

P1 FASE 1

Plano de información urbanística (planeamiento)

LEYENDA

Propuesta Plan Parcial Ramblasque

Construido

CLASIFICACIÓN DE SUELO

Delimitación suelo urbano

Suelo urbano

Suelo urbano no consolidado

Suelo urbanizable no delimitado

Suelo urbanizable delimitado

Suelo no urbanizable (huerta)

Suelo no urbanizable (monte)

Suelo no urbanizable (soto)

CALIFICACIÓN DE SUELO

Residencial

Industrial

Dotacional

Terciario

SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Espacios libres

Infraestructuras

Carreteras interurbanas principales

Carreteras interurbanas secundarias

Carreteras urbanas principales

Vía pecuaria

Infraestructura fluvial

Infraestructura ferroviaria

Equipamiento comunitario

Sistema general equipamiento

ESCALA

1-9.000

0

400

800

1200 m

Iñigo Yanguas Elorz
Andrea Martínez Gutiérrez

Planeamiento urbano
5º GEA
ETSAUN



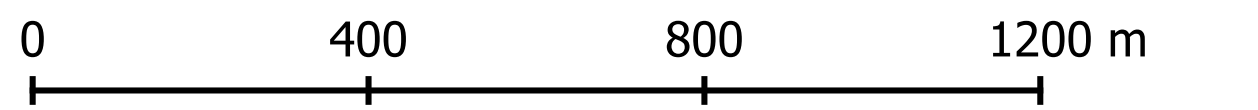
P2 FASE 1

Plano de información urbanística (afecciones)

LEYENDA

- Propuesta Plan Parcial Ramblasque
- Construido
- Espacios libres
- INFRAESTRUCTURAS
 - Infraestructura carretera principal
 - Infraestructura fluvial
 - Infraestructura ferroviaria
 - Vía pecuaria
- RUIDO AMBIENTAL
 - Ld_Total, en dBA
 - 31- 55
 - 55- 60
 - 60- 65
 - 65- 70
 - 70- 75
 - 75- 91
- Inundabilidad
 - Periodo de retorno 10 años
 - Periodo de retorno 50 años
 - Periodo de retorno 100 años
 - Periodo de retorno 500 años

ESCALA
1-9.000



Iñigo Yanguas Elorz
Andrea Martínez Gutiérrez

Planeamiento urbano
5º GEA
ETSAUN



P3 FASE 1

Plano de diagnóstico: problemas y oportunidades

LEYENDA

--- Ámbito de intervención

Infraestructuras

— Red viaria

— Vía pecuaria

• Parada de bus

Distancia a la parada de bus:

100 m

200 m

300 m

Hidrografía

--- Cauce natural

Clasificación del suelo

— Suelo no urbanizable- Huerta

Áreas libres:

— Zonas en desuso

— Zonas verdes

Edificación

— Residencial de alta densidad

— Residencial de baja densidad

— Dotacional o terciaria

— Industrial

Ruido ambiental

— Nivel sonoro > 65 dB(A)

Oportunidades

— Conexión de espacios verdes

— Rodeado de tejido residencial

ESCALA

1-5.000

0 200 400 600 m

Iñigo Yanguas Elorz

Andrea Martínez Gutiérrez

Planeamiento urbano

5ºGEA

ETSAUN



P4 FASE 1

Plano de alternativas

LEYENDA

Ámbito de intervención

Parcelación propuesta

Usos globales

Uso dotacional

Uso residencial de alta densidad

Uso residencial de baja densidad

Áreas libres

Alternativas:

A0_Plan Parcial Ramblasque

No válida dada su baja densidad, con una densidad de 6 viviendas por hectárea, ya que de acuerdo al Avance del Plan General Municipal de Logroño, transforma el uso global a “residencial genérico” con una densidad de 56,42 viv/ha.

A1_

Se busca la conexión entre el tejido urbano con el área de Ramblasque a través de las zonas verdes, creando una zona de estar para el disfrute de las personas aprovechando la existencia del riachuelo que atraviesa la parcela, creando un área de múltiples oportunidades y de conexión entre los tres colegios que rodean la zona. También se aprovecha el carril bici existente y se continúa por la parcela.

A2_

La finalidad de esta propuesta es cerrarse, crear una barrera entre la parcela Ramblasque y la carretera nacional N-111 creando un bloque residencial de alta densidad. Esta densidad va disminuyendo conforme llegamos a la Avenida de la Sierra.

A3_

Se plantea la conexión de zonas verdes a través del parque Juan Gispert y La Guindalera pero se elimina el riachuelo existente por un área residencial de media densidad la cual va incrementando su densidad hacia el norte y disminuyendo hacia el sur.

