

CONCURSO DE IDEAS PARA LA
CONTRATACIÓN DE REDACCIÓN DE
PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE
EJECUCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA
PLAZA DE LA VILLA DE COBEÑA



ANTEPROYECTO
“COBEÑA PARA TODOS”

MEMORIA EXPLICATIVA Y DESCRIPTIVA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES HISTÓRICO-URBANÍSTICOS
CONDICIONANTES FUNCIONALES Y TOPOGRÁFICOS
ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
CONCLUSIONES GENERALES
DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS FUNCIONALES

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS Y FUNCIONALES

ÁREAS FUNCIONALES Y CUADRO RESUMIDO DE SUPERFICIES
ESQUEMAS CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES

CARACTERÍSTICAS TÉCNICO CONSTRUCTIVAS

NORMATIVA A CUMPLIR
CUMPLIMIENTO TMA DEL PROYECTO

PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN

VALORES EMPLEADOS
PLAZO DE ENTREGA
PRESUPUESTO POR CAPITULOS
HONORARIOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA E INFOGRAFÍAS

ANTEPROYECTO_COBEÑA PARA TODOS_PLANOS 1-7
ANTEPROYECTO_COBEÑA PARA TODOS_PLANOS 7-17
ANTEPROYECTO_COBEÑA PARA TODOS_INFOGRAFÍAS

MEMORIA EXPLICATIVA Y DESCRIPTIVA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES HISTÓRICO-URBANÍSTICOS

La Plaza de la Villa es el epicentro del casco histórico de Cobeña.

También llamada de la Constitución en dos ocasiones; en el siglo XIX en referencia a La Pepa de 1812 y en el siglo XX en referencia a la Constitución de 1978. Durante más de 40 años ostentó el nombre de Plaza del Caudillo. En el lado sur de la plaza se encuentra la Iglesia Parroquial de San Cipriano.

La iglesia parroquial de San Cipriano se comenzó a construir en el siglo XVI, a lo largo de más de 150 años, comenzada en 1549 y terminada en 1704, y a su vez edificada sobre otra anterior del Renacimiento situada en el mismo lugar. Se compone de tres amplias naves separadas por arcos de medio punto sustentados sobre columnas de piedra. En la fachada principal, a la izquierda, se levanta una gran torre culminada con chapitel. Esta iglesia está declarada como bien de interés cultural en la categoría de monumento según Decreto 142 de 10 de octubre de 1996.

La Fuente de la Plaza de la Villa se encuentra dentro de la propia plaza, es una fuente de granito con una piedra con forma de bellota en su coronación. Ocupa una posición descentrada respecto de la plaza, seguramente sería su posición original, que durante tiempo según fotografías antiguas, parece que hizo las veces de rotonda cuando aún se permitía el tráfico rodado dentro de la plaza. Ahora mismo se encuentra inactiva debido a los problemas que ocasiona el agua estancada y las palomas cuando está en funcionamiento.

Tanto la Iglesia de San Cipriano como la Fuente de la Plaza de la Villa se encuentran catalogados como elementos protegidos en las Normas Subsidiarias de Cobeña de Junio 2021, permitiéndose obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y en el caso de la fuente, también de acondicionamiento (según su ficha 1.4 adjunta abajo).

PROTECCIÓN INTEGRAL		
Num	Identificación	Dirección postal
1.1	Iglesia de S. Cipriano	Pza. Generalísimo
1.2	Fuente C/ Tejera	C/ Tejera s/n
1.3	Fuente C/ Olivo	C/ Olivo s/n
1.4	Fuente Plaza de la Villa	Plaza de la Villa s/n
1.5	Cementerio y dependencias	Carretera c-100 s/n/n

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Ficha: I-4	Hoja: III-3b
LOCALIZACIÓN: PLAZA DE LA VILLA		Núm. Catastral: S/N	
LOCALIZACIÓN 	CARACTERÍSTICAS MATERIALES		
	Superf. Parcela	---	%Ocup. ---
Uso dominante	INFRAESTRUCTURA		
Estado Edific.	BUENO		
REGIMEN DEL SUELO			
Clasificación	SUELO URBANO		
Calificación	CASCO ANTIGUO		
GRADO DE PROTECCION			
Edificación	INTEGRAL		
Parcela	---		
Ajardinamiento	---		
Cerramiento	---		
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento	X	Recuperación	X
Consolidación	X	Acondicionam.	X

CONDICIONANTES FUNCIONALES Y TOPOGRÁFICOS

Tratándose de la Plaza principal de la Villa de Cobeña es importante incluir y tener en cuenta para el proyecto una serie de condicionantes funcionales, ya que en ella se realizan multitud de actividades lúdicas y culturales durante todo el año. Ferias de todo tipo, artesanales, gastronómicas, mercadillo semanal y de segunda mano, actividades infantiles, fiesta de la espuma, salida de maratones y carreras de bici, pasacalles y actuaciones musicales, comidas populares y concentración de Peñas, concurso de paellas... Además de ser el núcleo principal de las Fiestas Patronales del Cristo del Amparo en Mayo y de la Santísima Virgen de Rosario en Octubre, con todo lo que ello conlleva, escenario principal para conciertos en la propia plaza con congregación de multitud de personas, o procesiones religiosas en fiestas o Semana Santa.



Además de todos estos condicionantes funcionales, hay que añadir unos condicionantes topográficos específicos a tener en cuenta. La Plaza se encuentra en un terreno con mucha

pendiente, encajada en una plataforma creada para la Iglesia Parroquial y por lo tanto, hay un gran desnivel entre ésta, los edificios municipales del Ayuntamiento, de la Casa de la Cultura y la mayoría de las calles de alrededor.

Además la solución arquitectónica actual de la plaza no favorece la conexión con estas calles ni visual ni físicamente. Para resolver este salto de pendientes se ha trabajado desde el inicio, muy estrechamente, con los planos topográficos en formato 3D, para asegurar que la solución propuesta se ajusta perfectamente a las peculiaridades del terreno y no sólo es una idea o dibujo sobre el papel de una plaza ideal para Cobeña.



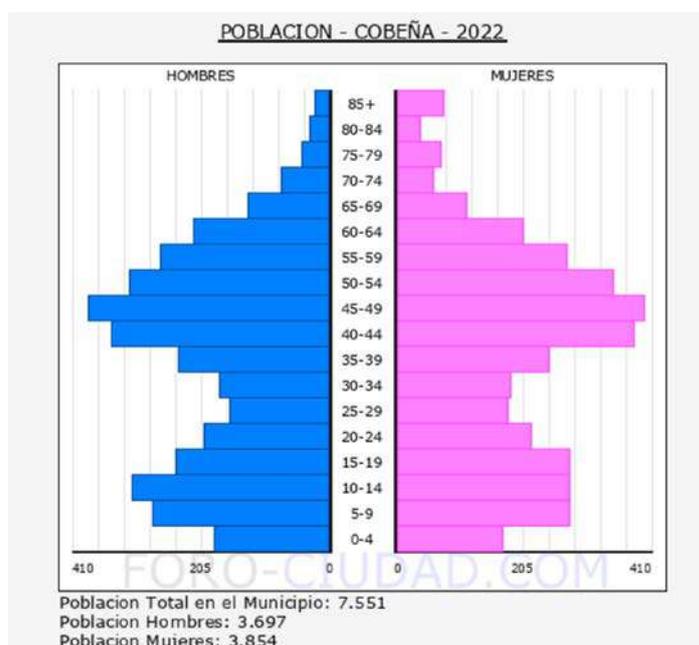
ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

ANÁLISIS POBLACIONAL

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, a 1 de Enero de 2023 el número de habitantes en Cobeña asciende a **7.698 habitantes**, de los cuales un 10% han nacido en este municipio. El crecimiento poblacional en estos últimos años es exponencial según los datos de este gráfico desde 1900 hasta 2023:



Los últimos datos publicados de la Pirámide poblacional son de 2022:



Según estos datos, la media de edad de los habitantes de Cobeña es de 37,45 años, y se distribuyen por edades en estos porcentajes:

Población **menor de 18 años** en Cobeña es de 1.861 (945 H, 916 M), el **24,6%**.

