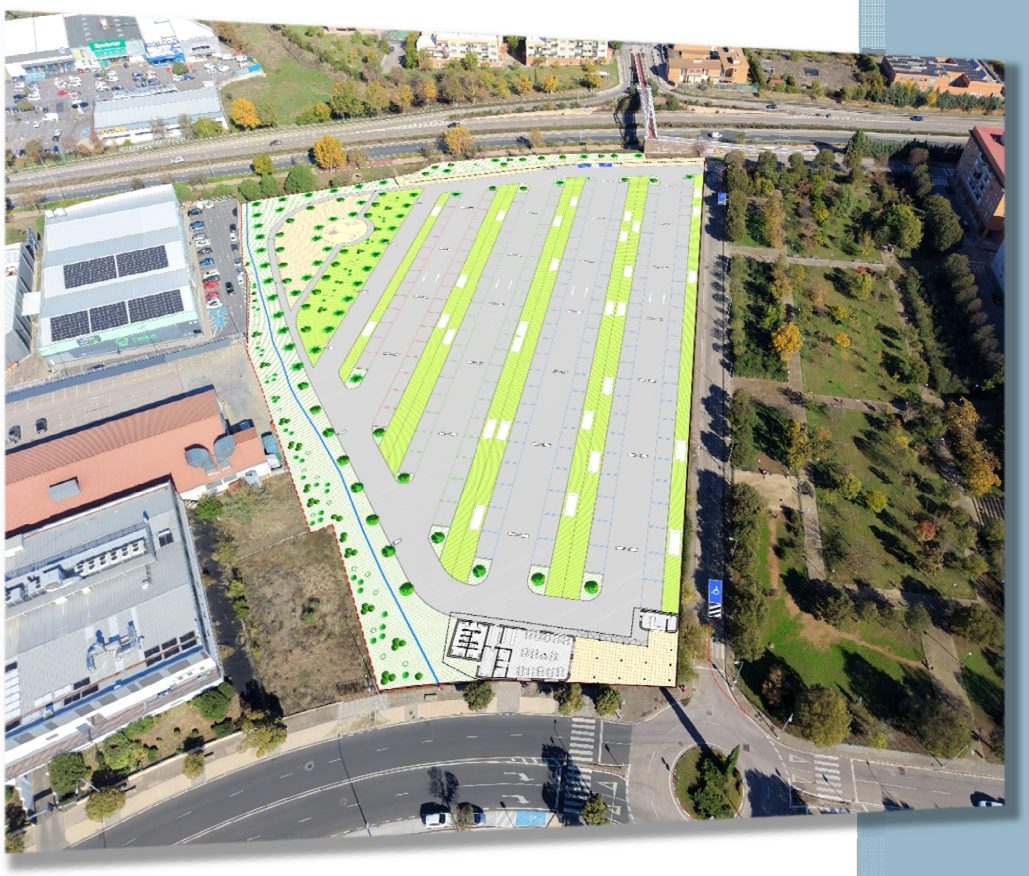
AYUNTAMIENTO
cáceres

PROPUESTA TÉCNICA DE DISEÑO

ADAPTACIÓN DE PARCELA DE ESPACIOS LIBRES PARA SU USO POLIVALENTE EN C/ MIGUEL ÁNGEL ORTÍ BELMONTE



INDICE

MEMORIA EXPLICATIVA **3**
1. ANTECEDENTES **4**
2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS **4**
3. ESTADO ACTUAL **4**
4. SOLUCIÓN ADOPTADA **7**
5. USOS DE LA PARCELA **13**
5.1. Mercados temporales 13
5.2. Zona de Escenario y Usos Culturales 14
6. ESTUDIO DE ACCESOS Y MEJORAS EN EL VIARIO **15**
6.1. Transporte público 15
6.2. Mejora del drenaje en C/ Arsenio Gallego 15
6.3. Ampliación del acerado en la intersección Pureza Canelo – Arsenio Gallego 15
6.4. Nuevas plazas de estacionamiento reservado (PMR) 16
6.5. Mejora de la seguridad peatonal en la salida de la rotonda 16
7. ACTUACIONES PROYECTADAS. **17**
8. SERVICIOS AFECTADOS **17**

MEMORIA EXPLICATIVA

1. ANTECEDENTES

La presente propuesta técnica tiene por objeto la transformación de la parcela S-00019, de titularidad municipal, en un espacio polivalente en el que se integren elementos propios de las Zonas Verdes —áreas arboladas, superficies ajardinadas, espacios de estancia, paseos y zonas de juego— junto con usos complementarios de carácter deportivo, cultural y social, generando un espacio público versátil y de alta calidad urbana

2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Se acompaña a continuación informe del servicio de urbanismo, con los condicionantes a cumplir por el adjudicatario en ese aspecto:

INFORME TÉCNICO

Se solicita informe de compatibilidad de uso urbanístico del solar municipal SG-EG-00019 que se quiere adaptar para usos polivalentes.

Planeamiento vigente

El plan general municipal vigente fue aprobado definitivamente el 15 de febrero de 2010 por resolución del Consejero de Fomento, y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (**DOE nº 60**) el **30 de marzo de 2010**

De acuerdo con el planeamiento vigente la parcela objeto del informe está clasificada como suelo urbano (consolidado) y calificada como sistema general de zonas verdes.

Las zonas verdes son una dotación pública regulada en el Capítulo 4.6 y 4.8 de las NNUU del PGM.

De acuerdo con su regulación y la calificación de la parcela S-00019, la parcela debe servir a un ámbito funcional urbano (no únicamente local) y debe estar destinada a garantizar la salud, reposo y el esparcimiento de la población.

Deberá estar dotada de zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética del espacio urbano, contar con elementos ornamentales y mobiliario urbano adecuado. Las estancias destinadas al juego, en caso de proyectarse, deberán estar separadas.

Al contar la parcela con una superficie mayor de 5.000 m² podrán incorporarse instalaciones de uso deportivo y cultural con una superficie máxima del 15% de la total.

Además, podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o kioscos de música, prensa y similar con una edificabilidad máxima del 1,5% de la superficie de la zona y una planta de altura.

