

MEMORIA DESCRIPTIVA
DE ADECUACIÓN DE
ESPACIO EXISTENTE EN
C/JULIO LARRAÑAGA, SITO
EN CUENCA (CUENCA)

JUNIO DE 2025

ASOCIACIÓN DE VECINOS DE LA PAZ

1.- ANTECEDENTES

La Asociación de Vecinos de La Paz es una entidad vecinal formada por residentes del barrio de La Paz que surge para defender sus intereses comunes y mejorar su entorno. Sus objetivos incluyen promover la participación ciudadana, velar por el bienestar colectivo y fomentar el desarrollo del barrio.

En este contexto, la iniciativa de reacondicionar una parcela abandonada y transformarla en una zona de pipicán en la que los perros o mascotas puedan correr, jugar y hacer sus necesidades surge de la necesidad de mejorar la calidad de vida en el barrio, fomentando el uso responsable y seguro de los espacios públicos. Actualmente, muchas personas utilizan como pipicán otras zonas no reguladas, lo que genera molestias, conflictos y problemas de salubridad. Esta propuesta no solo busca recuperar un terreno en desuso, sino también desplazar focos de suciedad existentes ofreciendo un espacio adecuado para las mascotas y sus dueños.

2.- OBJETO DE LA MEMORIA

El objeto principal de esta memoria es el de describir, justificar y realizar una estimación económica de los trabajos necesarios para la adecuación de terreno donde se ejecutaría la actuación propuesta, a fin de poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca la oportunidad de mejora existente en el barrio de La Paz.

Mediante la presente no se llevarán a cabo modificaciones urbanísticas las cuales serán objeto del preceptivo Proyecto de Ejecución y autorizaciones correspondientes.

3.- EMPLAZAMIENTO

La propuesta de actuación afecta a una parcela ubicada entre la Calle Julio Larrañaga y Calle Aparejadores, concretamente en las siguientes coordenadas ETRS89, huso 30, UTM X: 573.875 e Y: 4.435.604.



Acerca de esta parcela, cabe mencionar que en catastro aparece formando parte de una parcela mayor la cual es propiedad del Colegio de La Paz e identificada con la referencia catastral 4057001WK7345E0001LP. Sin embargo, la parcela representada en la imagen anterior mediante polígono azul es propiedad del Ayuntamiento de Cuenca, por lo que deberá corregirse esta situación catastralmente.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

El objeto de la presente memoria pretende la adecuación como pipicán y zona de espera de una parcela abandonada propiedad del Ayuntamiento de Cuenca. A continuación, se muestran una serie de imágenes que evidencian el mal estado actual de la parcela objeto de propuesta.





La **actuación propuesta** incluye la eliminación de la vegetación ruderal; obra civil y formación de nuevo pavimento de arena granítica; delimitación y adaptación de pipicán y zona de espera; y ajardinamiento perimetral de la zona destinada a pipicán.

La distribución propuesta según zonas puede apreciarse en planos.

4.1.- Eliminación de vegetación ruderal

La presente actuación contempla la eliminación de vegetación espontánea que ha colonizado la parcela actualmente en estado de abandono. Dicha vegetación está compuesta mayoritariamente por especies herbáceas y arbustivas oportunistas, sin interés ecológico, paisajístico ni funcional.

Desde un punto de vista técnico, la vegetación existente puede ser clasificada como vegetación ruderal, proliferante en suelos alterados y caracterizada por su rápido crecimiento, alta inflamabilidad y escaso aporte ecosistémico. La acumulación de biomasa seca supone un claro riesgo de combustión, especialmente en periodos de altas temperaturas, constituyendo un factor de peligro en el ámbito de la protección contra incendios urbanos.

Asimismo, este tipo de cobertura vegetal fomenta la aparición de fauna sinantrópica —como roedores, insectos vectores y otras especies oportunistas— que puede representar un problema sanitario, así como una molestia directa para los residentes colindantes.

4.2.- Obra civil y formación de pavimento de arena granítica

Una vez eliminada la vegetación sobrante, se procederá en primer lugar al desbroce y limpieza integral de la cubierta vegetal restante, incluyendo la retirada de restos vegetales, piedras sueltas y residuos inertes.

A continuación, y dado que la parcela tiene una pronunciada pendiente, se ejecutarán los movimientos de tierras necesarios para establecer dos niveles o plataformas conectadas entre sí por escaleras.

