE SOMBRA EXISTENTES
- 6 NUEVOS EJEMPLARES DE ESPECIES DE SOMBRA
- 7 MACIZO Y ÁRBOLES EXISTENTES EN C/ AJALVIR

DINAMIZACIÓN

La dinamización del espacio urbano se consigue creando diferentes ámbitos. El mayor y central, es el ámbito delante de la Iglesia parroquial de San Cipriano, que mantiene sus niveles actuales y la configuración del pavimento en cuadrícula, así como las dos alineaciones de plátanos de sombra que lo protegen. Sobre el orden regular, se disponen cuatro grandes bancos curvos corridos de trazado concéntrico. Los laterales, simétricos, pero situados uno delante y otro detrás de la línea de árboles, es decir, desplazado su eje de simetría para igualarlos en el sol y la sombra que reciben, posibilitan el asiento desde uno y otro lado. Los dos paralelos situados enfrente de la iglesia se colocan en grada, con la pendiente, para contemplar el monumento, y el posterior permite también el asiento orientado hacia el talud.

Por su forma, la línea cóncava promueve el encuentro y la socialización, y la convexa, el recogimiento y la contemplación del horizonte que se divisa desde el emplazamiento. El talud detrás de la grada es una zona de estancia y juego de los más pequeños, que pueden ser vigilados desde los asientos. También la Fuente de la Bellota será, como ahora, un punto de atracción y juego para los niños, y se propone restituir y modernizar sus funciones. La posición de este elemento es ahora estratégica en el proyecto, al servir de marco, junto al plátano de sombra próximo, de la entrada a la plaza, y articular el arranque del ascenso a la "colina".

El ámbito central puede ser usado, como actualmente, en los festejos, también como espacio comercial eventual y su configuración concéntrica de sus bancos propicia la celebración de eventos culturales, representaciones de música, teatro y teatro infantil al aire libre, con la iglesia como escenario, con solo completar las filas con sillas plegables que podrían almacenarse fácilmente en los edificios municipales próximos.

Como solución posible, no vinculante en la propuesta, pero sí muy deseable, se propone recuperar el primer tramo de escalinata que baja desde la esquina noroeste de la plaza hacia la calle Barbacana, solución que potenciaría la monumentalidad del conjunto y de las vistas que se enfocan en la bajada, ahora mermadas por la trayectoria de las rampas enfocando hacia los muros de la iglesia y la contención, unas rampas que, dicho sea de paso, tampoco solucionan la accesibilidad.

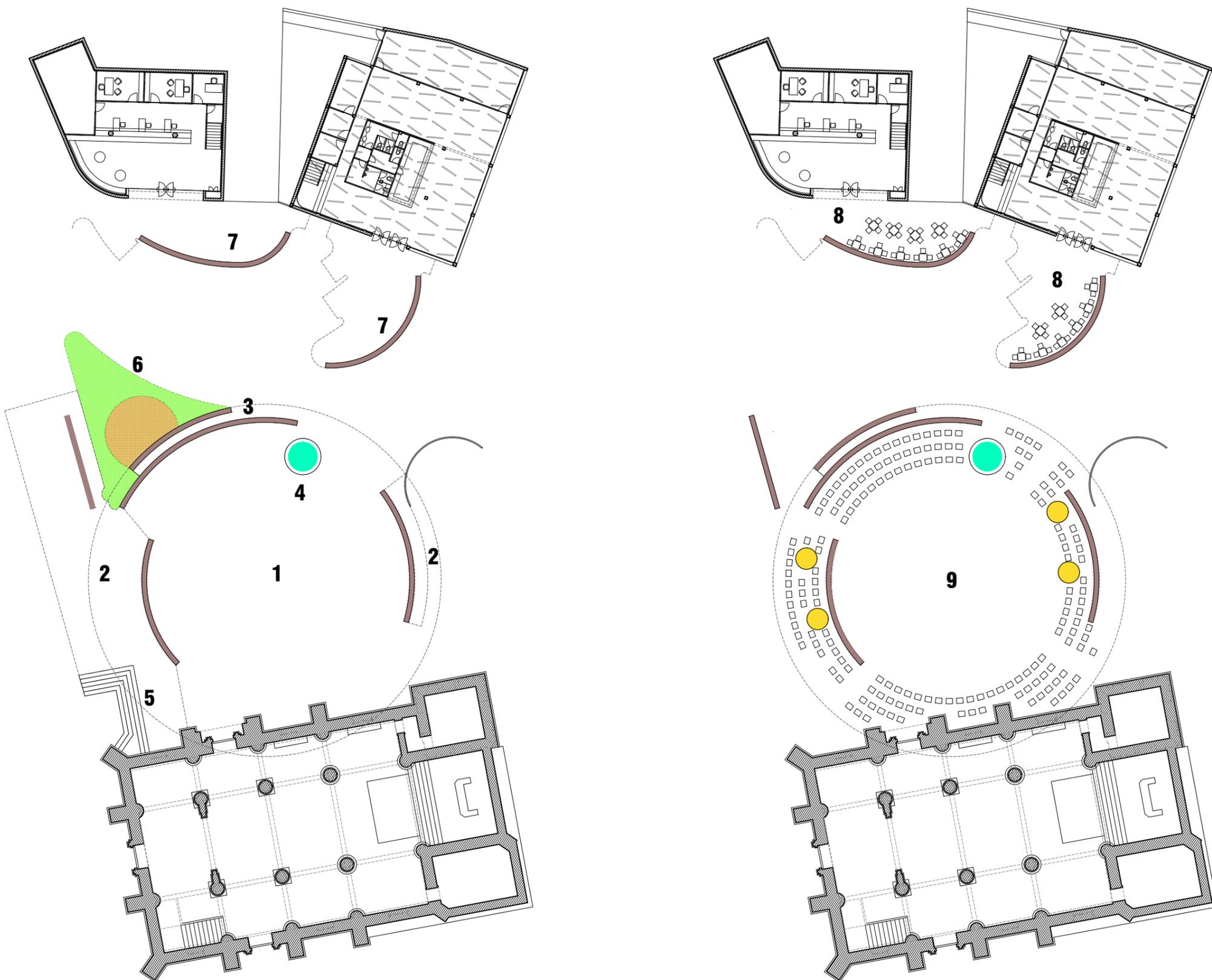
Delante del Ayuntamiento y la Casa de Cultura se han dispuesto dos espacios exteriores a nivel, para acoger las entradas y salidas y la espera de los edificios, limitados por unos bancos corridos, que son también asiento de las terrazas de los establecimientos que sacan actualmente sus mesas a la plaza, pudiendo simultanearse ambos propósitos.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