La superficie de la parcela, de acuerdo con el Inventario municipal del SIG es de 21.220,81m². La superficie máxima destinada a otros usos (deportivos, culturales) es de 3.183,12 m². La edificabilidad máxima es de 318,31 m².

Conclusiones

Un Sistema General de Zonas Verdes está destinado a proveer a la población de espacios públicos de reposo y esparcimiento de la población, conviviendo los elementos propios que lo define (áreas arboladas y ajardinamiento, áreas de estancia, paseo y juegos) con usos complementarios como deportivos, culturales, etc. La propia función urbana de los sistemas generales integra por tanto el "uso polivalente" de las zonas verdes y espacios libres.

Se considera que un Sistema General de Zonas Verdes puede destinarse a usos polivalentes siempre que mantenga su carácter esencial de zona verde (parque, jardín, etc.). Se admiten construcciones propias de uso de esparcimiento (como kioscos) y necesariamente aquellas otras que sean precisas para su adecuado uso, disfrute y mantenimiento, como aseos públicos, almacenes, etc.

En relación con las condiciones de urbanización, se establecen en el artº. 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes de las NNUU del PGM, siendo admisibles los senderos y caminos integrados en el diseño del parque, aptos tanto para el paseo, la práctica deportiva, los servicios de mantenimiento y actividades al aire libre. Los servicios urbanos precisos para su adecuado uso son admisibles.

3. ESTADO ACTUAL

La parcela S-00019, con una superficie total de 21.220,81 m² según el SIG municipal, se encuentra actualmente en un estado de degradación funcional y ambiental, presentando diversas patologías, discontinuidades y elementos residuales que condicionan su uso y su futura transformación en un espacio polivalente de carácter urbano y naturalizado.



El terreno presenta una topografía irregular, con ligeras pendientes que favorecen la escorrentía superficial hacia el límite oeste. No existen plataformas definidas ni zonas claramente delimitadas para actividades o estancias.

La zona de actuación presenta restos procedentes de obras, incluyendo fragmentos de áridos, hormigón, piezas cerámicas y otros materiales de construcción que constituyen una alteración del terreno natural, afectando al drenaje y al aspecto general de la parcela.



En el borde oeste de la parcela se evidencia la formación de una vaguada, generada por la recogida de aguas pluviales provenientes de la urbanización colindante, por la falta de

canales o elementos de encauzamiento y la ausencia de sistemas de drenaje superficial que controlen el flujo de escorrentías.

En la zona central se identifican varios pozos y un arquetón, posiblemente perteneciente a redes de saneamiento o drenaje, no se encuentran señalizados ni protegidos, constituyendo un riesgo potencial y condicionando el diseño futuro.



La vegetación existente está formada por hierbas ruderales, arbustos dispersos y una zona arbolada, careciendo la parcela de un sistema verde estructurado o un tratamiento paisajístico reconocible.

En lo referente a la accesibilidad los accesos no están formalizados, existen sendas informales creadas por el tránsito ocasional, resultando la conexión con las vías perimetrales funcional.

A pesar de todo ello el terreno, presenta gran potencial para su transformación en un espacio verde polivalente, dada su superficie, localización y posibilidad de integración de usos sociales, recreativos y ambientales.

4. SOLUCIÓN ADOPTADA

La actuación propuesta consiste en la adecuación integral de la parcela S-00019 para su uso polivalente, creando una plataforma accesible, espacios de estancia, zonas verdes y áreas destinadas a actividades culturales, recreativas y comerciales temporales (mercadillos, eventos, etc.).



Se proyecta la entrada principal peatonal a la parcela desde la calle Arsenio Gallego, materializada mediante la implantación de dos edificaciones independientes: una destinada al control de acceso y otra que integrará el kiosco/almacén y los aseos públicos. Sobre ambas edificaciones se dispone una losa estructural que actuará como elemento de unión, configurando el pórtico de acceso y otorgando identidad y jerarquía a la entrada principal del recinto. El cerramiento de la entrada se retranqueará para crear una gran zona estancial de espera a cubierto, aplicando las aceras en la zona donde estás son más estrechas, en la confluencia con la glorieta.

Adicionalmente, se propone un acceso mixto vehicular y peatonal ubicado al final de la calle Pureza Canelo, destinado a operaciones de servicio, carga y descarga o acceso eventual de vehículos autorizados. Finalmente, se incorpora un tercer acceso peatonal, que establecerá la conexión directa del ámbito con la Ronda Norte, mejorando la permeabilidad y la integración urbana del espacio.

Se proyecta la ejecución de una plataforma única con pendiente uniforme ≤ 2%, garantizando el cumplimiento de los criterios de accesibilidad universal, optimizando el drenaje superficial por escorrentía y proporcionando una superficie continua apta para la implantación de usos polivalentes.

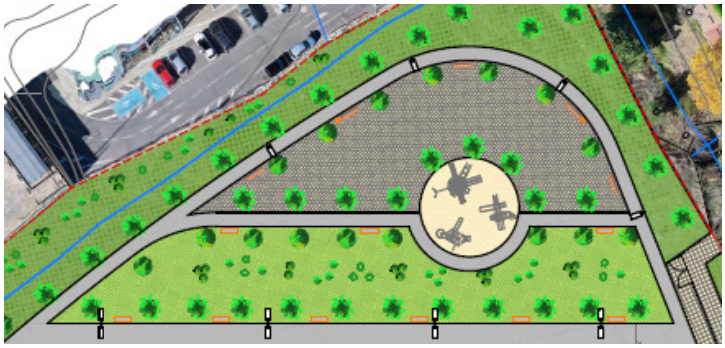
La ordenación interna de la parcela se estructura mediante cuatro viales de 8 m de anchura, que integran bandas de implantación para zonas modulares de 6 × 4 m. Estos viales se enmarcan perimetralmente por un pavimento transitable permeable de 7 m de ancho, ejecutado mediante un sistema de drenaje urbano sostenible (SUDS) tipo *Llosa Illa* de Breinco o equivalente. Sobre este pavimento se prevé la hidrosiembra y/o plantación de esquejes de *Lippia nodiflora*, permitiendo su utilización como superficie pisable y rodable, manteniendo simultáneamente su permeabilidad hidráulica y su integración paisajística.

