



B. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ (PEOU)

Ciudad Deportiva IBAIA

Vitoria-Gasteiz, marzo 2025

B. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS

B.1. REGULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Se da cumplimiento al artículo 4.02.05 del PGOU vigente.

TOMO III. CAPÍTULO 2. Sección 1ª.

Artículo 4.02.05.- Régimen del Sistema General de Equipamiento Comunitario

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende suelos calificados globalmente de equipamiento Comunitario y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global que de propiedad pública o privada se constituyen en soporte de actividades de uso público o colectivo de interés general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente. También tienen la consideración de Sistema General los equipamientos religiosos que aun no siendo de propiedad pública mantienen un claro interés general.

Dentro del concepto de Sistema General de Equipamiento Comunitario quedan englobados los siguientes:

- Equipamientos Educativo y Universitario: comprende los usos pormenorizados de Universidades y escolar de propiedad pública o privada al servicio del conjunto urbano, tales como Conservatorio, Escuelas de Arte, Centro de Formación e Institutos Públicos.*
- Equipamientos Sanitario y Asistencial: comprende los centros de propiedad públicos o privados, sanitarios y asistenciales que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostenten un alto grado de especificación, o que oferten un amplio abanico de especialidades.*
- Equipamiento Deportivo: comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo, de propiedad pública o privada, de nivel o ámbito urbano municipal.*
- Equipamiento Cultural: comprende los centros culturales y de espectáculos únicos, de nivel municipal y de propiedad pública o privada, tales como Casade Cultura, Museos, Palacio de Congresos y Ex- posiciones, Plaza de Toros, Centros cívicos, etc.*
- Equipamiento Religioso: comprende los centros religiosos representativos únicos y de uso público tales como Catedrales e Iglesias declaradas como bienes patrimoniales. Por su indudable interés también se incluye en este grupo el Santuario de Nuestra Señora de Estibaliz.*
- Equipamiento Administración y Defensa: comprende los centros y dependencias institucionales y administrativas, adscritos al funcionamiento del Gobierno Central, del Gobierno Vasco y sus Consejerías, de la Diputación y del Ayuntamiento, que ostenten un claro papel representativo. Que- dan fuera de tal grupo los edificios que albergan los servicios técnicos, administrativos y otros anexos a dichas instituciones representativas. Comprende también los principales centros o parcelas destinados a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público, incluso los centros de residencia anexos a los mismos, tales como la Delegación del Ministerio de Defensa, la comisaria de la Ertzaintza, los*

cuarteles de Araka, Arkaute, de la Policía Nacional y de la Guardia Civil.

- *Equipamiento Genérico: comprende los grandes centros o parcelas de propiedad pública o privada que, con usos pormenorizados genéricos, supongan agrupaciones significativas a nivel de estructura urbana de equipamientos de sistema local por su localización, tamaño o significación urbana, tales como la manzana del antiguo Hospital Militar, etc.*

2. Régimen de Usos y Educación.

a) Sus condiciones de uso serán las de finidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en los artículos 5.03.23 al 5.03.30 de estas Normas, y sus condiciones de educación las de los artículos 5.03.25 al 5.03.29 de las mismas. Habrán de cumplir en cualquier caso con las normas o directrices que les sean de aplicación ahora y en el futuro.

b) En cualquier caso, para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar un Plan Especial para su desarrollo que fije condiciones especiales distintas a las expresadas en a) en atención a sus específicas condiciones sectoriales.

B.2. REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

B.2.1. Ficha de Ámbito: parámetros urbanísticos y edificatorios del ámbito

1. Condiciones de parcela:

- No se fija superficie mínima de parcela.
- La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml.

2. Tipología edificatoria: Edificaciones exentas, sin medianerías.

3. Ocupación: No se fija.

4. Edificabilidad: máximo edificable de 12.000m²c.

5. Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m.

En la zona de retranqueos de la edificación con respecto a linderos de parcela, se pueden instalar elementos como (barandillas en perímetro de campos, redes parabalones, báculos de iluminación, etc) necesarios para el buen funcionamiento de la actividad deportiva y que no tienen la categoría de edificación.

6. Altura máxima de edificaciones: 17 m a cumbre. Se excluyen báculos de iluminación, grabación u otros de similares características.

