B. RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ (PGOU). Ciudad Deportiva IBAIA

Vitoria-Gasteiz, enero 2025

B. RESUMEN EJECUTIVO

a) 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.

b) Objeto del documento.

El objeto de este documento es la creación de un nuevo Ámbito de Ordenación y Gestión, en la denominada **Ciudad Deportiva Ibaia**, desarrollado mediante el instrumento de un Plan Especial para la implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo.

Para ello se hace necesaria la Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para crear un nuevo Sistema General en base a la utilidad pública y al interés general y dadas sus características no tiene cabida en los perímetros urbanos.

Esta modificación contiene los siguientes aspectos:

1. Se delimita un nuevo ámbito para la implantación de una ciudad deportiva sobre las instalaciones actuales de la Ciudad Deportiva de Ibaia y sobre otras parcelas agrícolas situadas al norte. Para ello se cambia la calificación existente y pasa de ser Suelo No Urbanizable de Areas de Valor Agrícola a Suelo No Urbanizable de Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo Privado.
2. Para ello se mantiene la clasificación de suelo no urbanizable y se modifica la calificación de Area de valor Agrícola pasando a ser Equipamiento deportivo.
3. La adecuación de la definición del término “Sistema General de Equipamiento Comunitario “en base al artículo 54 de la Ley 2/2006.

c) Ambito de la modificación.

El ámbito de nueva creación está situado al oeste de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, en las afueras, apoyado en la N-102 (antigua N-I) y en la red vecinal A-4303 que conecta con el cercano pueblo de Zuazo de Vitoria situado al norte. Por su parte oeste nos encontramos con las instalaciones del Camping de Ibaia y se aprecia en las proximidades el Polígono Industrial de Júndiz. Al este la carretera vecinal, parcelas agrícolas que lo separan del barrio de Zabalgana. Al sur carretera de acceso, carretera nacional N-102 y las estribaciones de los montes de Vitoria a través del monte Esquivel.

Es consecuencia de la ampliación de la actual Ciudad Deportiva José Luis Compañón (Ibaia), por su lado norte con la incorporación de tres parcelas de uso agrícola.

El acceso se realiza por camino local que enlaza, a través de la A-4303 con la N-102 a la altura de la rotonda de Gometxa.

En cuanto a su relación con la ciudad presenta una distancia de aproximadamente 4 km. al centro de la misma. Situación de aislamiento y distanciada del cercano barrio de Zabalgana en 800 m. Cabe destacar la proximidad con el Anillo Verde y Parque de Zabalgana. En su parte sur y alejado del ámbito se encuentra el arroyo de Esquibel.

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.

SUPERFICIES

Superficie total del AMBITO es de:	**S=11,2736 Ha (112.736,00 m2).**
Superficie PARTE NORTE	S= 2,7820 Ha (27.820,00 m2).
Superficie PARTE SUR	S= 8,4916 Ha (84.916,00 m2).

Se comprueba la existencia de parcelas agrícolas y deportivas. Las parcelas catastrales del polígono 10 de Vitoria-Gasteiz figuran en el Anexo III.

d) Objetivos de la modificación.

Los objetivos y las necesidades que se quieren conseguir con la delimitación de un nuevo ámbito, los podemos enmarcar en los siguientes apartados:

1. Programas deportivos.

Han cambiado las necesidades deportivas y su práctica se ha extendido considerablemente. Aparecen más número de equipos: primer equipo, aficionados, femeninos “las gloriosas”, juveniles, fútbol base…, aparecen tiempos de entrenamiento simultáneo; esto hace la necesidad de nuevos campos de fútbol y nuevas instalaciones complementarias como la secretaría técnica y servicios auxiliares.