Adicionalmente, se proyecta una red de sendas secundarias, destinadas a garantizar la accesibilidad interna, la conectividad funcional entre los distintos ámbitos de la parcela y el adecuado servicio operativo de las áreas destinadas a actividades temporales.

En el sector norte de la parcela se definen las siguientes áreas funcionales:

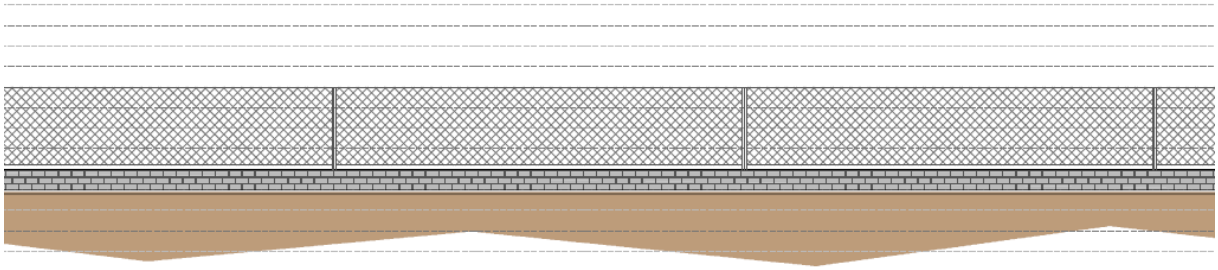
- Zona pavimentada con adoquín, dimensionada para la instalación de escenarios o plataformas de actuaciones, y apta para la celebración de conciertos, teatros y otros eventos culturales. Dado que esta última zona se sitúa a cotas inferiores respecto al resto de la parcela, su configuración topográfica resulta idónea para la implantación de escenarios, ya que las pendientes perimetrales generan una geometría natural en forma de anfiteatro, favoreciendo la visibilidad y la disposición del público.
- Área de pavimento ajardinado, concebida como espacio de estancia y transición.
- Parque infantil, equipado conforme a la normativa vigente en materia de seguridad y accesibilidad.

En esta zona se dispondrá mobiliario urbano, incluyendo bancos y elementos complementarios, con el fin de favorecer la permanencia y el uso social del espacio.



Asimismo, en el entorno de la vaguada existente lindando con la zona comercial se proyecta una zona ajardinada y vegetación adaptada, contribuyendo a la integración paisajística del ámbito y favoreciendo la retención y gestión natural de aguas pluviales.

Cerramiento

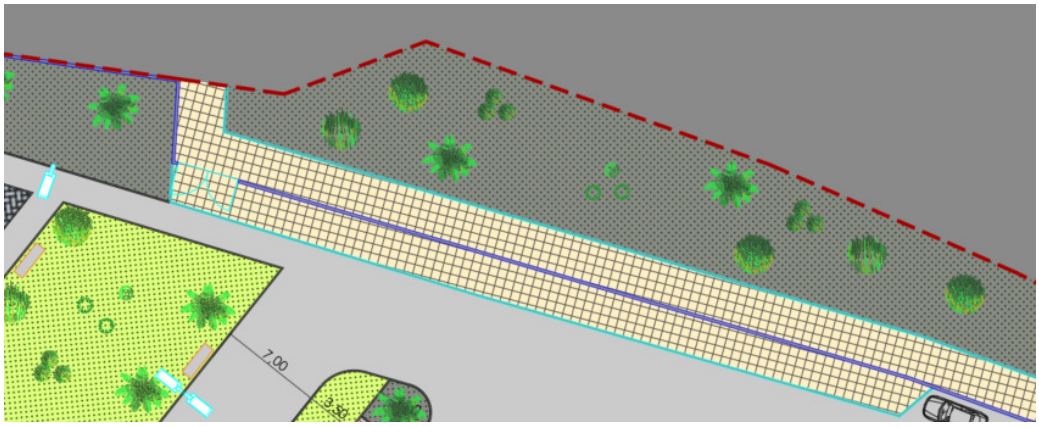


Se dispone un cerramiento perimetral formado por muro de ladrillo con malla electrosoldada que contará con tres accesos al recinto:

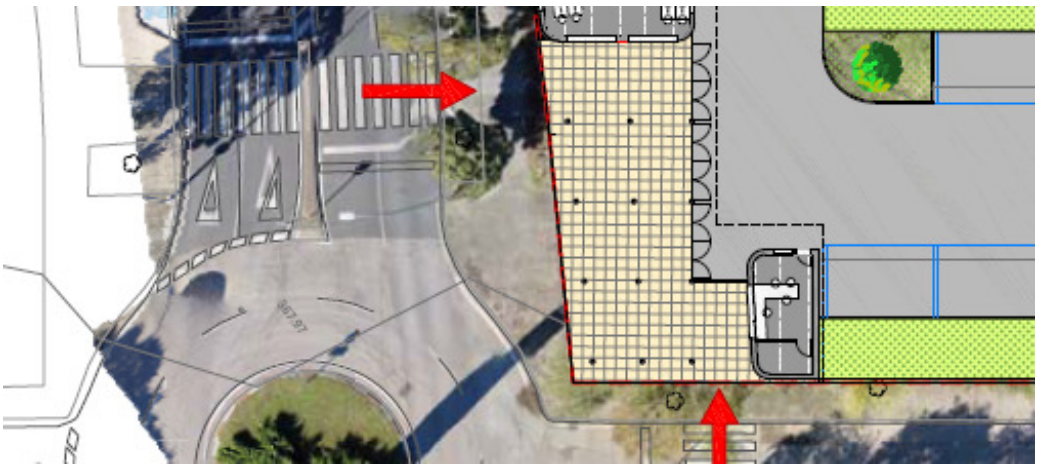
- Acceso principal desde C/ Pureza Canelo, con zona diferenciada para peatones y vehículos, con puertas correderas para facilitar la maniobrabilidad de los vehículos.



- Acceso peatonal desde Ronda Norte.