Población **entre 18 y 65 años** en Cobeña es de 5.045 (2.468 H, 2.577 M), el **66,8%**.

Población **mayor de 65 años** en Cobeña es de 645 (284 H, 361 M), el **8,5%**.

De todo esto, se analiza que la mayoría de la población o el grueso de la población se encuentra entre los 18 y 65 años, que una cuarta parte son niños y adolescente, y que el 90% además son habitantes que han emigrado desde otro municipio, provincia o país.

ANÁLISIS DEL ENTORNO

La Plaza de la Villa es el núcleo central y de actividades de Cobeña, se trata de una explanada de unos 1.800m² que forma parte del conjunto histórico de la Iglesia Parroquial de San Cipriano y el recinto amurallado de la barbacana que la rodea por la fachada sur.

Fuera del recinto amurallado de la barbacana, se realizaron unos muros de hormigón geométricos que siguen la pendiente de las calles de alrededor formando unas bancadas ajardinadas que cierran el conjunto, combinando elementos de granito en escaleras, rampas y bancos.



Además existen pequeñas zonas ajardinadas en el acceso peatonal oeste (Plaza Vulcano) y frente al edificio de la Policía que se han tenido en cuenta a la hora de diseñar también las geometrías, los materiales y tipos de vegetación usados para la nueva Plaza de la Villa.



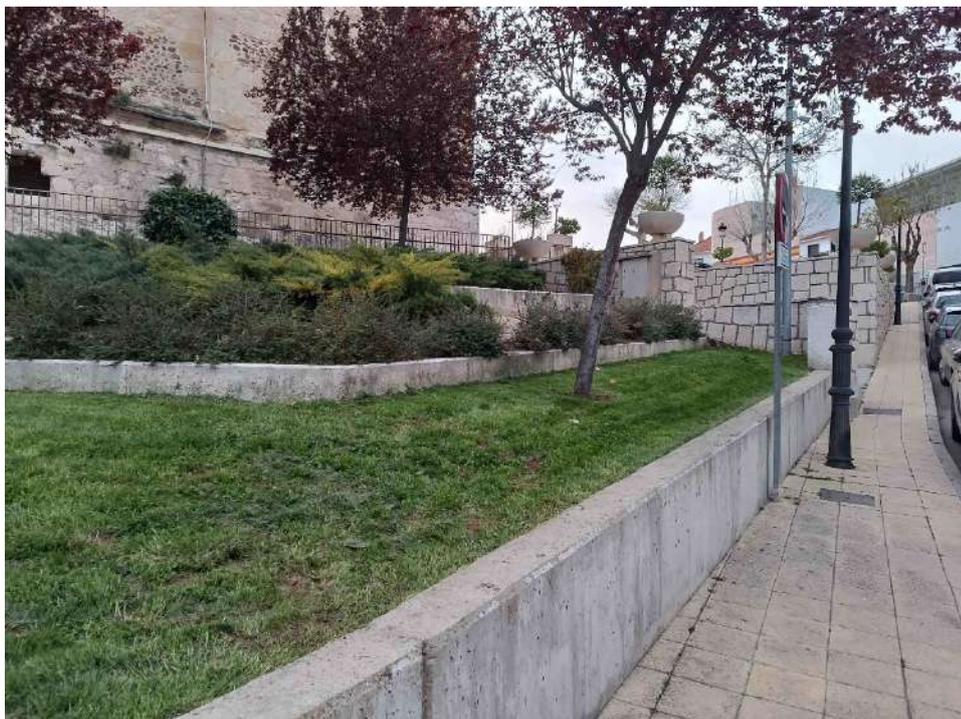
ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

Estas son las principales estrategias elegidas para integrar la plaza con su entorno inmediato:

- CONTINUACIÓN DE BANCADAS VERDES LATERALES en paralelo a la pendiente de la calle Ajalvir.



- PROLONGACIÓN DE ACERA LATERAL, del mismo ancho o mayor, con creación de escalinata en el último tramo más empinado.



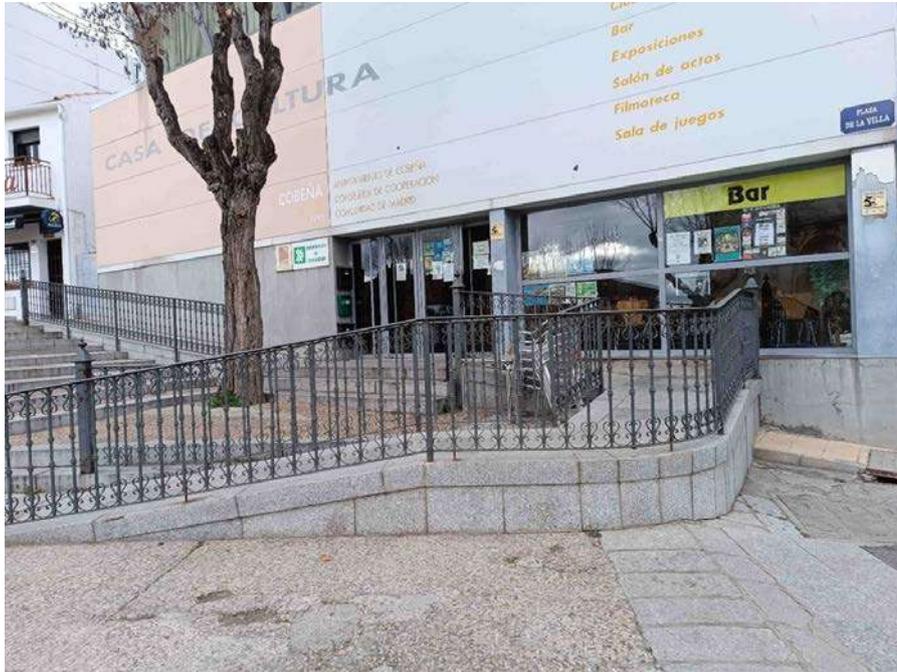
- UTILIZACIÓN DE MATERIALES YA EXISTENTES: hormigón para muros que delimitan jardineras, granito gris en escaleras y elementos de comunicación, solado barbacana para las plataformas, madera y forja gris en elementos de mobiliario y protección, césped artificial como en la zona ajardinada junto a la comisaría...



- USO DE GEOMETRÍAS PRE-EXISTENTES, geometría de los muros de la parte de atrás de la barbacana, geometría curva de la esquina del ayuntamiento. Además los ejes geométricos usados para la arquitectura de la nueva plaza, se definen a partir de los ejes principales de la Iglesia, Ayuntamiento y Casa de la Cultura.



- MEJORA DE LAS CONEXIONES CON VIALES EXISTENTES, tanto peatonalmente, como para el acceso de los servicios municipales, mejora de la accesibilidad para personas con movilidad reducida, adaptando las nuevas rampas a las dimensiones de las normativas actuales y creando nuevas plazas de minúsválidos.