7. Desarrollo máximo de fachada: 160 ml.

8. Superficie máxima para cada edificio: 6000m²c.

9. N.º máx. de edificaciones: el que se precise

B.2.2. Otras regulaciones

Abastecimiento de agua

Urbanización interior

El proyecto de urbanización, en la transformación del suelo e impermeabilización de determinadas superficies, estudiará sistemas de drenaje sostenible. Se ha propuesto la instalación de un sistema de aprovechamiento y almacenamiento de aguas pluviales con el fin de dar servicio al recinto deportivo en cuanto a riego, protección contra incendios,...

Los contadores de consumo e incendio deberán ser instalados en un armario en el muro de cierre, con acceso desde el exterior y cerradura normalizada. No se permite su instalación en arquetas.

Red de saneamiento

La nueva red interior se conectará a la red de saneamiento municipal ubicada en el Polígono Industrial de Jundiz. Esta nueva red exterior recoge el saneamiento del camping Ibaia. En el proyecto de ejecución de las nuevas instalaciones vendrá reflejado el trazado, las dimensiones y la conexión con la red municipal actual.

Abastecimiento de agua

La instalación se abastece de la red municipal de AMVISA, con informe favorable para los nuevos servicios. En el proyecto de ejecución correspondiente a las nuevas instalaciones (vestuarios, lavandería,..) quedará reflejada el esquema de la nueva red de abastecimiento de agua, supervisado por AMVISA.

Según informe de AMVISA, la Ciudad Deportiva de Ibaia dispone de capacidad suficiente en las redes de abastecimiento de la zona, como para asegurar el suministro de agua potable, siempre y cuando la instalación disponga de un depósito de almacenamiento de agua propio con una capacidad suficiente (200 m³) que asegure los consumos máximos instantáneos, y el abastecimiento de un día en caso de cortes de suministro.

Como condición para la nueva acometida de DN 100 mm, se deberá sustituir el FC DN 400 existente por FD DN 400 mm en el tramo de conexión o empalme a la red general.

Patrimonio arqueológico

La Diputación Foral de Álava emitió el 22 de julio de 2024 un informe favorable al proyecto de Ampliación de la Ciudad de Ibaia, marcando el siguiente Procedimiento a seguir en los sondeos previos y control de obras:

1. El promotor contratará a una empresa o profesional de la arqueología para realizar la actuación arqueológica.
2. El/la profesional de la arqueología tendrá que presentar el proyecto arqueológico específico ante el Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava que procederá, en su caso, a emitir la correspondiente autorización arqueológica

3. Los sondeos, deberán llevarse a cabo antes de que se produzca ningún tipo de movimiento de tierras en la parcela afectada.
4. La aparición de restos de interés arqueológico que requieran de un tratamiento específico podría dar lugar a la adopción de sucesivas medidas correctoras que vendrán siempre determinadas desde el Servicio Foral de Museos y Arqueología.
5. Se informará al ayuntamiento para que pueda conceder la licencia urbanística cuando corresponda.
6. A pesar de que no se detectaran restos arqueológicos en la fase de sondeos, una vez iniciadas las obras se deberá llevar a cabo el control arqueológico de las mismas.
7. Los costes de la actuación arqueológica podrán ser objeto de subvención, hasta un máximo de un 50% de su valor, por parte del Departamento de Cultura y Deportes, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la correspondiente convocatoria publicada en el BOTHA.”

Medio ambiente

Según informe emitido el 22 agosto de 2023 por el Servicio de Patrimonio Natural de la DFA, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- La vegetación potencial de la zona se corresponde con la serie Navarro-Alavesa y Cantábrica Meridional de los bosques de Quejigos ibéricos (*Pulmonario longifoliae Quercus fagineae sigmetum*). La especie arbórea principal que debería seleccionarse para la plantación en la zona del quejigal es el Quejigo (*Quercus faginea*) y no la encina (*Quercus ilex*). Como especies arbóreas y arbustivas acompañantes podrían incluirse: *Acer campestre*, *Cornus sanguínea*, *Crataegus monogyna*, *Fraxinus angustifolia*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana* o *Rosa canina* entre otras. En función de las características del terreno podrían incluirse otras especies con mayores requerimientos hídricos como el avellano (*Corylus avellana*).
- En cuanto a la restauración de la zona de brezal debería de seleccionarse alguna de las especies presentes en el entorno, probablemente *Erica vagans* o *Erica cinérea*, en ningún caso *Erica arborea*.
- Se considera que debería ser superior la proporción de especies arbustivas respecto a las especies arbóreas.
- Las zonas verdes dedicadas a plantación e incluidas como medida compensatoria en la propuesta de restauración, deberán tener un mantenimiento orientado a su naturalización, y no debe ser orientado al habitual mantenimiento establecido para parques y jardines e tipo urbano.
- No se considera necesario por la escasa pendiente, ni conveniente dado a que de forma natural vegetarán especies herbáceas propias del lugar, realizar una hidrosiembra en las zonas dedicadas a plantación de quejigal y brezal.