Aparece la componente de asistencia de público a las actividades deportivas planteando nuevos graderíos, accesos peatonales, rodados, aparcamientos, aseos,…

2. Instalaciones deportivas.

Esta transformación pasa por mejorar los campos de fútbol actuales, los antiguos vestuarios han quedado insuficientes, se necesitan unos nuevos que acojan a los nuevos equipos, equipos visitantes, vestuarios de árbitros,…. También actividades complementarias de gimnasio, sala de activación, fisioterapeuta, médico, despachos de administración y dirección, aulas, aseos y toda una serie de servicios complementarios (almacén, lavandería,..).

Se reordenan los espacios interiores y aumenta el número de campos dada su demanda en cuanto a competiciones y entrenamientos con arreglo a la nueva estrategia de funcionamiento de la ciudad deportiva preservando el carácter de equipamiento actual.

En cuanto al público asistente a las instalaciones deportivas, un nuevo edificio acogerá las gradas, taquillas, bar, aseos públicos.

También se mejoran los accesos peatonales, rodados, aparcamientos para público y privado (jugadores y dirección); recorridos interiores entre los campos y edificios nuevos y existentes, gradas,…

3. Aspecto social.

La práctica del deporte conlleva una mejora de la calidad de vida para la población, una mejora social. Actualizar y ampliar unas instalaciones deportivas para tal fin, supone ofrecer a la ciudad un equipamiento añadido a los ya existentes en la ciudad. A su vez, impulsa la práctica deportiva aumentando la variedad de actividades y mejorando la calidad física de sus practicantes.

Promueve de un modo directo la igualdad entre mujeres y hombres, al plantear unas actividades deportivas y de ocio realizadas conjuntamente.

Otro aspecto importante es la relación que se genera entre los personas que acuden tanto público como jugadores con el intercambio de experiencias, diálogos, conocimientos, experiencias compartidas. Es un enriquecimiento cultural y social de interés público para la ciudad.

4. Institución deportiva.

El D. Alavés es una institución deportiva centenaria cuya trayectoria va íntimamente ligada a la vida e historia de la ciudad, donde sus ciudadanos demuestran un enorme seguimiento del Club.

La entidad ha ido cambiando y adecuándose en cada momento a los nuevos tiempos; como ejemplo las transformaciones sucesivas que se han realizado en el Campo de Mendizorrotza y en sus instalaciones, con el fin de cumplir los compromisos deportivos que el club reclamaba.

Esta tradición quiere dar un paso más con la mejora y ampliación de la Ciudad Deportiva Ibaia, para satisfacer la gran transformación que el deporte del fútbol ha experimentado en los últimos tiempos, dándole a los aficionados alavesistas y a la ciudad las instalaciones que se merecen.

5. Relación con la ciudad.

La intervención planteada, dada su singularidad y excepcionalidad, incide en la ciudad en todos sus aspectos, cívicos, deportivos, sociales, también de su implantación en el territorio y formará parte de su historia, historia ligada al Alavés.

En la memoria ciudadana quedan compartidos los grandes éxitos deportivos logrados por el D. Alavés y disfrutados con la sociedad.

La práctica del deporte, ya sea profesional o aficionado es ya parte de la vida ciudadana y el compromiso de la Sociedad D. Alavés es mantener y mejorar su actividad teniendo muy presente el mantenimiento y mejora de sus instalaciones, quedando demostrado su interés público. Instalaciones deportivas que se suman a las ya existentes en la ciudad.

También aparece el componente económico, en la actividad deportiva, al producirse la afluencia de público interior y visitantes que se trasladan a nuestra ciudad, repercutiendo en la economía local.

Todos estos objetivos expuestos representan y justifican el interés general para el Municipio.

e) Descripción de la ordenación planteada.

En base a la alternativa 2 seleccionada, se plantean los términos siguientes:

- Delimitación de un nuevo ámbito como Sistema General en suelo no urbanizable dando cumplimiento a los objetivos propuestos con la Calificación de Equipamiento Deportivo privado Ciudad Deportiva de Ibaia.