- ELIMINACIÓN DE BARRERAS VISUALES PARA INTEGRAR LA PLAZA CON EL ENTORNO, eliminando muros altos y saltos de desniveles bruscos, prohibiendo zonas de aparcamiento para dar mayor visibilidad y accesibilidad.





- RESPETO DEL ARBOLADO EXISTENTE y continuación del mismo tipo de vegetación en las bancadas para dar mayor sensación de continuidad del conjunto.



Únicamente se propondría eliminar uno de los árboles por seguridad, ya que se encuentra demasiado cerca del edificio de la Casa de la Cultura y las raíces ya parece que han ocasionado problemas anteriormente en el pavimento.

- ESPACIO DIAFANO Y ABIERTO de la plaza, para alojar todas sus actividades y dar mayor relevancia a la Iglesia y a la Fuente, sin otros elementos en medio que entorpezcan y quiten protagonismo. Todos los elementos de mobiliario urbano se llevan a los perímetros de la plaza.



- UTILIZACIÓN DEL MISMO ALUMBRADO añadiendo iluminación indirecta e integrada en el nuevo mobiliario
- CAMBIAR PAVIMENTO DE LAS CALLES ALEDAÑAS, sustituir el asfalto que además está en muy malas condiciones en algunos puntos y poner el mismo adoquinado que actualmente hay en la carretera M-118 Camino Alcalá, para favorecer el tránsito peatonal y obligar a que los coches circulen más despacio. Esta partida se contempla por ahora como algo opcional si el presupuesto lo permite, aunque al menos se intentaría cambiar las zonas más cercanas a la plaza en la parte de arriba.



ANÁLISIS DE LA PLAZA ACTUAL

Esta es una lista resumida de la problemática actual que analizamos en la plaza:

- MAL ESTADO DEL SOLADO DE TODA LA PLAZA y arquitectura desfasada
- FALTA DE ZONAS VERDES Y VEGETACIÓN. Todo son superficies de piedra, duras, frías y de tonalidades grises
- MUROS DE PIEDRA EXISTENTES DEMASIADO GRANDES
- LA PLATAFORMA INTERMEDIA DEL LATERAL NO SE USA
- PENDIENTE DE LA PLAZA DEMASIADO PRONUNCIADA
- ACERAS COLINDANTES MUY PEQUEÑAS Y DISCONTINUAS. Sobre todo en la calle principal de Ajalvir, acceso peatonal más habitual de la plaza, teniendo hasta saltos discontinuos en el pavimento.
- FALTA DE CONEXIÓN Y VISIBILIDAD DESDE VIAS CERCANAS. Bien por barreras visuales creadas por los desniveles, muros existentes demasiado altos o coches aparcados.
- DIFICULTAD DE ACCESO DE ALGUNOS SERVICIOS PÚBLICOS. Espacios estrechos y giros imposibles por obstáculos de farolas o muros que impiden el acceso de servicios que necesitan acceder a la plaza como, por ejemplo, el coche fúnebre, que necesita acceder a la Iglesia y para salir tiene muchos problemas para hacer el giro hacia la calle que sube al cementerio.
- FALTA DE PROTECCIÓN Y RELEVANCIA DE LA FUENTE. Con uso inapropiado habitual en fiestas y actividades, personas que se suben o la llenan de basura. Además de pasar totalmente desapercibida en el conjunto de la plaza.
- FALTA DE INTIMIDAD DE LAS VIVIENDAS DE LA PLAZA. Las viviendas situadas en el lateral de la misma se encuentran demasiado expuestas y no tienen ningún tipo de independencia respecto a la plaza.
- ESCALERA LATERAL SOBREDIMENSIONADA. Las escaleras laterales de la iglesia desde la calle Ajalvir son demasiado anchas para el uso habitual que tienen. Se observa que la mayoría de la gente, por ejemplo, cuando salen de misa de la Iglesia, no utilizan éstas escaleras.
- BANCOS ANTIGUOS, ESCASOS Y MAL UBICADOS. Hay sólo 10 bancos en toda la plaza, algunos ubicados en sitios de muy poco uso y otros estorban para la realización de actividades en la plaza, el Ayto. los tiene que desmontar para las fiestas.
- RAMPAS NO ADAPTADAS A NORMATIVAS ACTUALES. No tienen el ancho necesario y además se han ido encajando improvisadamente en la arquitectura actual.



CONCLUSIONES GENERALES

Según los análisis efectuados, aunque la población mayoritaria de Cobeña tenga entre 18 y 65 años, hay que tener en cuenta que en la Plaza de la Villa se encuentran dos edificios públicos habitualmente muy usados por la población mayor de 65 años. La Parroquia de San Cipriano y el Hogar del jubilado ubicado en la Casa de la Cultura, con la Asociación de la Tercera Edad de San Cipriano y el Ayto, que organizan múltiples actividades para mayores, tanto en la Casa de la Cultura (meriendas, juegos, bingo...) como en la propia plaza, día de Paella Tercera Edad, Semana del Mayor...

Además teniendo en cuenta también que casi un cuarto de la población tienen menos de 18 años, al final no se puede hacer una plaza sólo enfocada en un grupo poblacional, hay que tener en cuenta a todo el mundo, ya que además se trata de la Plaza principal de la Villa de Cobeña. Por eso, se decide hacer un proyecto PARA TODOS y PARA TODAS LAS ACTIVIDADES.

FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA

Se busca una PLAZA POLIVALENTE y ACTUAL, un espacio amplio y moderno, de cara a un futuro crecimiento poblacional de la Villa, adaptada a las nuevas necesidades de todos sus ciudadanos.

También se busca una SOLUCIÓN SIMPLE Y FUNCIONAL, sin introducir geometrías muy distintas o nuevas en el conjunto, ya saturado de diferentes geometrías de edificios y texturas. Por lo que se ha priorizado el uso de materiales ya existentes en el conjunto para la arquitectura de la nueva plaza y los espacios creados en ella como para la integración del nuevo mobiliario.

Se pretende “limpiar” y AMPLIAR VISUALMENTE el espacio y los límites de la plaza, CONECTARLA con los alrededores, fomentando su accesibilidad y promoviendo su uso y funcionalidad.

Para ellos se han creado dentro de la plaza una serie de espacios funcionales que más adelante se describirán detalladamente.

ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA NUEVA PLAZA

Estas son las actuaciones necesarias por las deficiencias encontradas en la plaza actual:

- RENOVACIÓN DE TODO EL PAVIMENTO DE LA PLAZA. Usando 3 materiales: piedra granito para zonas de tránsito, adoquinado de piedra natural para terrazas y centro, y para el resto el mismo material de solado usado detrás en la barbacana para dar un aspecto uniforme a todo el conjunto.
- AUDITORIO GRADERÍO que resuelve de manera personalizada el desnivel entre el Ayto y la Plaza, creando un nuevo espacio original, resolviendo la comunicación de la plaza y los edificios municipales y dando un espacio de terraza más amplio al Bar La Plaza.
- NUEVAS ZONAS VERDES Y AJARDINADAS. Nuevas bancadas ajardinadas para salvar y suavizar el desnivel y dar continuidad a las ya existentes en el lateral de la Iglesia. Nueva zona verde de esparcimiento en el lado de las viviendas, zona ajardinada junto a las escaleras de la Iglesia (las cuales se disminuye su ancho) y entre los huecos de la fachada, creación de jardineras en el Auditorio graderío, además de un jardín vertical en Centro Cultural.