ESCALA

1-5.000

0

200

400

600 m

Iñigo Yanguas Elorz

Andrea Martínez Gutiérrez

Planeamiento urbano

5ºGEA

ETSAUN

P1 FASE 2

LEYENDA

☐ ☐ ☐ Ámbito de intervención

—— Cauce natural (riachuelo)

CONDICIONES DE FORMA

— Alineación obligatoria
— Alineación máxima en plantas altas

— — — Alineación máxima en plantas altas
Alineación máxima en planta baja

— — — Alineación máxima en p.baja y alta viviendas unifamiliares

— — — Límite de parcela

——— Límite de vallado (viviendas unifamiliares adosadas)

 Suelo urbano consolidado

 Suelo urbanizable delimitado

 Suelo urbanizable no delimitado

 Rasante del espacio público

☐ VPO Vivienda de protección oficial

Usos de la edificación

Uso residencial bloque lineal con pl.baja comercio
--

Altura máxima (sobre rasante): PB+4
Altura máxima (bajo rasante): S1 (aparcamiento)

Ocupación máxima: 75%

■ Uso residencial bloque lineal con pl.baja vivienda

Ocupación máxima: 75%

Uso residencial unifamiliar adosadas

Altura máxima (bajo rasante): -
Curvatura máxima: 10%

Uso residencial unifamiliar aisladas

Altura máxima (bajo rasante): -

Edificabilidad máxima: 0,8 m-VIII-S

 Rodado

Teatona
 Assistência

 Zona verde, parque urbano (Sistema general)

■ Zona verde, jardines y áreas de juego (sistema local)

 Suelo privado de dominio público (garaje en pl.sótano)