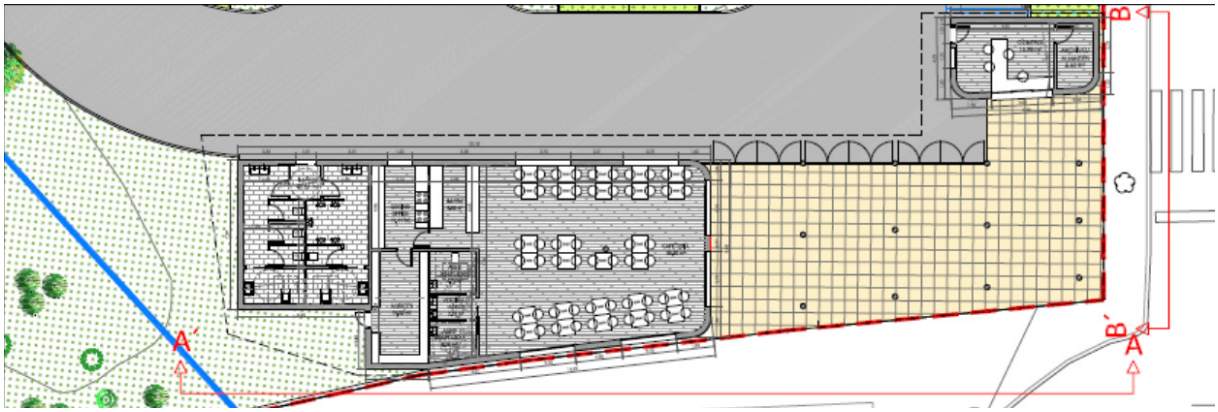


- Acceso peatonal cubierto desde la intersección de la C/ Arsenio Gallego con la C/ Pureza Canelo.



Edificios

En el ámbito del acceso principal, situado en la intersección entre C/ Pureza Canelo y C/ Arsenio Gallego Hernández, se proyecta la implantación de dos edificaciones auxiliares destinadas a dar servicio al recinto polivalente:



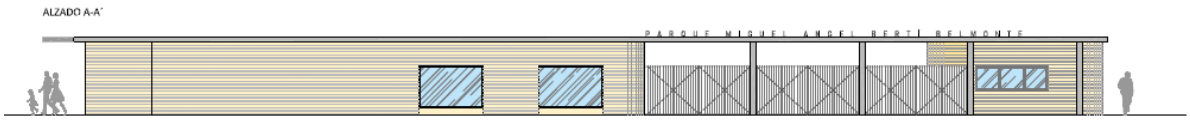
1. Edificio de Control (C/ Pureza Canelo)

Ubicado al final de C/ Pureza Canelo, este edificio se concibe como oficina de control y gestión del recinto.

Sus funciones principales serán:

- Supervisión del acceso y funcionamiento del espacio.
- Control de actividades y apoyo logístico a los eventos.
- Punto de información o soporte administrativo.

Este edificio se integra dentro del recinto vallado, garantizando su relación directa con la zona de actividad principal.



2. Edificio de Servicios (C/ Arsenio Gallego Hernández)

El segundo edificio se sitúa en la C/ Arsenio Gallego Hernández y contará con:

- Aseos públicos, dimensionados según normativa de accesibilidad.
- Almacenes de apoyo a eventos y actividades temporales.
- Un espacio habilitado para su uso como bar/kiosco, destinado a servicios de restauración ligera.

Este edificio queda emplazado fuera del recinto vallado, lo que permite:

- Su funcionamiento independiente del espacio interior.
- Su posible explotación mediante concesión administrativa como kiosko/bar, pudiendo operar tanto en horario de uso del recinto como de forma autónoma.

Firmes y pavimentos

En relación con los firmes y pavimentos proyectados, se establecen varias zonas diferenciadas en función de su uso y solicitaciones. Como base general de la actuación, se ejecutará una explanada mediante 60 cm de suelo seleccionado, adecuadamente compactado conforme a las especificaciones del Pliego PG-3.

Dado que en la parcela se han identificado restos de materiales heterogéneos procedentes de actuaciones anteriores (áridos, hormigón, cerámica y otros residuos), se considera necesario disponer una capa superior que homogenice el apoyo y evite la aparición de futuras deformaciones en los pavimentos definitivos.

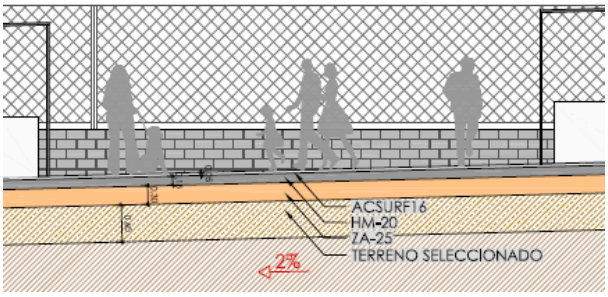
Por este motivo y debido a la escasez de zahorra en Cáceres, se proyecta la ejecución de una capa de hormigón HM-20/F/20/X0, reforzado con fibras, que actuará como base rígida capaz de:

- Distribuir uniformemente las cargas.
- Minimizar asientos diferenciales.
- Mejorar el comportamiento frente al punzonamiento y la fatiga.
- Garantizar una superficie estable y regular para la colocación posterior del pavimento.

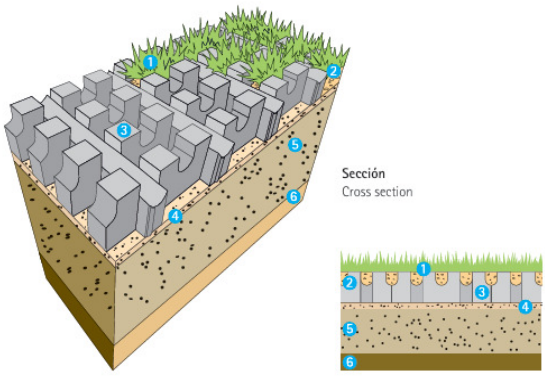
Esta solución permite resolver de manera eficaz las incertidumbres derivadas de la presencia de materiales de procedencia desconocida en el terreno original, asegurando la durabilidad y estabilidad del conjunto del firme.