DINAMIZACIÓN

ÁMBITOS DE DESCANSO, ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO EN LA PLAZA
E INTEGRACIÓN DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y CULTURALES

ESQUEMAS EN PLANTA · e 1:400



- 1 ÁMBITO CENTRAL - ASIENTOS CONCÉNTRICOS
- 2 ÁMBITO CONVEXO - RETIRO Y VISTAS
- 3 ASIENTOS EN GRADA
- 4 PUNTO DE ATRACCIÓN - FUENTE DE LA BELLOTA
- 5 PUNTO DE ATRACCIÓN - LAS VISTAS DESDE LA ESCALINATA
- 6 ÁMBITO INFANTIL - TALUD Y ARENERO
- 7 ÁMBITOS DE ACCESO A AYUNTAMIENTO Y CASA DE CULTURA

- 8 TERRAZAS DE RESTAURACIÓN
- 9 ACTIVIDADES CULTURALES EN EL ÁMBITO CENTRAL

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

DINAMIZACIÓN

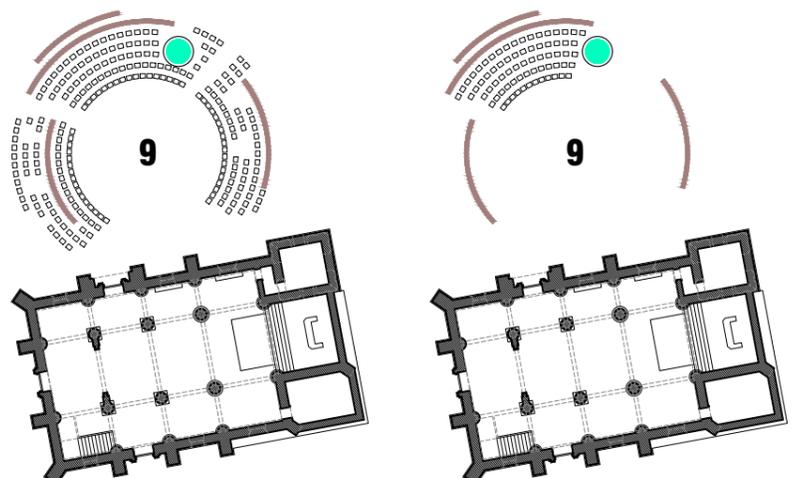
ÁMBITOS DE LA PLAZA EN RELACIÓN CON EL ARBOLADO DE SOMBRA
E INTEGRACIÓN AL CONJUNTO DE LA CALLE DE PRIORIDAD PEATONAL