- DISMINUCIÓN DE LA PENDIENTE DE TODA LA PLAZA. Mejorando su uso para actividades y restauración, y el acceso al mismo nivel desde la parte superior de la calle Ajalvir.
- EXPANSIÓN Y PROTECCIÓN DEL ESPACIO DE LA FUENTE
- AMPLIACIÓN DE LA PLAZA CREANDO NUEVOS ESPACIOS. Se elimina la plataforma intermedia y se extiende la del nivel de la plaza hasta el extremo de la torre del campanario, para integrar ésta en el conjunto de la plaza y crear un espacio pergolado de sombra, además extensible con la instalación de toldos adicionales.
- NUEVA CASETA o KIOSKO de prensa, puesto de flores o churrería (en sustitución del ya existente detrás para hacerlo fijo) o bien para usos según preferencias del Ayto., aseos públicos, barra o cocina durante las fiestas patronales...
- SE CONSERVA EL ARBOLADO ACTUAL, a excepción, aunque no necesariamente, del árbol junto a la Casa de la Cultura, por estar demasiado cerca de ésta y causar problemas con sus raíces.
- NUEVAS RAMPAS Y PLAZA DE MINUSVÁLIDOS. Rampas según normativa y plaza de minusválidos para crear un itinerario accesible directo desde el otro lado de la plaza. Además se prohíbe aparcar en ese lateral para crear un acceso y dar visibilidad.
- INDEPENDENCIA DE LAS VIVIENDAS creando un espacio de calle a la vez integrado y conectado con el resto del conjunto.

TRATAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN



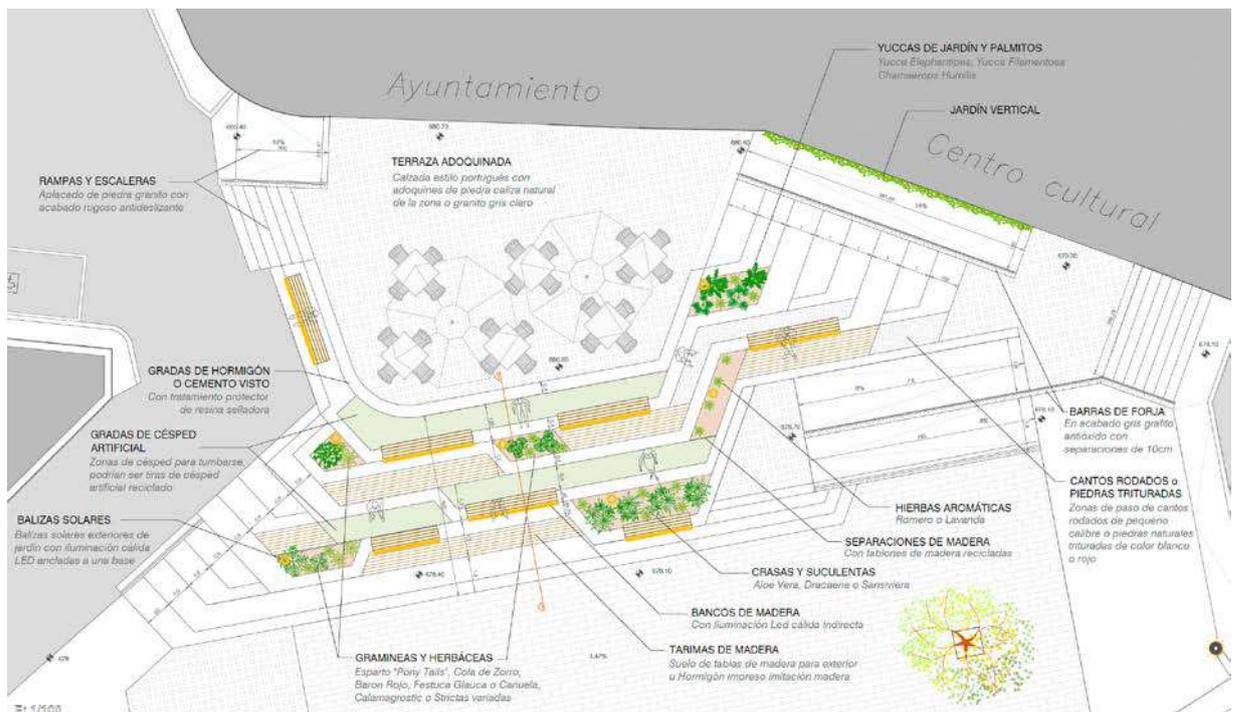
DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS FUNCIONALES DE LA PLAZA

AUDITORIO GRADERÍO

El Auditorio Graderío creado es la solución ideal que responde, por un lado, a salvar de manera original y personalizada el gran desnivel entre la plaza y el Ayuntamiento, y por otro lado, a la necesidad de un espacio adecuado y creado para el uso como grada que ya se le estaba dando a la escalera actual. Con este graderío se crean bancadas personalizadas que intercalan espacios de esparcimiento, que se pueden aprovechar para personas sentadas o semi-tumbadas, con espacios de vegetación que dan un aspecto mucho más cálido al entorno.

Además al darle una pendiente más suave (de un largo de 4 metros de la escalera actual se pasaría a 6 metros) y eliminar barreras físicas y visuales creadas por los muros existentes, se transforma en un espacio abierto y accesible desde muchos puntos, un espacio aprovechable de estancia que no solo sirve de comunicación entre la plaza y el Ayuntamiento. En ambos laterales se sitúan escalinatas para poder acceder suavemente a cada bancada y a la plataforma de terraza superior, la cual se ha unificado en una sola para favorecer el uso por el bar actual La Plaza. Se reciclarían los maceteros rectangulares actuales para usarlos de protección y separación con la grada.

La forma de cada bancada sigue dos ejes: uno paralelo a la fachada de la Iglesia y otro perpendicular a la Casa de la Cultura. Se ha estudiado para dar una adecuada solución a las necesidades de comunicación y de estancia de personas, haciendo quiebros para poder tener una longitud de asientos mayor y crear las jardineras. Se juega con 3 materiales: madera o material imitación madera, césped artificial (ya usado actualmente en la zona ajardinada frente a la Policía) y zona de tierra, arena o gravilla con vegetación adecuada a la orientación sur y de escaso mantenimiento.



VEGETACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS JARDINERAS DEL AUDITORIO

HIERBAS AROMÁTICAS

Romero, tomillo o lavanda, autóctonas de la zona.



CRASAS Y SUCULENTAS

Aloe vera, dracaena o sansiviera, etc. Estas familias de plantas son capaces de almacenar gran cantidad de agua, requieren poco mantenimiento y resisten el calor.



YUCCAS DE JARDÍN Y PALMITOS

Yucca Elephantipes, Yucca Filamentosa, Chamaerops Humilis (ya existentes en el jardín delante de la Comisaría de Policía)



GRAMINEAS Y HERBÁCEAS

Esparto "Pony Tails"



Cola de Zorro



Baron Rojo



Festuca Glauca o Cañuela



Calamagrostic o Strictas variadas.