Sobre las superficies regularizadas se dispondrá un pavimento que tendrá en su capa más superficial arena granítica lavada, adecuada para el uso peatonal o recreativo previsto. Se dejará sin pavimentar la zona perimetral destinada a ajardinamiento, según planos.

Finalmente, el perímetro de la superficie pavimentada se podrá delimitar mediante bordillo jardinero, bordura prefabricada o encintado de hormigón, en función de los requerimientos de contención, accesibilidad y diseño paisajístico del entorno.

4.3.- Delimitación y adaptación de pipicán y zona de espera

La actuación principal contemplada en esta propuesta consiste en la ejecución de un **recinto canino de uso público** con una superficie útil aproximada de **100 m²**, destinado a que los perros puedan ejercitarse, socializar y realizar sus necesidades en un entorno controlado. Este espacio estará delimitado perimetralmente mediante una **valla de madera tratada para exteriores**, resistente y segura, que permita mantener a los animales dentro del área sin afectar al resto del parque.

En el interior del recinto se dispondrán elementos de uso común, como **dispositivos dispensadores de bolsas higiénicas para la recogida de excrementos caninos**, así como **papeleras fabricadas en acero inoxidable**, especialmente diseñadas para soportar condiciones exteriores y facilitar el mantenimiento del

lugar. Se instalará también una **f fuente de agua adaptada para animales**, que permita a los perros hidratarse cómodamente durante su estancia en el área.

En el acceso principal al recinto se colocará señalización visible mediante **paneles informativos**, recordando a los propietarios la normativa vigente, especialmente la **obligación de recoger los excrementos** de sus mascotas y colaborar en el correcto uso y conservación del espacio común.

El mantenimiento de este tipo de instalaciones se llevará a cabo de forma **diaria**, incluyendo la recogida de residuos orgánicos no retirados por los usuarios, el vaciado de papeleras, el barrido del recinto y la **reposición de bolsas higiénicas** en los puntos de suministro. Además, para minimizar molestias relacionadas con la higiene o el polvo, el terreno será **regado de manera periódica**, lo que contribuye también a la compactación del firme y a una mejor conservación del entorno.

Como medida complementaria de salubridad, se realizará una **desinfección mensual durante la noche**, utilizando productos **inocuos para animales y personas**, que cuentan con propiedades **bactericidas, fungicidas y viricidas**, garantizando así unas condiciones óptimas de limpieza e higiene en la zona canina.

Próximo al pipicán se dispondrá de una zona de espera con bancos, una fuente y árboles que proporcionen sombra.

4.4.- Ajardinamiento perimetral de la zona destinada a pipicán

El ajardinamiento de la zona perimetral del pipicán se plantea como una medida complementaria que contribuye tanto a la mejora estética del espacio como a su integración ambiental dentro del entorno urbano.

El diseño paisajístico se basa en la elección de especies vegetales resistentes, de bajo mantenimiento y adaptadas a las condiciones climáticas locales. Se priorizan variedades autóctonas o naturalizadas, no tóxicas para animales y con escasa capacidad alergénica, entre las que se incluyen arbustos de porte medio, gramíneas ornamentales y plantas cubresuelos. Además, puede contemplarse la instalación de setos vivos con doble función ornamental y de barrera visual o acústica, especialmente útil al ubicarse el pipicán próximo a zonas habitadas o vías de paso.

Para garantizar la correcta conservación del ajardinamiento se prevé la instalación de un sistema de riego localizado, preferentemente por goteo o exudación, que asegure un aporte hídrico eficiente sin generar encharcamientos ni zonas húmedas dentro del recinto. Este sistema puede integrarse en la red municipal o funcionar de forma autónoma mediante programadores y depósito auxiliar.

La conveniencia de esta intervención radica en su capacidad para reducir el impacto visual del pipicán, mejorar el confort térmico del entorno mediante sombreado y transpiración vegetal, y actuar como filtro natural frente al polvo, los olores y el ruido.

5.- PRESUPUESTO.

| | | |
|----|--|-----------|
| 01 | ELIMINACIÓN DE VEGETACIÓN RUDERAL | 3.000,00 |
| 02 | OBRA CIVIL Y FORMACIÓN DE PAVIMENTO DE ARENA GRANÍTICA | 30.000,00 |
| 03 | DELIMITACIÓN Y ADAPTACIÓN DE PIPICÁN Y ZONA DE ESPERA | 8.000,00 |
| 04 | AJARDINAMIENTO PERIMETRAL ZONA PIPICAN | 6.000,00 |