ESQUEMA EN PLANTA · e 1:400



PLANTAS ESQUEMÁTICAS · e 1:800

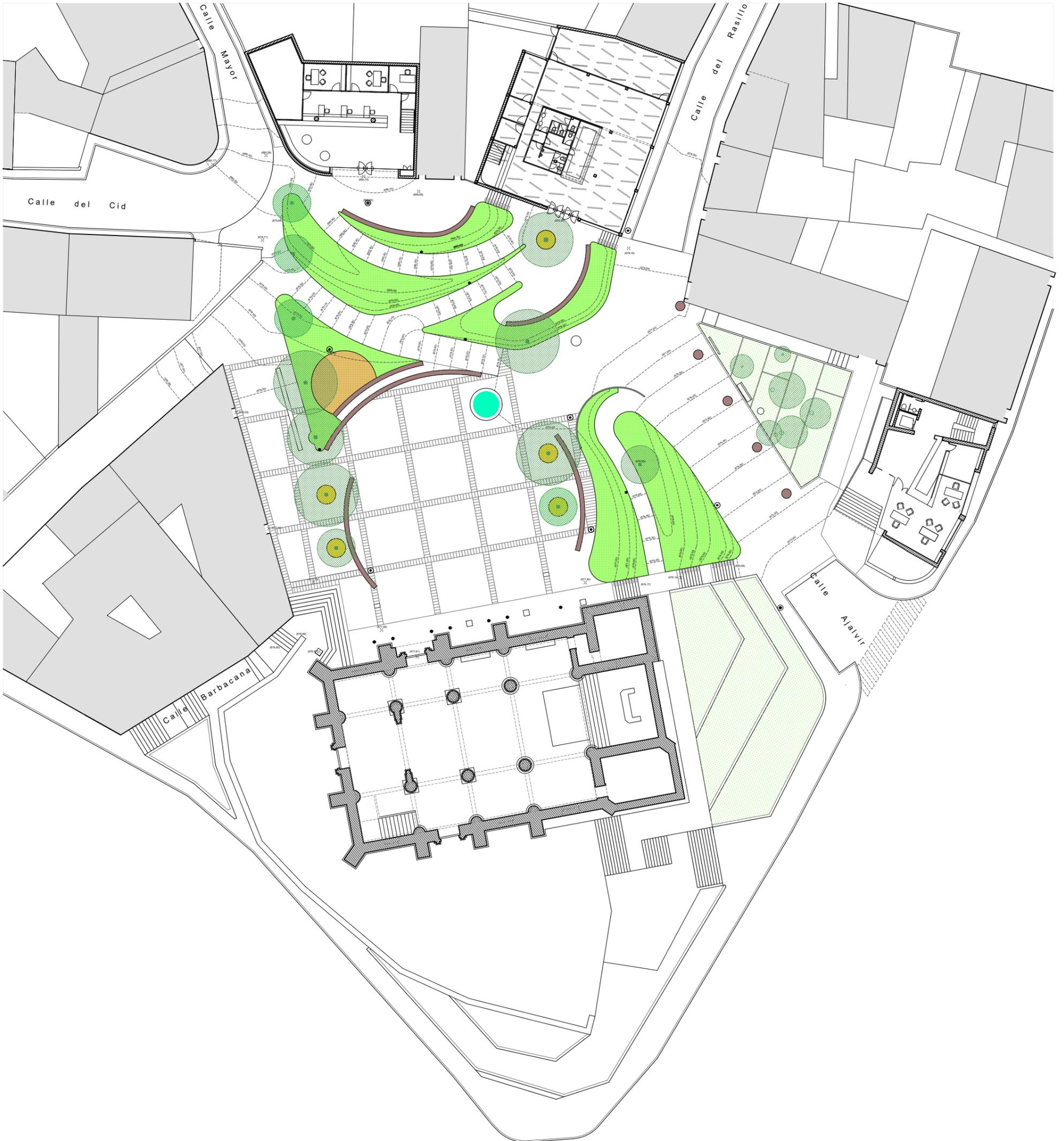
- 1 ÁMBITO CENTRAL - ASIENTOS CONCÉNTRICOS
- 2 ÁMBITO CONVEXO - RETIRO Y VISTAS
- 3 ASIENTOS EN GRADA
- 4 PUNTO DE ATRACCIÓN - FUENTE DE LA BELLOTA
- 5 PUNTO DE ATRACCIÓN - LAS VISTAS DESDE LA ESCALINATA
- 6 ÁMBITO INFANTIL - TALUD Y ARENERO
- 7 ÁMBITOS DE ACCESO AL AYUNTAMIENTO Y CASA DE CULTURA
- 8 TERRAZAS DE RESTAURACIÓN
- 9 ACTIVIDADES CULTURALES EN EL ÁMBITO CENTRAL
- 10 ASIENTOS-BOLARDO DE PARADA DE VISITANTES
- 11 CARTELES DE INFORMACIÓN EXISTENTES
- 12 BUZÓN DE CORREOS EXISTENTE



Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Una plaza en movimiento

PLANTA GENERAL · e 1:400



CONCLUSIÓN



SUPERPOSICIÓN

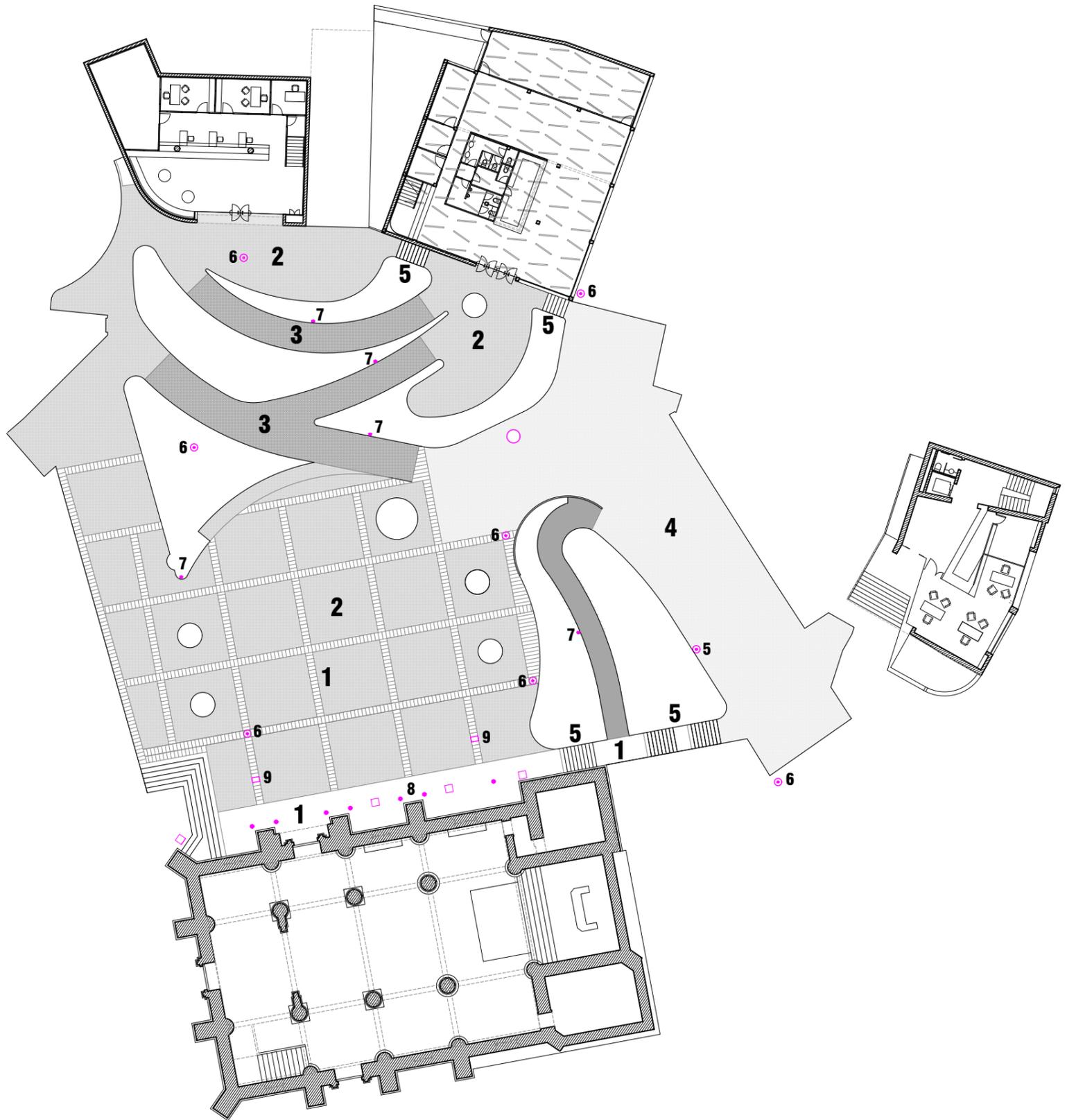
Como resultado de estas estrategias, la plaza se comprende como la superposición de dos órdenes, la hibridación de dos geometrías: el orden existente estático y regular, materializado en el encintado actual de granito del pavimento y la organización del arbolado y las instalaciones urbanas, y la geometría dinámica, curva, diagonal, de los nuevos caminos accesibles que conectan los múltiples niveles que afectan a la plaza, definiendo, al mismo tiempo, regiones vegetadas de formas orgánicas.

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

SUPERPOSICIÓN

LA NUEVA DINÁMICA DIAGONAL SUPERPUESTA A LA ESTRUCTURA ESTÁTICA
ACTUAL Y REPERCUSIÓN EN LA ORDENACIÓN DE MATERIALES Y ALUMBRADO

ESQUEMA EN PLANTA · e 1:400



- 1 LOSAS DE GRANITO RUGOSO Y ENCINTADO EN CUADRÍCULA
- 2 PAVIMENTO CONTINUO DE ÁRIDO VISTO
- 3 PAVIMENTO DRENANTE CONTINUO
- 4 PAVIMENTO DE LOSAS/BALDOSAS DE HORMIGÓN
- 5 PELDAÑOS DE GRANITO ACTUALES/RECUPERADOS
- 6 BÁCULO CON LUMINARIA LED
- 7 LUMINARIA DE BALIZA
- 8 ILUMINACIÓN MONUMENTAL
- 9 IMBORNAL