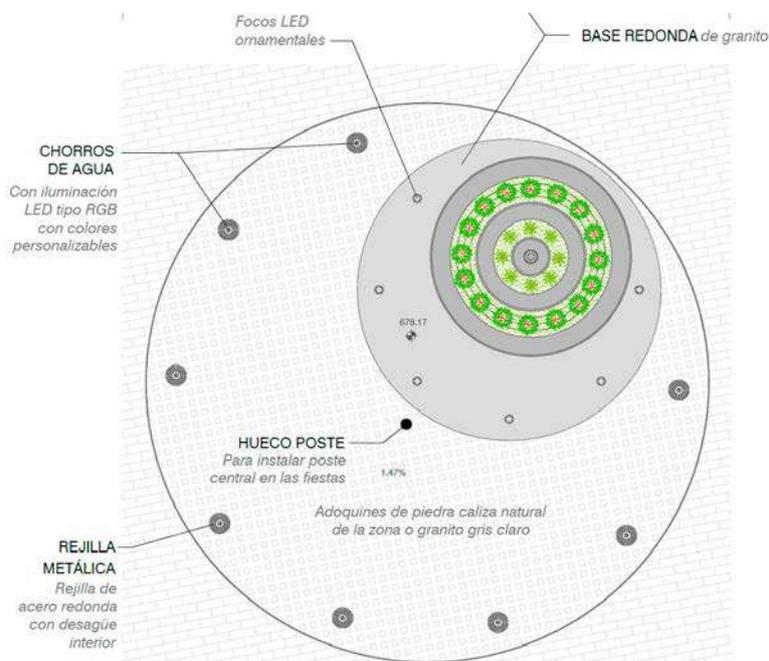


FUENTE PLAZA DE LA VILLA

Se trata de un elemento catalogado con Protección Integral dentro de las Normas Subsidiarias de 2021 de Cobeña. Se permiten únicamente actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del elemento a proteger, y según su ficha 1.4 se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento. Actualmente la fuente está inactiva por problemas con las aglomeraciones de aves causadas por un funcionamiento constante y la acumulación del agua.

Se decide mantener la posición actual de la Fuente para preservar su integridad e invertir en mejorar y protegerla, dándole un mayor valor al monumento mediante una serie de actuaciones muy sencillas y efectivas:

- Primer anillo o base redonda descentrada (del mismo material de granito) para enmarcarla, resaltarla y acercarla al centro de la plaza, dándole una mayor relevancia y así poder también absorber el desnivel creado al bajar la pendiente de la plaza.
- Segundo anillo descentrado al mismo nivel que la plaza que expande visualmente de nuevo la fuente hacia el centro con la instalación de 8 chorros de agua perimetrales con iluminación de colores nocturna.
- Anillo-banco circular de granito que sirve a la vez de barrera física protectora separando fuente y plaza, y de asiento para los ciudadanos en una ubicación privilegiada en el interior de la plaza.
- Jardinera perimetral circular a medida, para adornar el monumento y darle una relevancia y protección adicional al impedir que depositen basura encima o sea vandalizada. Esta jardinera se adornaría con flores según la estación, por ejemplo, flores de pascua en Navidad, etc...



El centro de la Plaza y su Fuente se convierten así, no sólo en un monumento relevante y protegido, sino en un espacio de uso con personalidad propia, mediante vegetación e iluminación que va cambiando durante el año y los eventos de la plaza. Mientras se mantiene la sensación de espacio abierto y se respeta la relevancia de la fachada de la Iglesia.

JARDINERAS COLUMPIOS

Zona de esparcimiento situada en el lateral de la plaza.

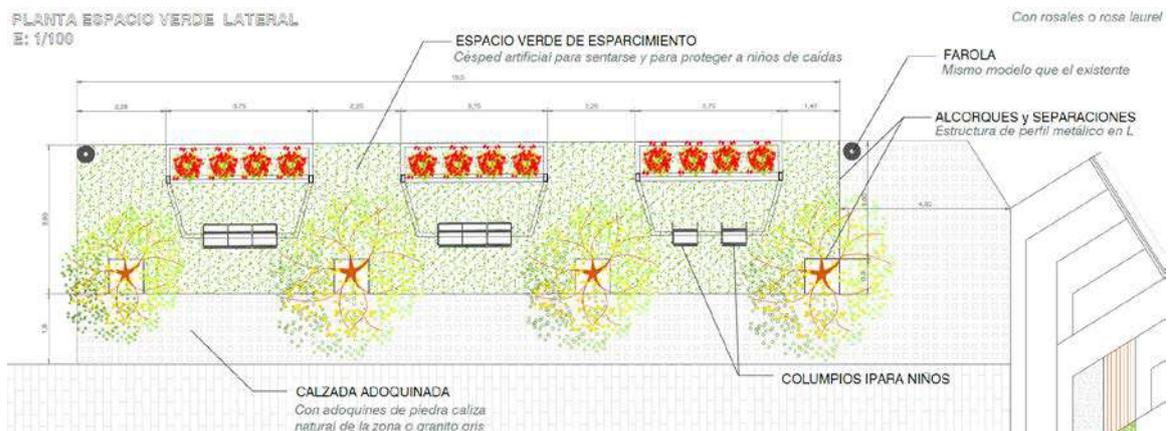
Se trata de 75 m² cubiertos por césped artificial que recogen los cuatro árboles situados en ese lateral, aprovechando el espacio entre medias para ubicar unas estructuras de jardineras-columpios con pérgola de lamas de madera diseñadas para dicha ubicación.

Con 3,75m de largo cada una, sirven de celosía para dar privacidad e independencia a las viviendas de detrás, creando un espacio de calle propio para ellas, a la vez que se mantiene la conexión y permeabilidad con la plaza por los espacios entre medias de las pérgolas.



Se articula delante de esta zona una franja de 1,8m de ancho de comunicación peatonal perimetral para conectar la rampa de la esquina de la Iglesia con la parte superior de la plaza.

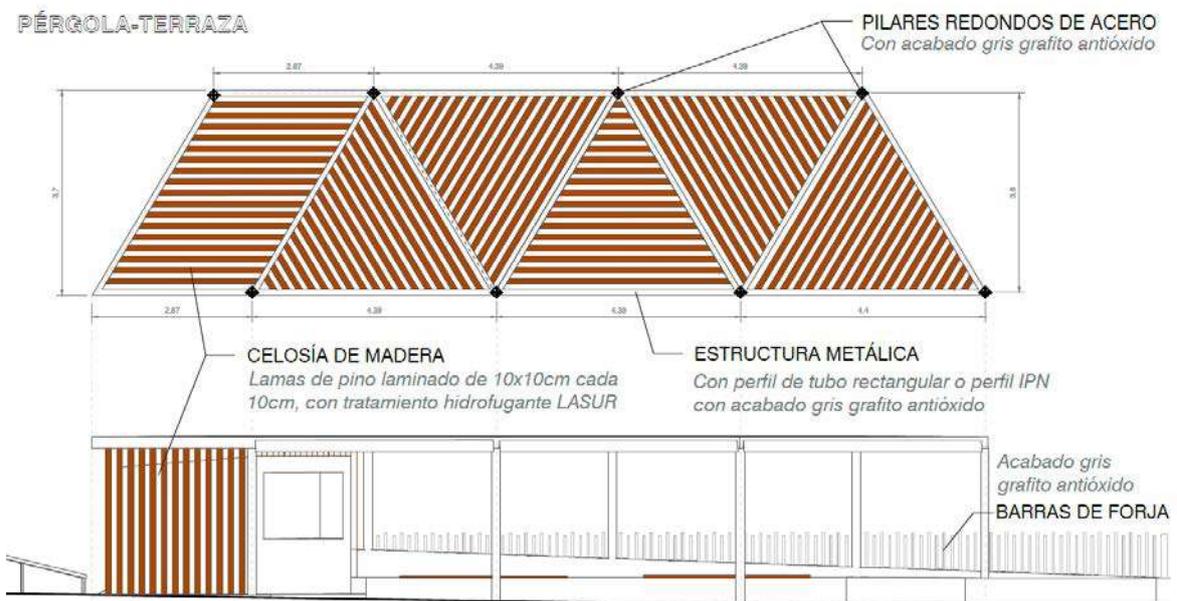
Una de las pérgolas tiene columpios destinados a los niños. Todos los columpios son desmontables, por ejemplo, para las fiestas patronales, dejando mayor espacio libre en la plaza.