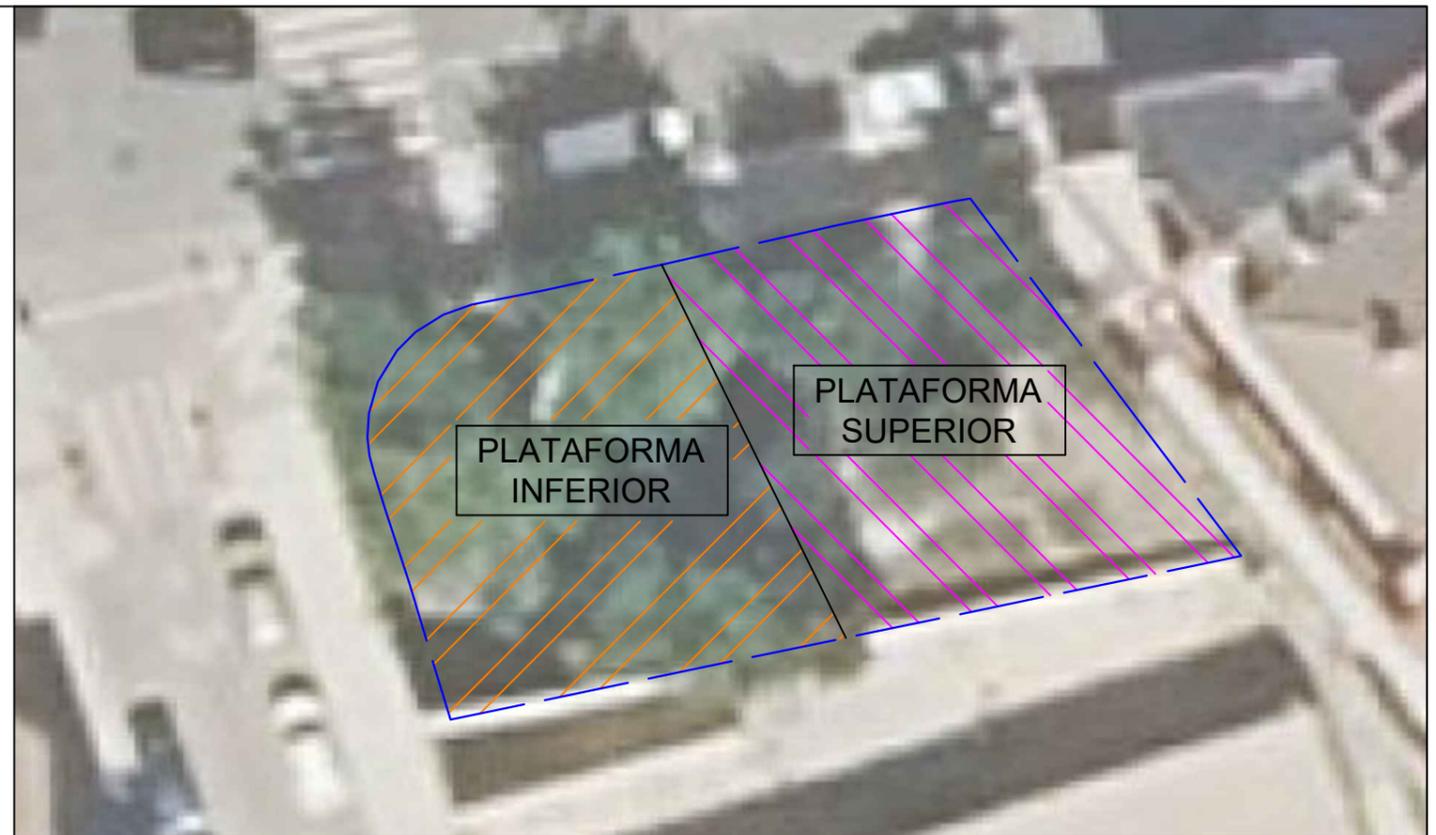
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 47.000,00

21% I.V.A. 9.870,00

PRESUPUESTO LIQUIDO 56.870,00

Suma el presente presupuesto la cantidad de:
CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS

Cuenca, junio de 2025



- Parcela objeto actuación
- Pipican
- Ajardinamiento perimetral
- Zona de espera
- Escaleras

Autor
Asociación de Vecinos de la Paz

**AA. VV.
LA PAZ**

Plano N.º

01

Plano
Estado actual y propuesto

Promotor
Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

Documento
Memoria descriptiva de adecuación de espacio existente
en C/Julio Larrañaga, sito en Cuenca (Cuenca)

Escala
1:250



Fecha:
Junio de 2025