Remodelación de la Plaza de la Villa de Cobeña

Una plaza en movimiento

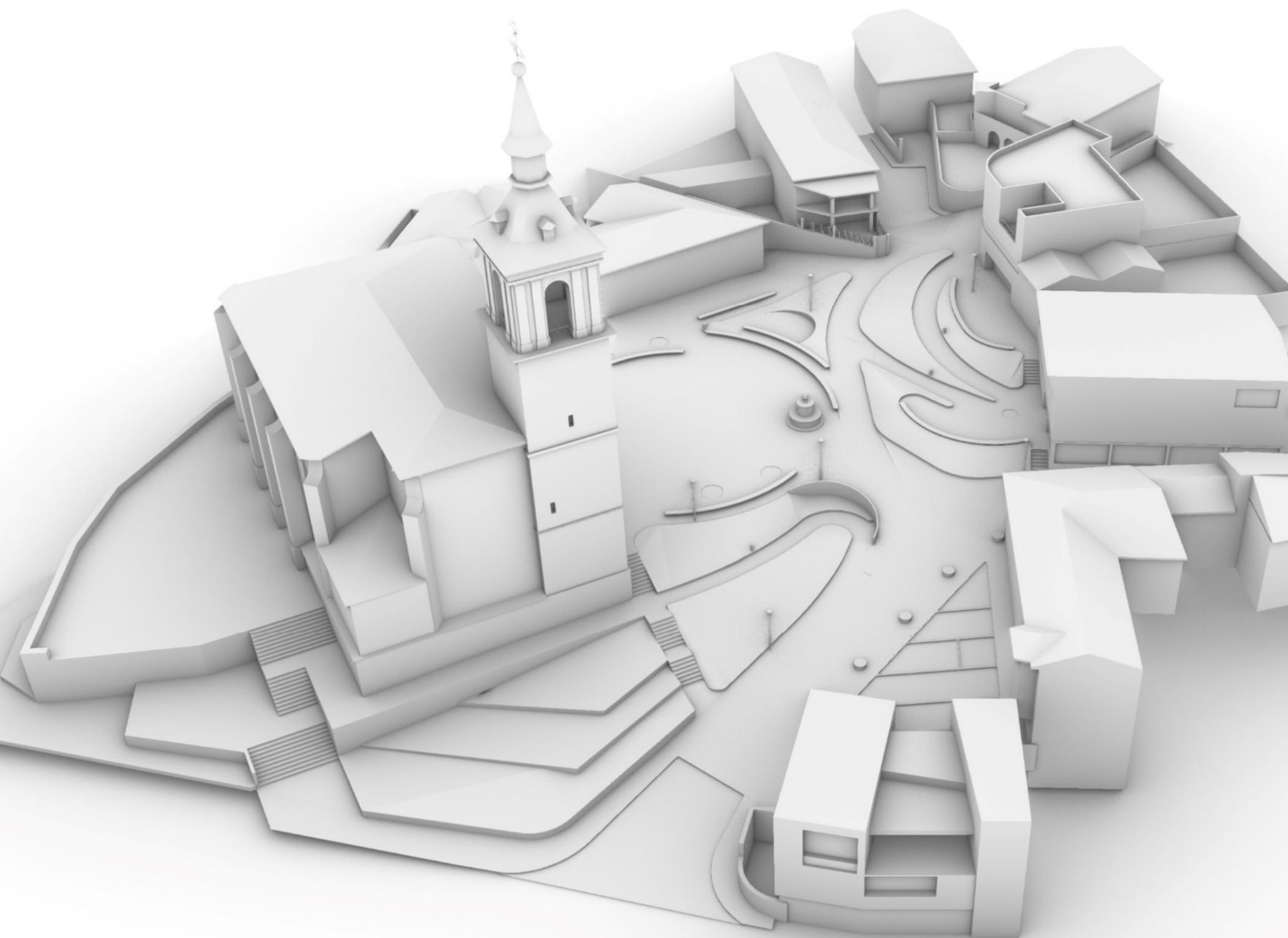
PLANTA GENERAL · e 1:400



NUEVA TOPOGRAFÍA

La nueva plaza es una topografía que avanza hacia el centro de plaza actual, y asciende hacia el norte con pendiente constante. En esa colina se describen unos recorridos en zigzag que conectan la topología de los accesos.