Luminarias

Según estudio lumínico realizado el 23 de febrero de 2021, incluido en el Documento de Evaluación Ambiental, el tipo de luminarias que se utilizarán en el proyecto serán:

- BVP528 S8/5
- BVP528 A65-NB

Accesibilidad

Decreto 68/2000, de 11 de abril. Anejo II. Artículo 3.

Itinerarios peatonales

- La anchura mínima de paso libre de obstáculos será de 2,00 m.
- La altura libre de paso en cualquier punto del itinerario será como mínimo de 2,20 m.
- La pendiente longitudinal será menor o igual al 6%.
- La pendiente transversal será como máximo de 2%, recomendándose 1.5%.
- La altura máxima de los bordillos en caso de aceras será de 12 cm., recomendándose de canto redondeado con un radio máximo de 1 cm. o bien, achaflanado de 2 cm.

Pavimentos

- Los pavimentos duros de los itinerarios peatonales serán antideslizantes y sin resaltos entre piezas, y los pavimentos blandos suficientemente compactados para impedir el desplazamiento y el hundimiento de las sillas de ruedas, bastones etc.

Pasos de peatones

- Cuando exista desnivel entre los itinerarios peatonales o aceras y la calzada se salvarán mediante la incorporación de vados peatonales.
- Se formalizará mediante planos inclinados con pendientes longitudinales y transversales nunca superiores al 8% y al 1,5%, respectivamente, quedando como mínimo un ancho de acera de 1,50 m., no afectado por el vado.

Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos

- Se dispondrán caminos o sendas de una anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante, de textura diferente y bien contrastada del resto, aprovechando las texturas de piedras, tierra, césped, etc.
- Todos los desniveles se salvarán mediante itinerarios peatonales, o rampas pudiéndose instalar escaleras de forma complementaria.
- Las plantaciones de árboles no invadirán los itinerarios peatonales, con ramas o troncos inclinados, en alturas inferiores a 2,20 m.

Escaleras

- Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de abanico cuando la dimensión de la huella no sea inferior a 35 cm, en ningún punto.
- La anchura libre mínima será de 2,00 m.
- Todas las escaleras se dotarán de doble pasamanos a ambos lados. Cuando la anchura de la escalera supere los 2,40 m. se dispondrán, además, pasamanos intermedios. Se prolongarán

los pasamanos laterales en todo el recorrido posible de los rellanos y de las mesetas intermedias.

- La huella se construirá en material antideslizante, sin resaltes sobre la contrahuella y tendrá una dimensión mínima de 35 cm.
- La contrahuella tendrá una dimensión máxima de 15 cm.
- El número de peldaños por tramo será como mínimo de 3 y como máximo de 12. Los peldaños no podrán solaparse.
- Los extremos libres de los escalones estarán protegidos con un resalte de 3 cms.
- El intradós del tramo más bajo de la escalera se ha de cerrar hasta una altura mínima de 2,20 m.
- Los descansillos intermedios tendrán una longitud mínima de 1,50 m.
- Para evitar la permanencia de agua en peldaños y rellanos de las escaleras, las pendientes para la evacuación de la misma será como máximo 1,5%.
- La altura mínima de luz libre bajo escalera será de 2,20 m.
- Se prohíben las escaleras sin contrahuellas.
- En los bordes de los escalones se colocarán en toda su longitud y empotradas en la huella unas pequeñas bandas, antideslizantes, tanto en seco como en mojado. Estas serán de anchura entre 5 y 10 cm., de textura y coloración diferentes y bien contrastadas con el resto del pavimento del escalón.

