



G. RESUMEN EJECUTIVO

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

Ciudad Deportiva IBAIA

Vitoria-Gasteiz, marzo 2025

G. RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 32. Documentación mínima para el trámite de información pública, establece que:

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la redacción del documento urbanístico Plan Especial de Ordenación Urbana para la implantación y definición de dotaciones y equipamientos en suelo no urbanizable Sistema General Ciudad Deportiva Ibaia (SG-4) en el Municipio de Vitoria-Gasteiz, como instrumento urbanístico que determinará las condiciones indispensables para su posterior ejecución, tanto urbanizadora como edificatoria, cumpliendo con los condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (PGOU).

3. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Delimitación

El ámbito está formado por dos partes separadas por un camino público (Senda de la Venta), por lo que se denomina ámbito discontinuo, formado por dos partes, Parte Norte N y Parte Sur S, localizadas a los dos lados del camino.

La delimitación del ámbito deriva de los planos de la Modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en la Ciudad deportiva IBAIA. Ver planos "6. *Ámbito, parcelario y ortofoto*" y "9. *Alineaciones, rasantes básicas y referencias para replanteo*" del presente documento.

En cuanto a sus linderos quedan definidos por:

1. ÁMBITO PARTE NORTE:

- Norte. Parcelas 360 y 363 del polígono 10 de V-G.
- Este. Parcela 360 del polígono 10 de V-G y camino público Senda de la Venta.
- Sur. Camino público Senda de la Venta y parcela 363 del polígono 10.
- Oeste. Parcela 363 del polígono 10.

2. ÁMBITO PARTE SUR:

- Norte. Camino público Senda de la Venta.
- Este. Red vecinal A-4303 que comunica con el cercano pueblo de Zuazo de Vitoria.
- Sur. Camino local de acceso a las instalaciones, que enlaza, a través de la A-4303 con la N-102 a la altura de la rotonda de Gometxa.
- Oeste. Parcela 363 del polígono 10.

3.1. Superficie

Su superficie total del ÁMBITO es de: **11,2736 Ha (112.736,00 m²)**

Superficie PARTE NORTE: 2,7820 Ha (27.820,00 m²)

Superficie PARTE SUR: 8,4916 Ha (84.916,00 m²)

Se ha comprobado la existencia de parcelas agrícolas y deportivas. Las parcelas catastrales del polígono 10 de Vitoria-Gasteiz son:

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL			
Parcela (Polígono 10)	Superficie Agrícola	Superficie Deportiva	Superficie Parcela
356	27.820 m ²	-	27.820 m ²
361	14.430 m ²	-	14.430 m ²
362	11.005 m ²	-	11.005 m ²
377	-	16.839 m ²	16.839 m ²
378	-	42.642 m ²	42.642 m ²
TOTAL	53.255 m²	59.481 m²	112.736 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	112.736 m²
------------------------------------	------------------------------

PARCELAS - SUPERFICIE DEPORTIVA				
Parcela	Zonas Deportivas	Edificios	Aparcamiento	Superficie Total Deportiva
377	11.343 m ²	-	5.496 m ²	16.839 m ²
378	38.739 m ²	1.097 m ²	2.806 m ²	42.642 m ²

4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

4.1 Objetivos básicos planteados

Son objetivos de tipo global y corresponden a las necesidades planteadas para el desarrollo del ámbito.

- Reordenar los espacios interiores con arreglo a la nueva estrategia de funcionamiento de la ciudad deportiva.
- Preservar el carácter de equipamiento actual.
- Mejorar las instalaciones para satisfacer las demandas de los deportistas y público visitante.
- Análisis del entorno físico con el fin de aumentar sus prestaciones urbanas.

- Estudiar los futuros enlaces con la ciudad consolidada para crear una interrelación espacial y de comunicación entre ambas. En particular con los cercanos: Anillo Verde, Zabalzana y Armentia.