PÉRGOLA TERRAZA

Para crear más zonas de sombra y de esparcimiento en la plaza para los ciudadanos de Cobeña, se ha pensado en crear una gran pérgola que tenga espacio libre de aprovechamiento para realizar diversas actividades, una zona perimetral de asientos, una zona ajardinada con árboles cipreses, como los ya existentes en los alrededores de la Iglesia, y una estructura cerrada que puede albergar distintas funciones pero siempre siendo el propietario el Ayto.

Podría funcionar como Kiosko de prensa y golosinas, Puesto de flores, y especialmente como Churrería, para poder quitar el puesto de feria que ya es fijo situado abajo en la Calle Arenal, en las inmediaciones de la plaza; o bien, puede reservarse para usarse únicamente por el Ayto. durante las fiestas, como barra, cocina o incluso aseos. La zona libre de fuera podría usarse para extender el espacio de barra, que actualmente se ubica en ese mismo lateral, así no habría que instalar estructuras de carpas y dicha caseta dotaría de suministros de luz y agua.



La pérgola es una estructura metálica formada por pilares de acero tubulares redondos y una subestructura triangular de perfiles tubulares rectangulares en acabado antióxido gris grafito y lamas de madera para exteriores con tratamiento protector e hidrofugante. La estructura lleva integrada en su parte inferior una iluminación LED lineal con luz cálida para poder aprovechar este espacio durante las horas de noche y poder dar así más vida a la plaza.

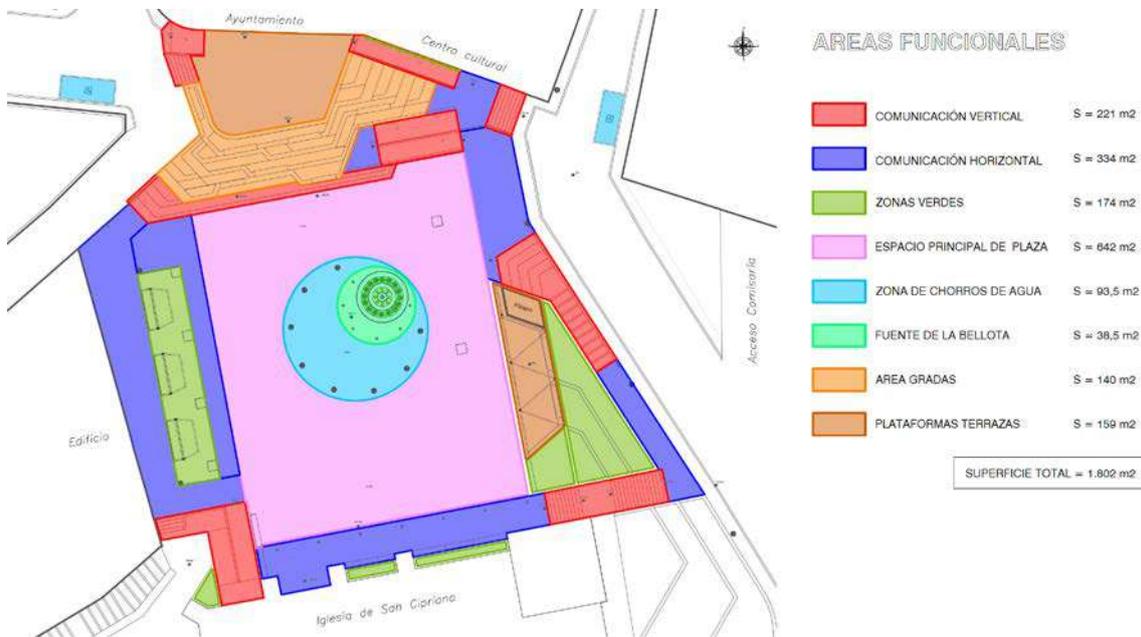
Adicionalmente, se podría equipar también con unos toldos negros en el lateral (al igual que el del Bar La Plaza) para proteger del sol de poniente y poder extender la zona de terraza hacia el interior de la plaza, ya que actualmente el bar de la Casa de la Cultura tiene un número de mesas considerable en verano. Este espacio podría servir para realizar en el exterior actividades que se hacen actualmente dentro de la Casa de la Cultura, como talleres para niños o las Tardes de Juegos de Mesa y diversas actividades organizadas por la Asociación de Mayores San Cipriano.

En la zona de bancadas ajardinadas situada justo detrás de la pérgola, dando la bienvenida a la entrada de la plaza, se propone hacer una pequeña instalación de 2 ó 3 esculturas metálicas de conejos escondidos entre la vegetación, uno asomado de pie, otro agazapado, como guiño a este animal tan popular en la Villa de Cobeña que además forma parte de su gastronomía.

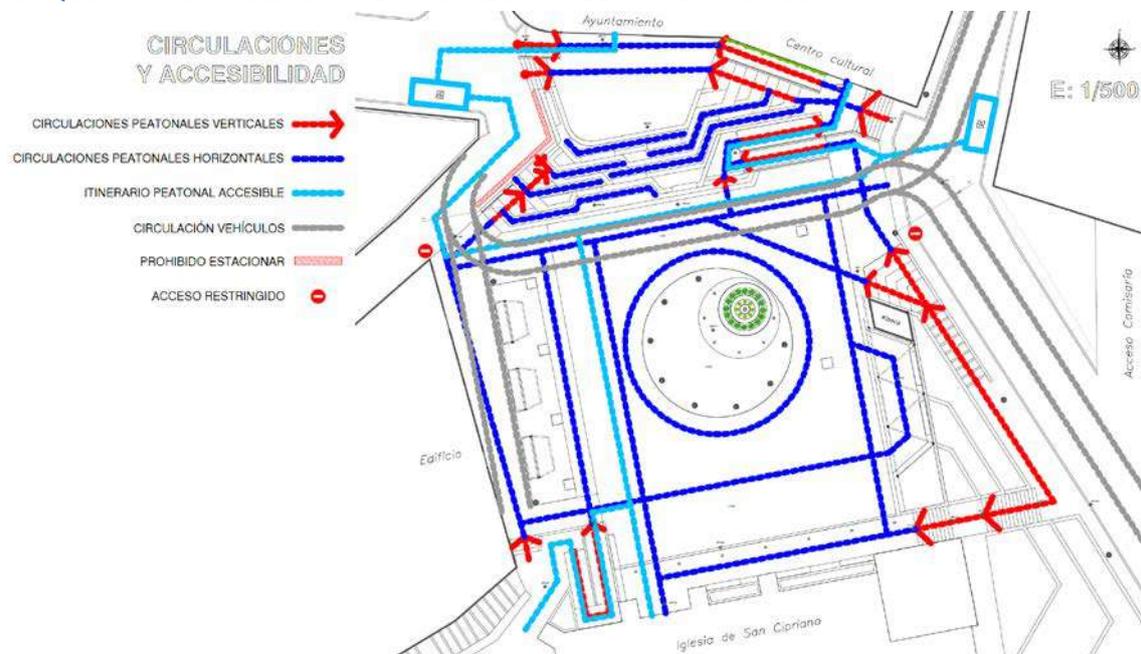
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS Y FUNCIONALES

Resumiendo lo que ya se ha comentado anteriormente, la arquitectura de la plaza se organiza de una manera muy funcional, todos los espacios creados están situados perimetralmente, dejando un espacio diáfano en el centro, protagonizado por el espacio de la Fuente.