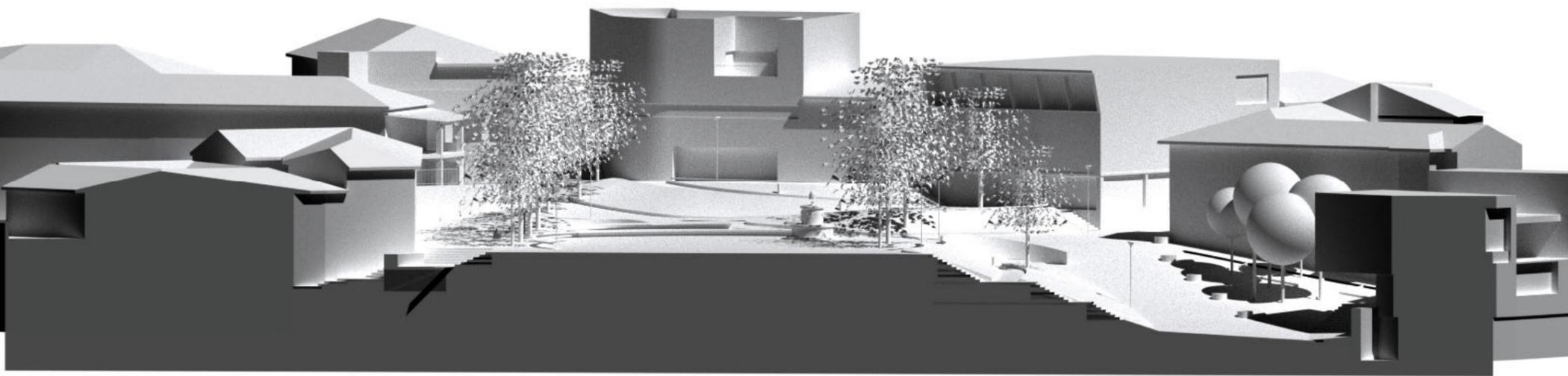


ARQUITECTURA

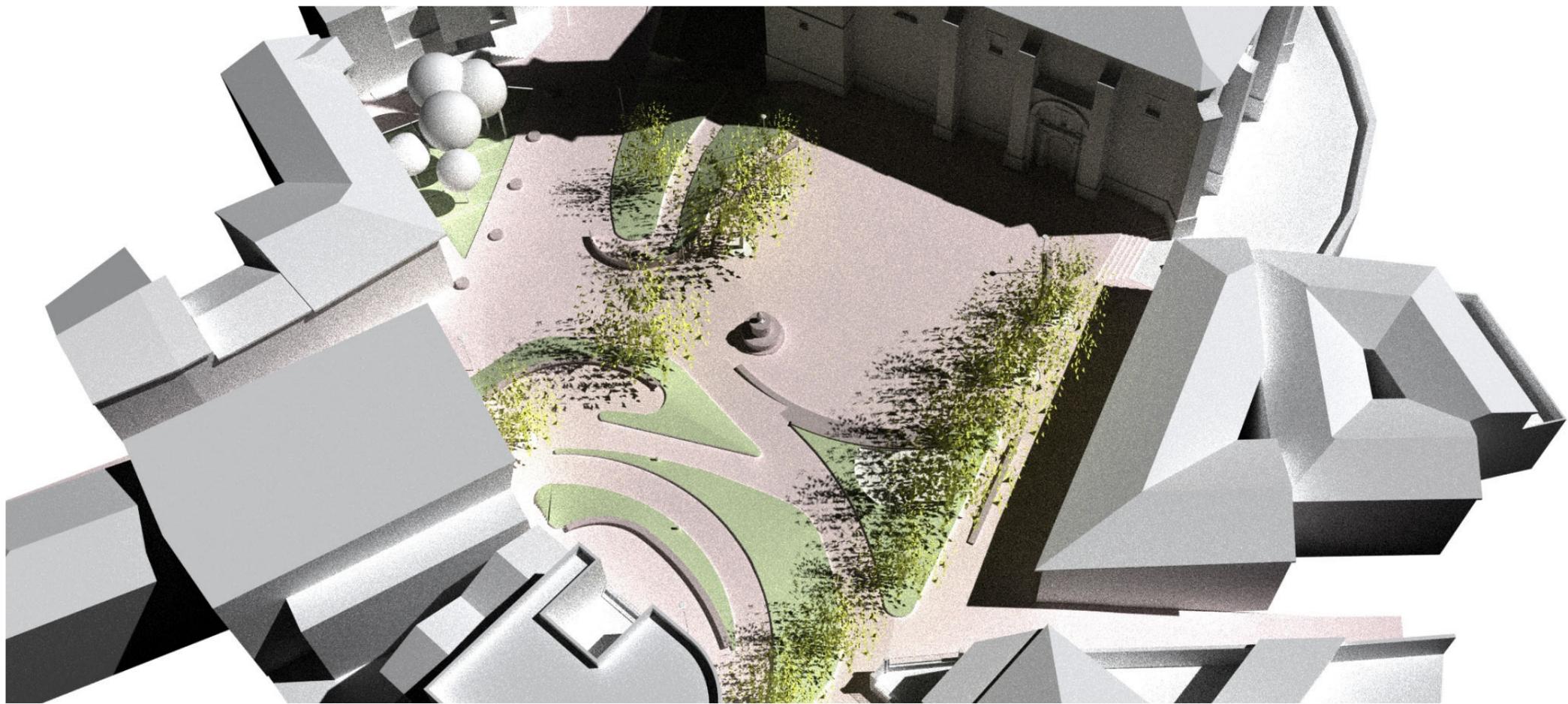
La plaza queda definida por su arquitectura singular. La fachada norte de la imponente Iglesia Parroquial de San Cipriano, de fábrica de sillares y mampostería de piedra caliza y su portada y acceso principal, cierra el frente sur de la plaza y configura en ella un amplio ámbito central.

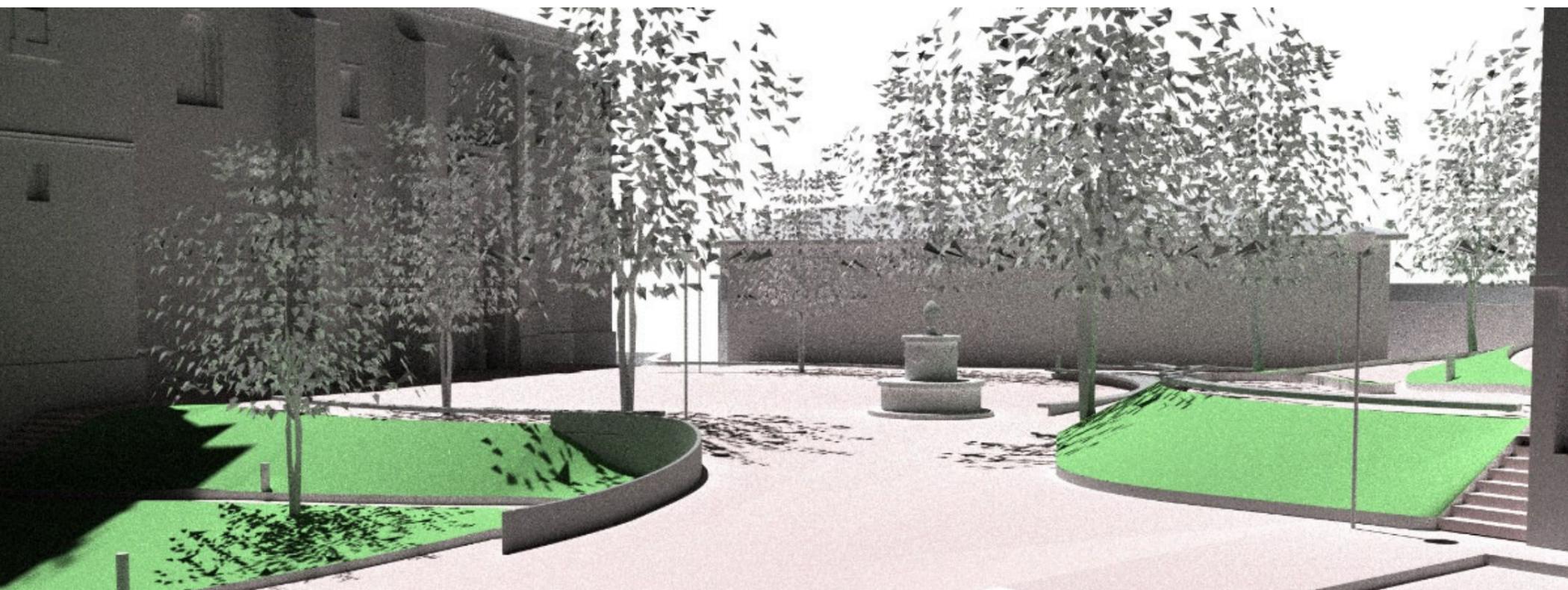


En el lado sur, opuesto a la iglesia, se sitúan los edificios municipales, el Ayuntamiento y la Casa de Cultura, ligeramente girados entre sí, generando un sutil juego de sombras, ambos precedidos por un espacio público estancial, dibujado por un asiento perimetral.