4.2 Objetivos generales de la intervención

Las actuaciones previstas en el ámbito de la Ciudad Deportiva de Ibaia consisten en ampliar el programa funcional de la instalación. Para ello también se generarán nuevas edificaciones que permitan disponer de todos los servicios necesarios, junto con la ampliación del número de campos. A su vez, se mejoran y adecuan a los nuevos requerimientos los espacios exteriores.

La propuesta se concibe de manera global, dando unidad a la actuación y marcando un patrón de diseño que unifique la imagen de Ibaia, resaltando el orden y la sobriedad junto con la funcionalidad. Los espacios han de resultar idóneos y al poder ser flexibles y funcionales para adaptarse a las necesidades, a menudo cambiantes, de un club de fútbol profesional.

Actualmente la ciudad deportiva dispone de cuatro campos de fútbol, número que se amplía en la propuesta, obteniendo seis campos de fútbol tanto de césped natural como de césped artificial. Para completar las superficies de juego se plantean también varias zonas de calentamiento, de menores dimensiones. Así mismo, la propuesta recoge el acondicionamiento de alguno de los campos de fútbol existentes para dotarlos de gradas, vestuarios y demás espacios necesarios para una competición.

Se tiene en cuenta en todo momento la topografía del ámbito, situando los campos a distintas cotas para minimizar los movimientos de terreno. La disposición plantea barreras físicas naturales para proteger algunos campos de los vientos dominantes. Dicha protección se verá acentuada con un cierre vegetal en todo el perímetro de la ciudad deportiva.

Se plantea un único acceso desde la zona sur del ámbito que da paso a dos zonas de aparcamientos. El aparcamiento principal denominado P1, de 218 plazas, será para el uso del público en general y el aparcamiento VIP P2, de 58 plazas, será para uso de los jugadores, cuerpo técnico, servicios, etc.

Ibaia cuenta, en su estado actual, con un único edificio. En la propuesta para la nueva ciudad se plantean cuatro edificaciones: la ampliación del edificio actual, el edificio de acceso y grada junto al aparcamiento principal, un pequeño pabellón con vestuarios y aseos para dar servicio a los campos más alejados y otro pabellón para almacenar los útiles de jardinería.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN

La redacción del presente Plan Especial viene afectada por la siguiente legislación urbanística:

- Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- 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

Actualmente se encuentra en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y se ajustará a lo regulado a tal efecto, en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

- Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
- Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en la Ciudad deportiva IBAIA.

6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Se han planteado tres alternativas:

- *Alternativa 0 o de no intervención.* Se basa en mantener la situación urbanística actual de suelo no urbanizable con la calificación de área de valor agrícola donde existe un ámbito de uso de equipamiento.
- *Alternativa 1.* Crear un Sistema General de Equipamiento en el ámbito actual de suelo no urbanizable con calificación de Equipamiento Deportivo, mantenimiento de la situación actual, en cuanto a dimensiones y superficies del ámbito de la Ciudad Deportiva Ibaia.
- *Alternativa 2.* Crear un Sistema General de equipamiento deportivo ampliando el ámbito actual en cuanto a dimensiones y superficies y edificabilidad se refiere.

Se ha optado por la alternativa 2, que permite ampliar el programa espacial y funcional de las actuales instalaciones con la incorporación de suelo para nuevos campos de fútbol, mejorar las infraestructuras actuales con la construcción de un nuevo edificio que permite disponer de un campo de competición con los servicios necesarios, gradas, vestuarios, bar, aseos, ... y que en días de competición aloje al público que acuda a la ciudad deportiva.

7. JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO DE LA EDIFICABILIDAD

No se define un nuevo ámbito, ni nuevas parcelas edificables, ni se modifica la edificabilidad máxima asignada, ni los parámetros reguladores, por lo tanto, no es necesario analizar la justificación de poder ejecutar la edificabilidad máxima asignada.