ÁREAS FUNCIONALES Y CUADRO RESUMIDO DE SUPERFICIES



ESQUEMAS CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES



CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS

NORMATIVA A CUMPLIR

En el diseño del anteproyecto de la plaza se han tenido en cuenta estas normativas y de cara al desarrollo de un proyecto de ejecución de la plaza se justificaría todo su cumplimiento.

- **TMA/851/2021 23 de julio, documento técnico de Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.** Normativa Estatal que sustituye la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- **Documento Básico SUA del CTE, Seguridad de utilización y accesibilidad** del Real Decreto 314/2006. Exigencias en cuanto a pavimentos en zonas exteriores.
- **Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior** y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

CUMPLIMIENTO TMA DEL PROYECTO

Plazas, parques y jardines (Art. 7)

El diseño de La Plaza de la Villa cumple los requisitos especificados en la normativa:

En todo su desarrollo hay altura libre de 2,20m

No existen escalones aislados en ninguno de sus puntos.

El pavimento reúne las características de diseño necesarias para los itinerarios peatonales accesibles.

Se garantiza el acceso a la plaza desde un itinerario peatonal accesible, que en este caso, dada las características del lugar, se realiza desde las plazas de minusválidos adyacentes.

Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en la plaza, así como los edificios públicos y religiosos en ella situados (Iglesia, Ayuntamiento y Casa de la Cultura) están conectados mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

Rejillas, tapas de instalación y alcorques (Art. 12)

Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal no invaden ningún itinerario peatonal accesible. Las rejillas y tapas se intalarán enrasadas con el pavimento y de materiales no deslizantes. Aberturas no mayor de 1,6cm de diámetro. Los alcorques están protegidos por rejillas o material compacto drenante no deformable enrasado con el pavimento circundante.

Vados vehiculares (Art. 13)

No existen vados vehiculares en el proyecto. Existen en dos extremos de la plaza zonas delimitadas para el acceso restringido sólo a vehículos autorizados por un lado a las viviendas situadas en uno de los laterales de la plaza, o para vehículos funerarios que necesitan acceder hasta la puerta de la Iglesia, y por otro lado acceso para carga y descarga de los bares y demás necesidades tanto del Ayuntamiento, Casa de la Cultura o eventos realizados en la plaza.

Rampa (Art. 14)

Las rampas dentro de la plaza que se sitúan dentro de un itinerario peatonal accesible para salvar desniveles que dificulten el acceso a edificios públicos cumplen los requisitos establecidos de:

- a) Anchura mínima libre de paso de 1,8m
- b) Longitud máxima en proyección horizontal de 9 m.
- c) Pendiente longitudinal máxima de 10% para tramos de hasta 3m y de 8% para tramos de hasta 9m
- d) Pendiente transversal máxima de 2%

Los rellanos situados entre tramos con cambio de dirección tienen una profundidad mínima de 1,8m. Además se dispone de espacio al inicio y al final de la rampa de su misma anchura y profundidad mínima de 1,5m libre de obstáculos, señalado con una franja de pavimento táctil direccional en el sentido transversal de la marcha. Existe altura libre de paso no inferior a 2,20m, no existiendo espacios abiertos bajo las rampas.

El pavimento cumple con las exigencias en cuanto a pavimentos exteriores del Documento Básico SUA del CTE, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006 y en cuanto a los niveles adecuados de iluminación establecidos en el Reglamento de eficiencia energética Real Decreto 1890/2008.

Existen pasamanos a ambos lados de la rampa y donde existen desniveles laterales se coloca barandillas de protección y zócalos.

Escaleras (Art. 15)

Las escaleras se consideran complementarias a los itinerarios peatonales accesibles, situándose próximas a las rampas accesibles, cumpliendo con las siguientes condiciones:

Tramos de directriz recta que tienen mínimo 3 escalones y 12 como máximo, con una anchura mínima de 1,20m

Escalones con huella mínima de 28cm y contrahuella entre 13 y 17,5cm. Cumpliendo en todo caso la relación $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.

Cada escalón se señala en toda su longitud con una banda de 5 cm de ancho, enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde que contrarreste en textura y color con el pavimento del escalón.

Los rellanos tienen la misma amplitud que la escalera y una profundidad mínima de 1,2m

Al inicio y al final de la escalera existirá un espacio similar al del rellano, libre de obstáculos, donde se coloca una franja de pavimento táctil indicador direccional en el sentido transversal de la marcha.

Altura libre mínima de 2,20m

Se colocan pasamanos a ambos lados de la escalera. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocan barandillas de protección.

El pavimento y la iluminación cumplen con la normativa correspondiente indicada anteriormente para las rampas.

Vegetación (Art. 18)

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizan el ámbito de paso peatonal del itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público.

Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares (Art. 19)

Los itinerarios vehiculares existentes son de uso restringido y se sitúan al mismo nivel en paralelo que los itinerarios peatonales, sin llegar a cruzarse.

Vados peatonales (Art.20)

Se trata de facilitar a los peatones el cambio de nivel entre la acera y la calzada, no especifica en la norma que sea sólo obligatorio en el caso de la no existencia de paso de peatones. Pero es recomendable incluirlo para poder realizar un itinerario continuo accesible desde la calzada dada las características del lugar, por ejemplo, para poder acceder desde una plaza de minusválidos adyacente situada en calle Rasillo.

En cuanto al diseño se resuelve mediante un máximo de 3 planos inclinados con un ancho mínimo de 1,80m. Las pendientes máximas longitudinales son del 10% en tramos de hasta 2m y del 8% en tramos de hasta 3m. La pendiente máxima transversal es del 2%.

MOBILIARIO URBANO

Bancos y mesas de estancia (Art. 26)

Existen bancos situados dentro del itinerario peatonal accesible con las condiciones exigidas en cuanto a ergonomía, profundidad de 40 y 45cm y altura entre 40 y 45cm. Respaldo de altura mínima 45cm formando un ángulo máximo de 105 grados con el plano del asiento. Franja libre de obstáculos de 60cm de ancho en toda su longitud que no invade itinerario peatonal accesible y existe espacio en los laterales donde inscribir un círculo de 1,5m de diámetro mínimo fuera también del itinerario.

Elementos de protección peatonal (Art. 30)

Se instalan barandillas en los desniveles mayores de 55cm con una altura mínima de 90cm ya que no hay diferencias de cota mayores de 6 metros. No son escalables ni tienen aberturas libres verticales que superen los 10cm.



INSTALACIONES DE LA PLAZA

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Se requerirán nuevas cajas de suministros para la instalación del espacio del Kiosko y otras de apoyo a instalaciones para las fiestas, ya que se han observado deficiencias en este aspecto, como cuadros eléctricos colgados de la fachada de la Iglesia de San Cipriano. Se podrían realizar armarios empotrados aprovechando el mobiliario de los bancos jardineras diseñados en esta fachada, por ejemplo.