Rampas

- La anchura mínima será de 2 m.
- La pendiente máxima permitida será del 8%.
- La pendiente transversal máxima será del 1,5%.
- La longitud máxima del tramo sin rellanos será de 10 m.
- Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima de 2 m. y en los accesos a la rampa se dispondrá de superficies que permitan inscribir un círculo de 1,80 m. de diámetro.
- Se dotarán de pasamanos, en ambos laterales.
- Los laterales de las rampas se protegerán con bordillos resaltados o protección lateral de 5 cm. como mínimo medido desde el acabado del pavimento de la rampa, para evitar las salidas accidentales de bastones y ruedas a lo largo de su recorrido.
- El pavimento será antideslizante.

Pasamanos

- El diseño será anatómico con una forma que permita adaptarse a la mano, recomendándose una sección circular equivalente entre 4 y 5 cm. de diámetro.
- La fijación será firme por la parte inferior del pasamanos, sin obstáculos para asirlo por lo que estará separado como mínimo 4 cm. respecto a cualquier otro elemento en la parte interior medido en el plano horizontal y 10 cm. como mínimo de separación con cualquier obstáculo por encima medido en el plano vertical.
- No se colocará encastrado.
- Los pasamanos serán dobles y se colocarán a una altura, desde el bocel en el caso de escaleras, de 100 5 cm. el superior, y de 705 cm. el inferior.
- Los pasamanos se prolongarán 45cm. en los extremos de los tramos de escaleras y rampas, como indicación de percepción manual que advierta del comienzo y final de los mismos, siempre y cuando no se produzcan invasiones transversales de itinerarios peatonales prioritarios, garantizando la cobertura de todo el tramo de escalera o rampa.
- Estarán rematados de forma que eviten los enganches.
- Su color será contrastado con el resto de los elementos de rampas y escaleras.

Aparcamientos

- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 ó fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Estas plazas reservadas se situarán cerca de los itinerarios peatonales y de los accesos a edificios y servicios públicos de la zona y se señalarán de forma bien visibles, con el símbolo internacional de accesibilidad tanto en el plano vertical como en el horizontal. Además se señalará también la prohibición de aparcar para el resto de los vehículos.
- La señalización en horizontal deberá ser antideslizante.
- En las zonas de estacionamiento de vehículos situados en las vías públicas la reserva se ejecutará de forma que entre dos plazas reservadas el recorrido por un itinerario peatonal no supere los 250 m.
- Se garantizará la incorporación del usuario de silla de ruedas de la plaza reservada del aparcamiento al itinerario peatonal o acera, evitándose situaciones de riesgo para los usuarios y potenciándose la colocación de la reserva colindante a los pasos de peatones.
- En el caso de que se realice la reserva de aparcamiento próxima a los pasos peatonales, se dejará libre de obstáculos y de aparcamiento una distancia de 2 m. desde el paso de peatones a la plaza o plazas reservadas, con el fin de ampliar el control visual del paso de peatones a la persona que pueda hacer uso de la plaza reservada. (ver figura n.º 13)
- Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán en general de 6,00 m. de largo por 3,60 m. de ancho.
- En aparcamientos en batería cuando por razones de dificultades en la circulación rodada o peatonal no sea posible adoptar el largo de 6,00 m. se podrá reducir hasta 5,00 m. no siendo el ancho de la plaza reservada menor de la indicada.
- En aparcamientos en línea cuando por razones de dificultades en la circulación rodada no sea posible adoptar la anchura de 3,60 m. se ajustará a la existente para el resto de las plazas no siendo el largo de la plaza reservada menor de la indicada, en estos casos se colocarán colindantes a los pasos de peatones.

B.2.4. Marco normativo

- Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU). En lo relativo a planes especiales.
- Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en lo relativo a los planes especiales.
- Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Art 50.2 de la Ley 11/2022, del 28 de junio General de Telecomunicaciones.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi junto con el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, en relación al impacto sociolingüístico del Plan.
- Ley orgánica 3/2007 del 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombre y la Ley 01/2023 del 16 de marzo, para la igualdad de Mujeres y Hombres en materia de perspectiva de género.
- Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.