Actualmente la superficie construida es de 1.441,02m²c. Las nuevas instalaciones representan un salto cualitativo y cuantitativo de las necesidades previstas: ampliación de gradas, construcción de aulas para deportistas, nuevos vestuarios, posibles nuevas edificaciones a futuro, posibilidad de cubrición de algún campo de fútbol...Por ello es necesario ampliar la edificabilidad máxima y dar cobertura de este modo a las necesidades previstas y futuras.

Con base en el art. Artículo 4.02.05.2.b) es posible redactar un Plan Especial para fijar condiciones especiales distintas a las expresadas en el PG en atención a las específicas condiciones sectoriales del equipamiento.

En este caso como el parámetro a modificar es la edificabilidad, parámetro estructural según el art. 53 de la Ley 2/2006 su alteración supone una modificación de Plan general.

En lo que se refiere al nuevo Plan General aprobado inicialmente el 7 de febrero de 2023 su Artículo "6.7.3 Condiciones particulares para otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social", concreta que los Sistemas Generales Equipamentales desarrollados mediante Plan Especial podrán establecer otros parámetros urbanísticos distintos a los regulados en este artículo, previa justificación de su necesidad.

Justificada la posibilidad de modificación de la edificabilidad vigente, se plantea la siguiente edificabilidad:

Actual.	Aprovechamiento máximo admisible:	3.000 m ² c
Modificación.	Edificabilidad máxima admisible:	12.000 m ² c

Estos datos vienen reflejados en el Anexo I. Ficha de Ámbito.



8. CALIFICACIÓN PROPUESTA

La calificación pormenorizada propuesta viene reflejada en el plano "04. Calificación pormenorizada" del presente documento.

Queda modificado el Plano de Sistemas Generales en el término municipal del Plan General.

Las actuaciones previstas en la Ciudad Deportiva Ibaia básicamente consisten en ampliar el programa funcional de la instalación, potenciando las áreas destinadas al fútbol base, con la ampliación del número de campos de entrenamiento y competición, también con nuevas edificaciones.

CALIF.GLOBALES.....	Sistema General Ciudad Deportiva Ibaia (SG-4)
CALIF.REPRESENTATIVA	Sistema General de Equipamiento deportivo privado
CLASE DE SUELO	Suelo No Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	11,2736 Ha (112.736,00 m2s)
Superficie PARTE NORTE.....	2,7820 Ha (27.820,00 m2s).
Superficie PARTE SUR	8,4916 Ha (84.916,00 m2s).
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	12.000,00 m2c
EDIFICABILIDAD NETA.....	12.000,00 m2c
APROVECHAMIENTO MÁXIMO EN m2....	12.000,00 m2c
Superficie edificada actual	1.441 m2c
Superficie por materializar	10.559 m2c
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,1064 m2ch/m2s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Especial y Proyectos de Ejecución
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	-
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	Cuatro años

Régimen de edificación y de las obras

Parámetros actuales:

- Edificabilidad máxima	0,20 m2c/m2s.
- Aprovechamiento máximo admisible	3.000 m2c.
- Superficie construida actual	1.441,02 m2c
- Edificabilidad actual	0,0125 m2c/m2s

Las nuevas instalaciones representan un salto cualitativo y cuantitativo de las necesidades previstas: ampliación de gradas, construcción de aulas para deportistas, nuevos vestuarios, posibles nuevas edificaciones a futuro, posibilidad de cubrición de algún campo de fútbol,...

Nuevos parámetros:

- La edificabilidad máxima	0,1064 m2c/m2s.
- El aprovechamiento máximo admisible	12.000 m2c.

Estos datos vienen reflejados en Anexo I. Ficha de Ámbito.

Propietario y superficies

- Propietario: Deportivo Alavés S.A.
- Superficie: 112.736,00 m²
- %: 100,00%

Vitoria-Gasteiz, marzo 2025

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto director: Pablo Carretón Gil, arquitecto urbanista

Arquitectas colaboradoras: Irati Millan Galarza Sonia Herrera Meiro