Se requerirán punto de alumbrado nuevos para los bancos columpios, para la iluminación central de la fuente y para la iluminación indirecta de los bancos de las gradas.

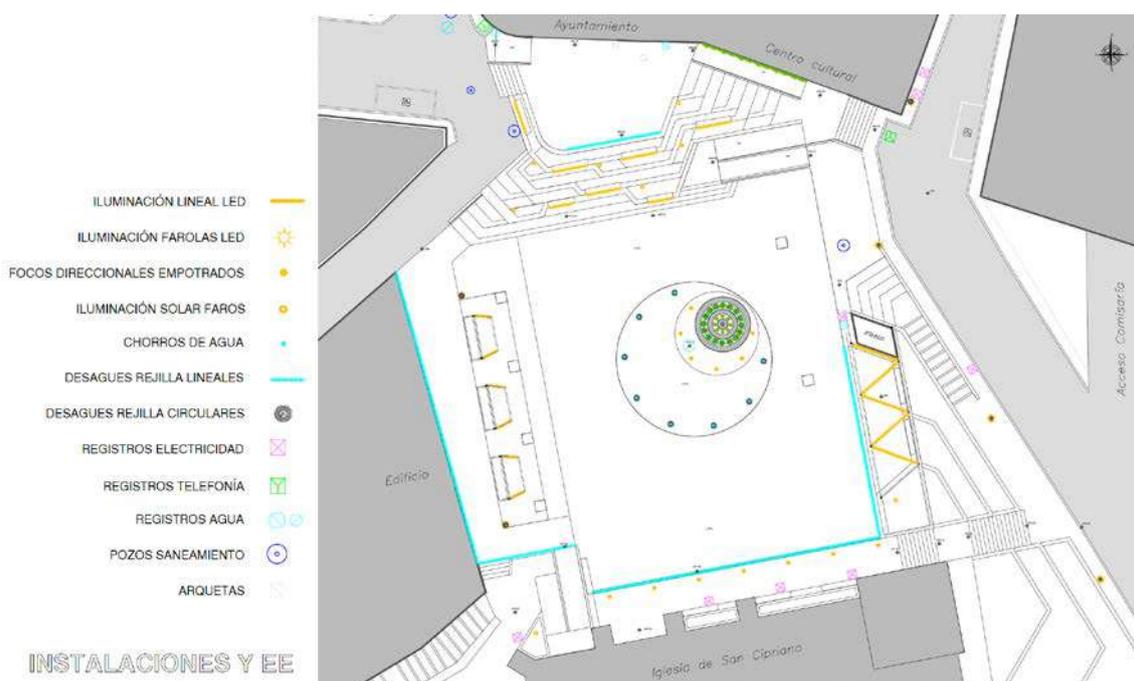
INSTALACIONES DE AGUA

Se requerirá una instalación de agua más amplia en el centro de la plaza y un pto. de acometida para la caseta. Actualmente se supone que la fuente tendrá ya su propia acometida de agua, pero será necesario hacer un sistema de desagües para hacer recircular el agua de los chorros que caiga a las rejillas metálicas inferiores y que pase el agua por una pequeña depuradora, con acceso desde una trampilla situada en la base de la fuente.

Se dispondría de un sistema de riego por goteo de las jardineras centrales de la fuente.

La plaza tendría un sistema de rejillas lineales para el desagüe de las aguas pluviales de las plataformas y terrazas en las partes de pendientes más bajas y en el lateral de las viviendas (donde desaguan todos los canalones de los tejados directamente a la plaza). Habría que estudiarlo más ampliamente en un proyecto de ejecución.

ESQUEMA DE INSTALACIONES



ESTUDIO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Este es un resumen de las propuestas para la mejora de la eficiencia y medidas de ahorro de la nueva plaza cuyo contenido se ampliaría en un proyecto de ejecución.

RECURSOS DE AGUA

Toda la vegetación incluida en el diseño de la plaza, no requiere de grandes recursos de agua, a excepción, como ya se ha comentado, de las jardineras de la Fuente que dispondrían de un riego por goteo. Al igual que la vegetación de las bancadas laterales, que se conectaría al riego por goteo actualmente existente de la parte de atrás. Existe muy poco espacio con césped, la mayoría es césped artificial.

La instalación de la fuente, como ya se ha mencionado, tendría un sistema de recirculación y depuración. Además se optaría por unos chorros espumosos con aireadores o pulverizadores para necesitar poca cantidad de agua.

RECURSOS DE LUZ E ILUMINACIÓN

Toda la iluminación incluida en el proyecto es de tecnología LED y cumpliría con el mínimo de iluminación requerido por la normativa:

- Iluminación lineal indirecta en los bancos
- Iluminación lineal en pérgolas
- Iluminación decorativa monumental (para la fuente, para la Iglesia en principio se reciclaría la ya existente)
- Iluminación exterior de balizas solares (en la zona de las gradas)



Se puede incluir detectores de movimiento para ahorrar en la iluminación en algunas zonas, por ejemplo, en las balizas o en las pérgolas cuando estas no están en uso.

También el uso de interruptores o relojes crepusculares para la iluminación que sea fija.

EMISIONES DE CO2

En construcción se trata de utilizar materiales ecológicos, reciclados o de proximidad, incorporando materias primas cuya producción no esté relacionada con combustibles fósiles.

En este proyecto se ha buscado incorporar materiales fáciles de encontrar cerca (como la piedra o el granito), materiales ecológicos como la madera, materiales reciclados (por ejemplo, césped artificial reciclado, jardineras actuales de la plaza, farolas, maderas recicladas...) y se reservan los materiales de acero y hormigón para elementos puramente estructurales.

PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN

VALORES EMPLEADOS : **Generador de precios de la construcción. España. CYPE**

El Generador de precios es el camino más directo para llegar al coste real de su proyecto, ya que permite la obtención de costes de construcción ajustados al mercado. Además, facilita la elaboración de una documentación de calidad (completa, consistente y con información técnica vinculada a cada unidad de obra), útil para las distintas fases del ciclo de vida del edificio (estudios previos, anteproyecto, proyecto básico y de ejecución, dirección y ejecución de la obra, uso y mantenimiento, deconstrucción y reciclado final). Incluye productos de fabricantes y productos genéricos.

A diferencia de otros bancos de precios, el generador de precios de la construcción de CYPE tiene en cuenta las características concretas de cada obra para generar precios específicos para el proyecto que se está presupuestando.

PLAZO DE ENTREGA: 4 Meses

RESUMEN POR CAPITULOS

RESUMEN PRESUPUESTO		
Capítulo	Descripción	Importe Total
0	ACTUACIONES PREVIAS	650,65 €
1	DEMOLICIONES	40.104,30 €
2	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	9.900,40 €
3	CIMENTACIONES	32.074,38 €
4	ESTRUCTURAS	72.693,27 €
5	FIRMES Y PAVIMENTOS	112.727,30 €
6	INSTALACIONES	23.015,16 €
7	JARDINERÍA	8.775,41 €
8	EQUIPAMIENTO URBANO	25.122,78 €
	TOTAL PEM	325.063,65 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		325.063,65 €
Gastos Generales 13%		42.258,27 €
Beneficio Industrial 6%		19.503,82 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE SIN IVA		386.825,75 €
IVA 21%		81.233,41 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE CON IVA		468.059,15 €

HONORARIOS

INVERSIÓN MÁXIMA ESTIMADA PEM	350.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO DE EJECUCIÓN 3%	10.500,00 €