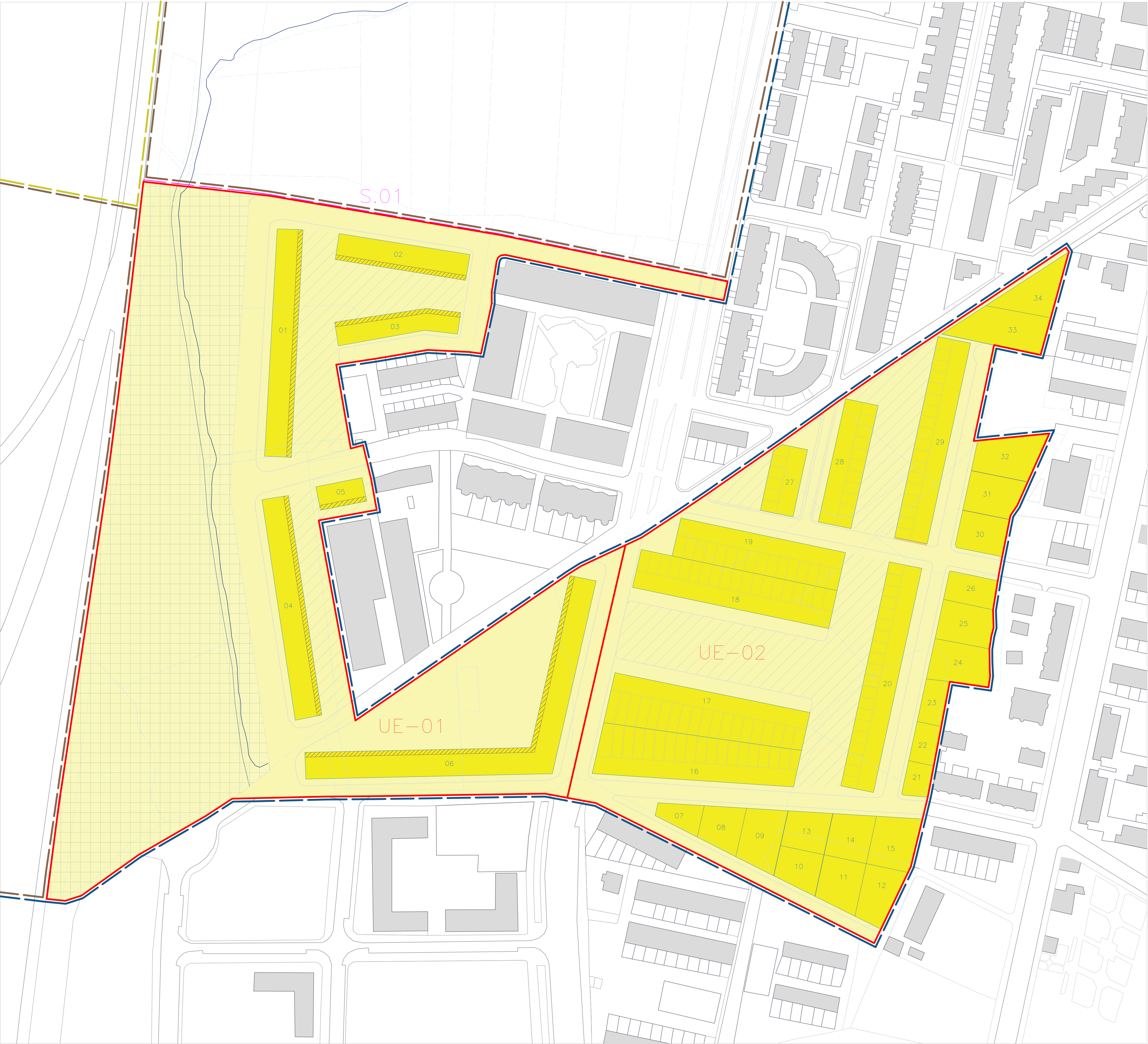
ESCALA A

1-1,500

Iñigo Yanguas Elorz

5° GEA
ETCALIN

ETSAUN



P2 FASE 2

Plano de gestión

LEYENDA

- Ámbito de intervención
- S.01 Único sector
- Cauce natural (riachuelo)
- Unidad de Ejecución. UE-01, UE-02
- Zona verde, parque urbano (Sistema General)
- Zona verde, jardines y áreas de juego (Sistema Local)
- Parcelario existente
- Parcelario propuesto
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbanizable delimitado
- Suelo urbanizable no delimitado
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
 - Suelo privado
 - Suelo público
 - Suelo privado de dominio público (garaje en pl.sótano)

ESCALA

1-1.500

Iñigo Yanguas Elorz

Planeamiento Urbano
5º GEA
ETSAUN

Actuación integrada				UE-01	
Localización				Ramblasque (Logroño)	
CONDICIONES GENERALES					
Clase y categoría de suelo				Urbanizable delimitado	
Superficie total de la Actuación				85000 m²	
Parcelación actual					
Parcelas originarias incluidas en la Actuación		Polígono	1	Parcelas	1, 2, 3, 4*,7, 8, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente					
Parcelación resultante				Superficie	
Parcelas privadas resultantes	P1			2.366,00 m²	
	P2			1.373,60 m²	
	P3			1.100,40 m²	
	P4			2.366,00 m²	
	P5			450,00 m²	
	P6			4.474,00 m²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				12.130,00 m²	
Suelo de dominio público		sistema local de espacios libres		16.400,00 m²	
		viario y otros usos		56.920,00 m²	
Superficie total de uso público resultante				73.320,00 m²	
Uso característico de la Actuación Integrada				Residencial bloque lineal	
Edificabilidad		Edificabilidad total		46.150,00 m²	
Usos pormenorizados		superficie	coeficiente ponderación	edificabilidad ponderada	
Bloque lineal residencial, vivienda libre		28.200,00 m²	0,90	25.380,00 m²	
Bloque lineal residencial VPO		12.030 m²	0,60	7.218,00 m²	
Comercio en PB		5.920 m²	0,00	0,00 m²	
Edificabilidad ponderada total de la actuación				32.598,00 m²	
Edificabilidad media ponderada de la actuación				0,400	
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Compensación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora.					
Condiciones del proyecto de reparcelación		El proyecto de reparcelación dará lugar a 1 única parcela que será indivisible			
Condiciones del proyecto de urbanización		En caso de que un vial esté dividido por dos Unidades de Ejecución, este sera urbanizado por la primera Unidad que se ejecute. Posteriormente, los gastos se dividirán proporcionalmente a cada Unidad de Ejecución			
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN					
Las establecidas en las ordenanzas a excepción de la edificabilidad que queda regulada por lo que se establece en esta ficha urbanística y de las alineaciones que quedan reguladas en el plano					
Residencial bloque lineal con vivienda en planta baja: Altura máxima (PB+3), Ocupación máxima (75%), Edificabilidad máxima (3,1m²t/m²s) Residencial bloque lineal con comercio en planta baja: Altura máxima (PB+4), Ocupación máxima (75%), Edificabilidad máxima (3,9m²t/m²s)					
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO					
	uso pormenorizado		nº de viviendas / m² de uso		
Parcela P1 (Plantas altas)	Bloque lineal residencial, vivienda libre		64 viv / 7748 m²		
Parcela P1 (Planta Baja)	Actividades económicas		1508 m²		
Parcela P2 (Planta baja + altas)	Bloque lineal residencial, VPO		42 viv /4245 m²		
Parcela P3 (Planta baja + altas)	Bloque lineal residencial, vivienda libre		35 viv / 4245 m²		
Parcela P4 (Planta altas)	Bloque lineal residencial, VPO		77 viv / 7748 m²		
Parcela P4 (Plana Baja)	Actividades económicas		1508 m²		
Parcela P5 (Planta baja +altas)	Bloque residencial lineal, vivienda libre		11 viv /1328 m²		
Parcela P6 (Plantas altas)	Bloque residencial lineal, vivienda libre		123 viv /14836 m²		
Parcela P6 (Planta Baja)	Actividades económicas		2927 m²		

	Uso	Superficie m ² (Datos base)	Superficie mínima exigida m ²	Criterio normativo	Superficie diseño m ²	
Sistema General	Espacios libres	219.000 (residencial)	31.285	$\geq 5 \text{ m}^2 / \text{habitante}$ (1 habitante/ 35 m ²)	102.000	Cumple
Sistema Local	Total	420.000 (área de actuación)	105.000	25% superficie total ordenada	160.000	Cumple
	Dotaciones públicas	-	-	-	15.000	Cumple
	Zonas verdes y plazas	-	42.000	10% superficie total ordenada	145.000	Cumple
VPO	Residencial	219.000 (residencial)	65.000 (650 viviendas aprox)	30% viviendas previstas	65.934	Cumple