Se crean unos viales de 7 y 8 metros de anchura, dispuestos de forma regular, formados por:

- Capa de rodadura: 5 cm de AC16S
- Hormigón con fibras: 15 cm HM-20/F/20/X0
- Zahorra artificial: 30 cm
- 60 cm de suelo seleccionado



Entre ellos se integran áreas de sistema de drenaje sostenible LLOSA ILLA, solución de pavimentación que combina características de césped y hormigón, diseñada para soportar cargas vehiculares y mantener el aspecto natural del terreno contribuyendo a un paisaje urbano sostenible y funcional, formados por:



Pavimento LLOSA ILLA 40*40*12

5 cm de cama de arena

18 cm de gravilla 6/12

Hormigón con fibras: 15 cm HM-20/F/20/X0

60 cm de suelo seleccionado

El acerado y la zona destinada a conciertos estará formado por una solera de hormigón en masa de 10 cm de resistencia HM-20/F/20/X0 con aditivo de fibras de polipropileno, sobre subbase de 15 cm de zahorra y 60 cm de suelo seleccionado, en el que se colocarán adoquín prefabricado de hormigón en color a elegir por la DF, con caras rectas, de medidas 22x5x10 cm, colocados sobre mortero de cemento.

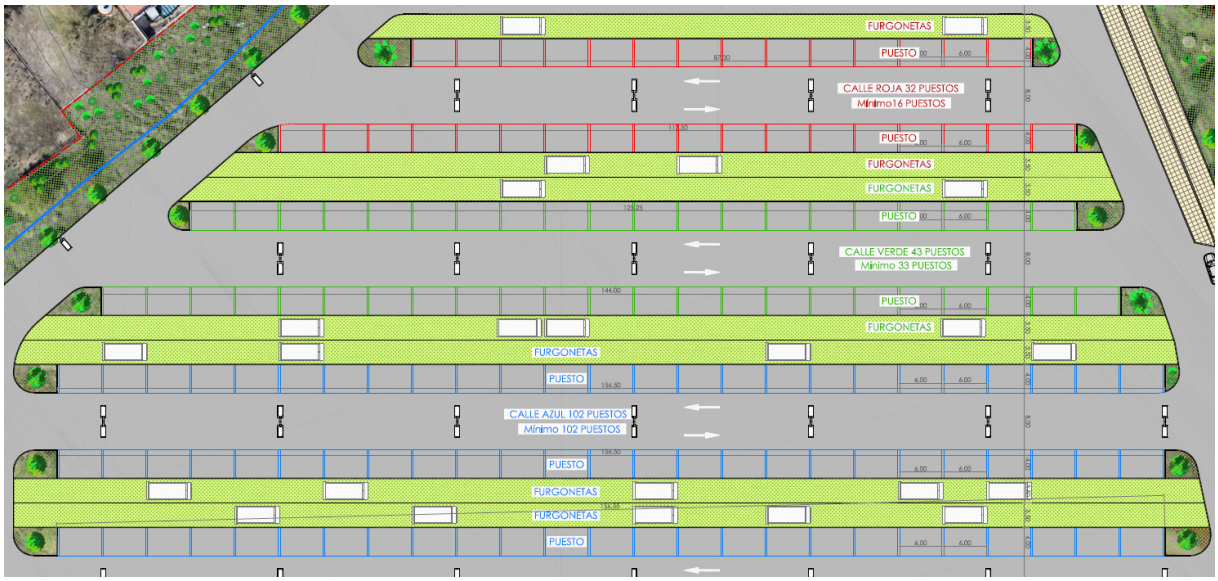
En la zona norte se reserva de una zona de aparcamiento para vehículos de emergencia y dos plazas PMR.



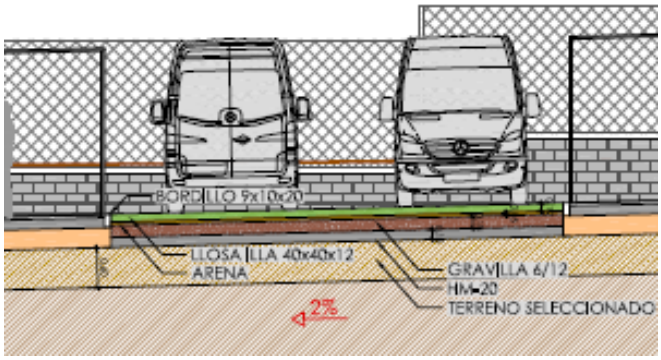
5. USOS DE LA PARCELA

5.1. MERCADOS TEMPORALES

Entre los posibles usos de la parcela se encuentra el destinarlo como ubicación para mercados temporales. La capacidad estimada para este uso es de unos 180 puestos en zonas de 24 m2 cada una, de 6 metros de longitud por 4 metros de profundidad, modulares de forma que puedan agruparse varias zonas en una mayor



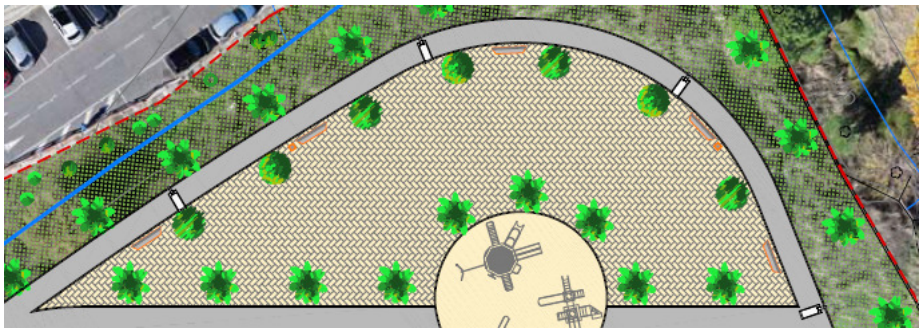
Se dispone además un aparcamiento auxiliar situado detrás de los puestos, sobre pavimento ajardinado a base de sistemas de drenaje sostenible, facilitando la carga y descarga y el almacenaje



5.2. ZONA DE ESCENARIO Y USOS CULTURALES

En la zona norte de la parcela se habilita una superficie pavimentada con adoquín, diseñada y preparada para la instalación de un escenario o plataforma de actuaciones. Este espacio está concebido para alojar:

- Conciertos
- Actuaciones culturales
- Representaciones al aire libre
- Actividades escénicas y eventos comunitarios



La pendiente uniforme de la plataforma única, junto con la ausencia de vegetación de porte en el área frontal, favorece una óptima visibilidad del escenario, permitiendo que el espacio central y sur del recinto actúen como zona de público.