La relación espacial entre los dos frentes principales, norte y sur de la plaza, entre su arquitectura histórica monumental y contemporánea se materializa en las dos líneas de árboles, que constituyen las “fachadas” laterales oeste y este de la plaza, la primera, antepuesta a las casas, la segunda, al fuerte desnivel con la calle Ajalvir, que abre las vistas al horizonte.





EQUIPAMIENTO

La plaza está equipada por unos singulares asientos y por la Fuente de la Bellota que, con su funcionalidad recuperada y en su posición actual, actúa como elemento articulador de los accesos principales a la plaza.

Los asientos curvos continuos se superponen a la retícula actual de la plaza y limitan los ámbitos a nivel superior, configurando una plaza sin espacios residuales, que es sucesión de lugares cualificados, abiertos al uso por todos y a su interpretación, y transformables.



Es la idea de **UNA PLAZA EN MOVIMIENTO** crear un lugar formado por diferentes lugares de actividad, interpretando lo existente, e introduciendo unas nuevas estrategias para mejorar para todos el uso del espacio público.



4

Normativa e informes vinculantes de diseño

Orden VIV/561/2010, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Informe de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Naciones Unidas. 2023. Objetivo 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Nueva Agenda Urbana. Habitat III. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Naciones Unidas. 2017.



5

Características arquitectónicas y funcionales

CUADRO DE SUPERFICIES

	total (m ²)	parcial (m ²)
Superficie estancial pavimentada	1152,63	
Delante de la Iglesia		963,73
Delante del Ayuntamiento		95,97
Delante de la Casa de Cultura		92,93
Caminos accesibles	217,65	
nivel Ayuntamiento - Casa de Cultura		48,99
Casa de Cultura – Plaza y calle del Cid		117,22
Calle Ajalvir - camino de ronda		51,44
Superficies vegetales	445,27	
		36,51
		93,52
		67,15
		77,14
		70,54
		100,41
Arenero infantil	29,21	29,21
Total superficies drenantes (sin alcorques)	693,13	
Escaleras	46,43	
Ayuntamiento - Casa de Cultura		3,60
Casa de Cultura - C/ Ajalvir		2,70
Plaza - camino de ronda		4,68
Camino de ronda - calle Ajalvir		11,54
Salida calle Barbacana		23,91
Otros viales	494,27	
Tramo de coexistencia		394,88
Tramo peatonal		51,11
Acera		48,28

6

Características técnicas

LAS SUPERFICIES

La intervención propuesta requiere primero la retirada de jardineras y barandillas, el desmontaje de los peldaños de granito de las escaleras, que se conservarán para su reutilización, así como la demolición de petos y bases de pavimentos que ocupen el lugar previsto para la vegetación.

El encintado de granito rugoso actual de la plaza se mantendrá en su mayor parte, previa limpieza, recuperándose las losas del resto para sustituir las dañadas y ampliar la banda de granito delante de la iglesia, sustituyendo parte del actual adoquín de hormigón. En las regiones cuadrangulares entre bandas de encintado se prevé colocar un pavimento continuo de material cementicio, parecido al existente, pero con árido seleccionado, siendo necesario sanear la base actual, armar con fibras y dejar juntas de dilatación perimetrales con las bandas y dos intermedias en cada dirección en los recuadros más grandes. El mismo pavimento continuo de hormigón lavado se colocará también en los ámbitos de acceso al Ayuntamiento y la Casa de Cultura, con juntas de dilatación según un diseño de despiece que seguirá la ordenación interna en planta de estos edificios. Los caminos entre los taludes vegetados tendrán un pavimento continuo drenante de hormigón con la misma apariencia que el anterior, pero menor contenido en cemento, sobre una base de grava.

La transformación de la calle Ajalvir en vía de prioridad peatonal y plataforma continua requerirá el levantado de bordillos y aceras, y se pavimentará con adoquín de hormigón de bordes rectos y pequeño formato para adecuarse mejor a las pendientes sin cortes.

Los taludes vegetados se realizarán por terraplenado tras la demolición, no previéndose ninguna contención más que la colocación de los bordes de los parterres. En la calle Ajalvir, recogiendo el extremo sur del talud, se construirá un muro de contención de hormigón que sobresaldrá con espesor de solo 15cm hacia la plaza, y que en el desnivel será soporte de plantas trepadoras.

LAS SUPERFICIES VEGETALES

En los parterres, se realizará una selección de plantas autóctonas poco exigentes, de bajo mantenimiento y necesidades de riego escaso o nulo, si bien se ha previsto en el presupuesto una partida de riego por goteo



para los cuatro nuevos ejemplares de plátano de sombra que estará en funcionamiento en los primeros años y que después se podrá retirar.

EL AUMENTO DE LAS SUPERFICIES DRENANTES

El empleo de pavimentos drenantes, superficies vegetales y el arenoso infantil, suponen un aumento considerable de la superficie permeable de la plaza, lo que favorecerá la merma de la escorrentía hacia los sumideros y la consiguiente durabilidad de los pavimentos, así como la percolación del agua de lluvia hacia los sustratos inferiores, colaborando a alimentar los acuíferos. También sería posible combinar estas medidas con sistemas SUDS que almacenarían el agua cuando las lluvias fueran más copiosas que lo que el suelo es capaz de permear, y permitir un filtrado posterior lento o incluso reutilizarla para el riego.