Asimismo, el edificio de control, situado junto al acceso principal, podrá ser utilizado como punto de venta o control de entradas durante los eventos, facilitando la gestión de accesos y el control de aforo.

6. ESTUDIO DE ACCESOS Y MEJORAS EN EL VIARIO

Con el fin de integrar la actuación en su contexto urbano inmediato y resolver diversas problemáticas detectadas durante la fase de diagnóstico, se proponen las siguientes mejoras en el entorno de la parcela.

6.1. TRANSPORTE PÚBLICO

En referencia al servicio de transporte público se garantiza una excelente accesibilidad ya que la parcela queda servida por varias líneas municipales:

- Línea 8, con tres paradas en C/ Arsenio Gallego (frecuencia: 15 min).
- Línea RM1 – Refuerzo Mejostilla, con dos paradas (frecuencia: 30 min).
- Línea RM2 – Refuerzo Mejostilla, con dos paradas.

6.2. MEJORA DEL DRENAJE EN C/ ARSENIO GALLEGO

La calle Arsenio presenta un punto bajo donde, en episodios de lluvia, se producen acumulaciones de agua que acaban desbordando la acera y alcanzando la zona del arroyo existente en la parcela.

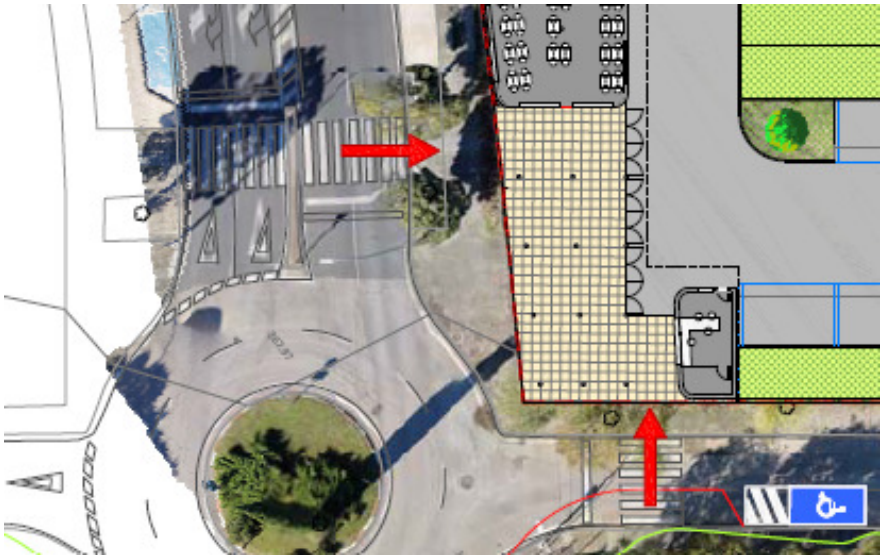
Para corregir esta situación se proyecta la instalación de imbornales vinculados a la red de saneamiento, con el objetivo de:

- Captar adecuadamente el agua de escorrentía.
- Evitar desbordamientos hacia la parcela.
- Mejorar la seguridad vial y peatonal.

6.3. AMPLIACIÓN DEL ACERADO EN LA INTERSECCIÓN PUREZA CANELO – ARSENIO GALLEGO

La intersección entre C/ Pureza Canelo y C/ Arsenio Gallego Hernández presenta actualmente una estrechez que dificulta la circulación peatonal y reduce la visibilidad.

La propuesta incluye la cesión de espacio al acerado en el ámbito del acceso peatonal y cubierto, generando:



- Un itinerario peatonal más seguro y accesible, el acceso a esta zona se hace directamente desde los pasos de peatones existentes en ambas calles.
- Proteger a los usuarios de la intemperie.
- Una mejora de la visibilidad en el cruce.
- Una ampliación de la anchura útil del paso.

6.4. NUEVAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO RESERVADO (PMR)

El entorno inmediato dispone actualmente de plazas de aparcamiento en C/ Arsenio Gallego y C/ Pureza Canelo. Como mejora de la accesibilidad del ámbito y en cumplimiento de la normativa vigente, se proyecta la habilitación de dos nuevas plazas reservadas para personas con movilidad reducida (PMR) en C/ Pureza Canelo, dimensionadas conforme a las prescripciones sobre accesibilidad universal.

Del mismo modo, se incorporan dos nuevas plazas PMR adicionales en el interior del recinto, situadas en la zona destinada al estacionamiento de vehículos de emergencia, garantizando:

- Acceso adecuado a las diferentes áreas del recinto.
- Comunicación directa con los espacios destinados a eventos y actividades públicas.
- Cumplimiento de los requisitos de anchura, señalización horizontal y vertical, y zonas laterales de aproximación.

Estas actuaciones mejoran significativamente la accesibilidad del espacio, facilitando su uso por parte de personas con movilidad reducida y asegurando la adecuación del diseño a los criterios de accesibilidad universal.

6.5. MEJORA DE LA SEGURIDAD PEATONAL EN LA SALIDA DE LA ROTONDA

En los extremos de la C/ Pureza Canelo, se identifican dos puntos conflictivos en los que la proximidad de los vehículos compromete la seguridad de los peatones.

Se propone la creación de zonas de protección peatonal, mediante:

- Ampliación de acerado o ensanche de refugio.
- Elementos de balizamiento o defensa (pivotes, isletas, bordillos elevados).
- Reducción del radio de giro para moderar la velocidad de los vehículos.



Esta intervención permitirá mejorar la seguridad vial, calmando el tráfico y protegiendo el tránsito peatonal.

7. ACTUACIONES PROYECTADAS.

Se propone cómo actuaciones previas y solución constructiva las siguientes actuaciones:

- Desbroce y limpieza del terreno.
- Movimiento de tierras para eliminación de rellenos de origen desconocido.
- Construcción de cerramiento perimetral.
- Relleno con material proveniente de la excavación hasta alcanzar la cota necesaria.
- Redes de abastecimiento y saneamiento para dotar a la parcela tanto de bocas de riego, hidrante, de drenaje superficial.
- Canalización de alumbrado público y farolas.
- Firmes y pavimentos (definidos por zonas).
- Edificaciones.
- Red de Riego y plantación de especies arbustivas y arbolado.
- Colocación de mobiliario urbano

8. SERVICIOS AFECTADOS

No se han encontrado en las visitas realizadas servicios o infraestructuras que se vean afectadas salvo dos colectores de saneamiento y la zona de arbolado descrita. Si bien no se observan redes electricidad, abastecimiento y telecomunicaciones en el interior de la parcela.

Es de destacar que existen en la parcela vertidos de materiales con procedencia desconocida que deberían ser analizados, extraidos o tenido en cuenta a la hora diseñar el paquete de firme.

LEYENDA

ÁREA DE ACTUACIÓN

Ronda Norte

CALLE ARSENIO GALLEGO HERNANDEZ

NORTE

AYUNTAMIENTO cáceres

PROYECTO DE OBRAS DE ADAPTACIÓN DE PARCELA DE ESPACIOS LIBRES PARA USO POLIVALENTE EN LA CALLE MIGUEL ÁNGEL ORTÍ BELMONTE.

AYUNTAMIENTO cáceres

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

PLANO DE: CARTOGRAFÍA Y VUELO

INTERSECCIÓN:

Nº EXPEDIENTE: CON-SERV-2025000098 FECHA: Noviembre 2026 ESCALA: 1/750

PLANO Nº: 01



NORTE

AYUNTAMIENTO cáceres

PROYECTO DE OBRAS DE ADAPTACIÓN DE PARCELA DE ESPACIOS LIBRES PARA USO POLIVALENTE EN LA CALLE MIGUEL ÁNGEL ORTÍ BELMONTE.

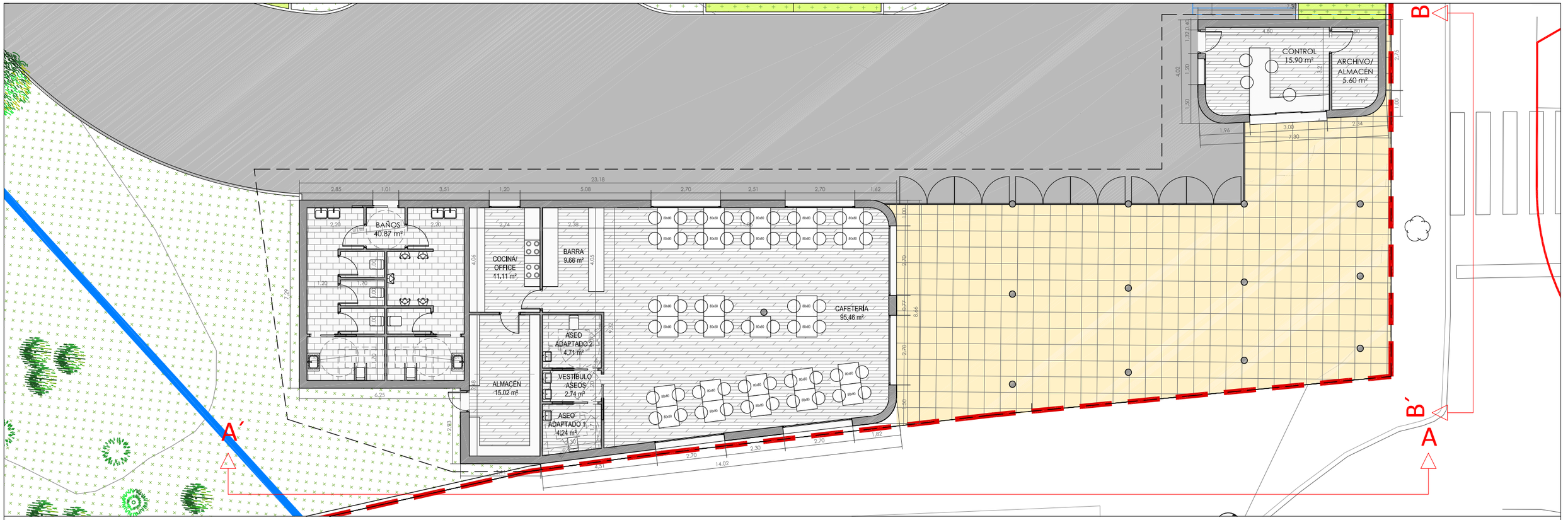
AYUNTAMIENTO cáceres
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

PLANO DE: PLANTA PAVIMENTACIONES

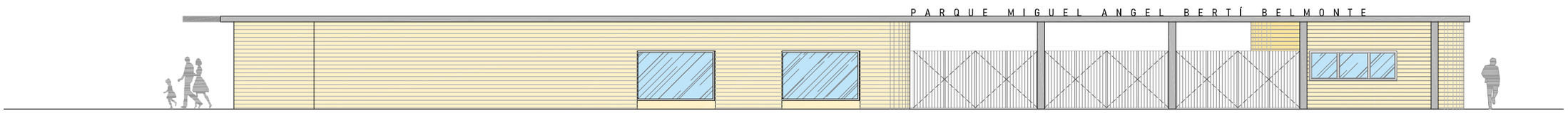
INTERSECCIÓN:

Nº EXPEDIENTE: CON-SERV-2025000098 FECHA: Noviembre 2026 ESCALA: 1/750

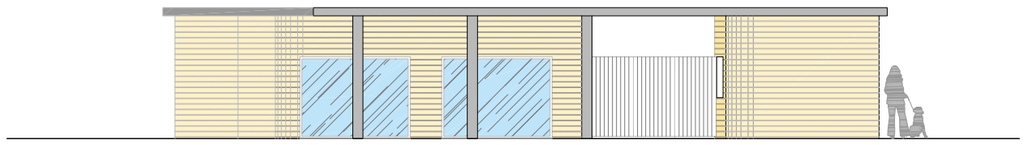
PLANO Nº: 02



ALZADO A-A´



ALZADO B-B´



NORTE

AYUNTAMIENTO cáceres

PROYECTO DE OBRAS DE ADAPTACIÓN DE PARCELA DE ESPACIOS LIBRES PARA USO POLIVALENTE EN LA CALLE MIGUEL ÁNGEL ORTÍ BELMONTE.