EL MOBILIARIO URBANO

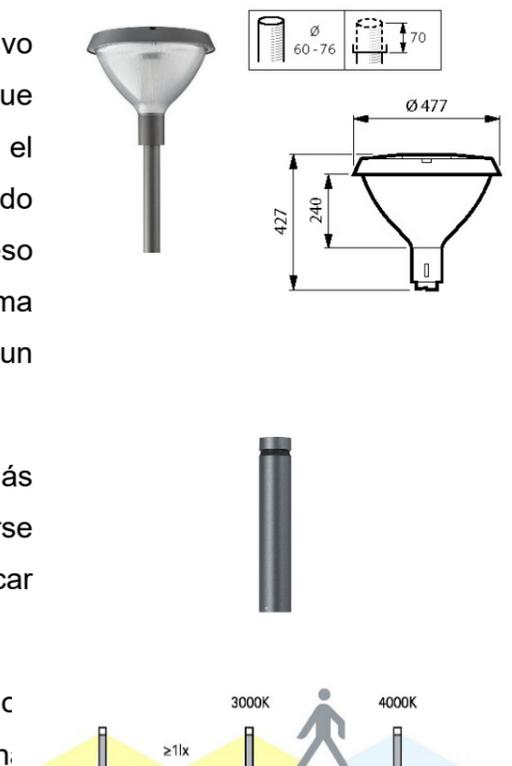
El equipamiento principal de la plaza lo constituyen unos bancos corridos de material pétreo con soportes puntuales, contruidos de varias piezas, accesibles para el asiento desde ambos lados. En la calle Ajalvir, se distribuirán unos asientos bolardos cilíndricos, del mismo material, asentados sobre una base de hormigón, dejando en el encuentro del pavimento una entrecalle.

LAS INSTALACIONES URBANAS

La posición del alumbrado de la plaza se mantiene en su totalidad, salvo la de una farola, que se desplaza ligeramente en la propuesta, lo que permitirá conservar conductos y conexiones. Se propone modernizar el sistema exterior, con nuevos báculos y luminarias LED de alumbrado general en las zonas estanciales y con balizas en los caminos de acceso a los edificios municipales, todas controladas mediante un sistema avanzado, si bien se propone instalar nuevas luminarias LED con un sistema avanzado de control para el ahorro energético.

Se mantienen también los dos imbornales actuales en los puntos más bajos de la plaza, que recibirán un caudal muy inferior al actual, al verse mermada la superficie de escorrentía. No obstante, será preciso verificar el estado de esta red, así como los conductos y bocas de riego.

Se prevé dotar de funcionalidad a la Fuente de la Bellota, renovar los chorros, ahora en desuso, poner a punto el vaso, e instalar un canal perimetral para el desagüe.



MEDIDAS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se enumeran las medidas adoptadas relativas a la sostenibilidad y la eficiencia energética de la propuesta:

- Un diseño sostenible, que mantiene las soluciones constructivas existentes y los trazados de las instalaciones.
- Estrategias urbanas de drenaje sostenible, con el aumento de la superficie vegetal y los pavimentos drenantes, mermando la escorrentía, lo que repercutirá en la durabilidad de los materiales del pavimento, y contribuyendo a la alimentación de los acuíferos.
- Control climático, debido aumento de las zonas verdes y de la sombra en la plaza, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor y favorecer el comportamiento térmico de las superficies.
- Utilización de la topografía y la vegetación para canalizar los vientos dominantes SW por el día, NE por la noche, a la plaza.
- Uso eficiente del agua: disminución del agua de riego con la adecuada selección de especies autóctonas para la plantación.
- Ahorro energético, con la instalación de alumbrado LED con control inteligente.
- Reutilización de los materiales desmontados, peldaños y losas de granito o piedra, y selección de materiales regionales, renovables, certificados con sello verde y declaración ambiental de producto verificada.



7

Estimación económica

Se ha realizado una estimación económica a partir de las mediciones reales, las bases de datos actualizadas y trabajos del mismo tipo realizados recientemente.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOOS

Capítulo	Descripción	Precio (€)
1	DEMOLICIONES, DESMONTAJES Y TRABAJOS PREVIOS	50750,00
2	PAVIMENTACIÓN Y BORDES	124250,00
3	MUROS	7000,00
4	TALUDES Y JARDINERÍA	45500,00
5	MOBILIARIO URBANO	63000,00
6	ALUMBRADO	14000,00
7	REDES DE AGUA Y RIEGO	7000,00
8	SANEAMIENTO Y DRENAJE	10500,00
9	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	1050,00
10	ENSAYOS Y CONTROL DE CALIDAD	7000,00
11	SEGURIDAD Y SALUD	9100,00
12	GESTIÓN DE RESIDUOS	<u>7350,00</u>
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	346500,00
	13,00% Gastos generales	45045,00
	6,00% Beneficio industrial	20790,00
	Total	412335,00
	21,00% I.V.A.	<u>498925,35</u>
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	498925,35

PLAZOS DE ENTREGA Y PROPUESTAS DE HONORARIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

El plazo y los honorarios de redacción del proyecto de obras son los consignados en las bases del concurso.

UNA PLAZA EN MOVIMIENTO