AYUNTAMIENTO cáceres
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

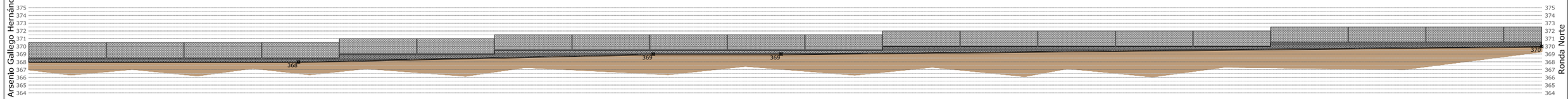
PLANO DE: EDIFICACIONES DETALLES

INTERSECCIÓN:

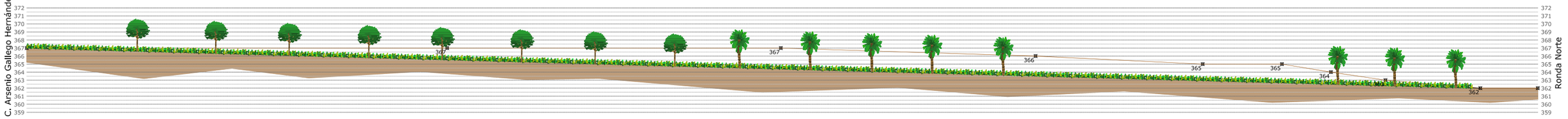
Nº EXPEDIENTE: CON-SERV-2025000098 FECHA: Noviembre 2026 ESCALA: 1/150

PLANO Nº: 03

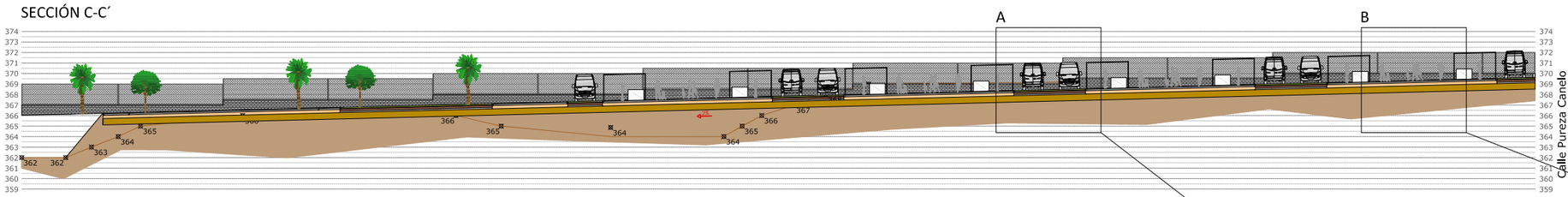
SECCIÓN A-A´



SECCIÓN B-B´

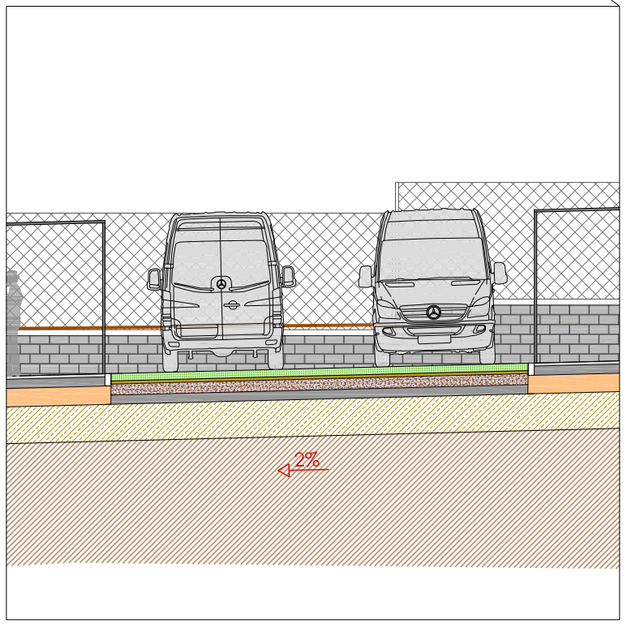


SECCIÓN C-C´

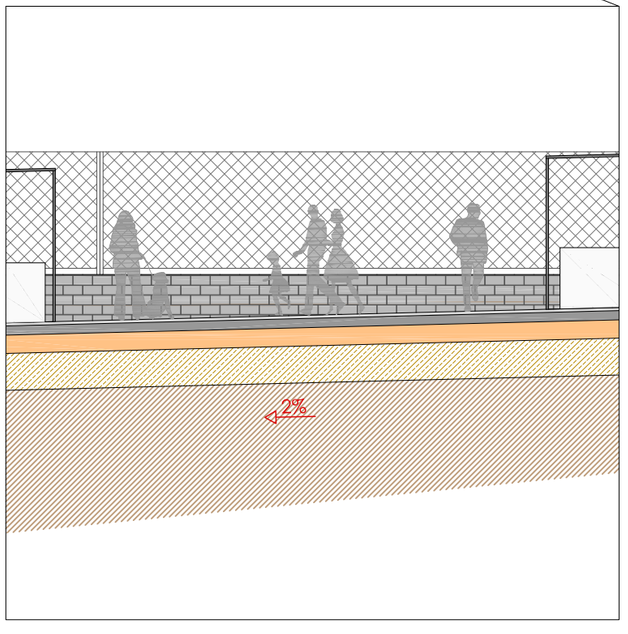




DETALLE A



DETALLE B



NORTE

AYUNTAMIENTO cáceres

PROYECTO DE OBRAS DE ADAPTACIÓN DE PARCELA DE ESPACIOS LIBRES PARA USO POLIVALENTE EN LA CALLE MIGUEL ÁNGEL ORTÍ BELMONTE.

AYUNTAMIENTO cáceres
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

PLANO DE: ALZADOS Y SECCIONES

INTERSECCIÓN:

Nº EXPEDIENTE: CON-SERV-2025000098 FECHA: Noviembre 2026 ESCALA: 1/1000

PLANO Nº: 04