- Modificar el vigente Plan General para habilitar la posibilidad de Sistemas Generales privados según recoge la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

- Aumento del programa funcional de la instalación con nuevos campos y edificaciones que permitan disponer de todos los servicios necesarios y mejorar nuevos espacios exteriores.

Actualmente la ciudad deportiva dispone de 4 campos de fútbol, número que se duplica en la propuesta, obteniendo 8 campos de fútbol. 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.

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.

Como consecuencia del aumento del programa funcional, se modifica la edificabilidad permitida actualmente para posibilitar la ejecución del equipamiento acorde a las necesidades actuales.

f) Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación.

La presente modificación se ajusta a los condicionantes derivados de las diferentes normas en cuanto a la definición de contenidos y tramitación según se desarrolla en el índice de este documento.

Suelo no urbanizable se refiere las DOT, Directrices de Ordenación Territorial,

Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente, En cuanto a los Sistemas Generales, estos vienen definidos en el tomo II, título IV capítulo 2. En su artículo 4.02.5 de régimen del Sistema General de Equipamiento Comunitario se encuentra englobado el Equipamiento Deportivo y según el art. 4.02.08 del mismo capítulo, cabe la posibilidad de redactar un Plan Especial para su desarrollo que fije condiciones especiales en atención a sus especificaciones.

A su vez el Plan General aprobado inicialmente el 7 de febrero de 2023 prevé un nuevo Sistema General para el ámbito de Ibaia con las mismas características que aquí se exponen, y adecua la definición de Sistema General de Equipamiento Comunitario a la ley 2/2006.

En cuanto a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, LSU, el art. 54 establece particularmente el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural, que constituyen la red de sistemas generales entre ellos los equipamientos privados.

Igualmente el art 4.2 del 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, concreta que, las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial.

La modificación estructural del PGOU delimita un sistema general de equipamiento deportivo en suelo no urbanizable. A tal fin cambia la calificación global de los terrenos que albergarán la infraestructura de Área de Valor Agrícola a Sistema General de Equipamiento Deportivo.

La modificación sostiene que el equipamiento deportivo previsto se incluye entre los sistemas generales que el planeamiento general debe delimitar porque su funcionalidad y nivel de servicio abarcan a todo el municipio. Por tanto, el equipamiento deportivo sólo puede definirse por el planeamiento general porque es el instrumento que configura la estructura general y orgánica del territorio municipal.

Expuestas todas estas justificaciones se considera adecuada la implantación de un Sistema General de Equipamiento Deportivo de propiedad privada en suelo no urbanizable que posteriormente sea desarrollado mediante un Plan Especial.

g) Justificación de la edificabilidad atribuida.

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 m2c
Modificación.	Edificabilidad máxima admisible:	12.000 m2c

Estos datos vienen reflejados en la Ficha de Ámbito.

h) Calificación vigente y calificación propuesta.

Las calificaciones pormenorizadas vigente y propuesta vienen reflejadas en planos al final del documento y en el apartado H DOCUMENTACION GRAFICA.

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

Las ordenanzas actualmente vigentes:

PGOU actual

TOMO II DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO Y ÁMBITOS

TITULO IV CLASIFICACION Y REGIMEN DE SUELO

Capítulo 2. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Apartado 11. Normas para las Áreas de Valor Agrícola (AV-AG)

Lo incorporado por la presente modificación es:

Ficha de ámbito

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

En el apartado I.7. FICHA DE ÁMBITO, de la DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA se encuentra la Ficha de Ámbito completa.

La Modificación cumple con lo establecido en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU en tramitación.

i) Suspensión de licencias y entrada en vigor

Conforme establece el artículo 85.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo y el artículo 34 del 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, la aprobación inicial de la modificación del Plan determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en la totalidad del ámbito, si bien podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Al no señalar con carácter general la legislación urbanística la fecha de entrada en vigor de la normativa, se propone para esta modificación el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

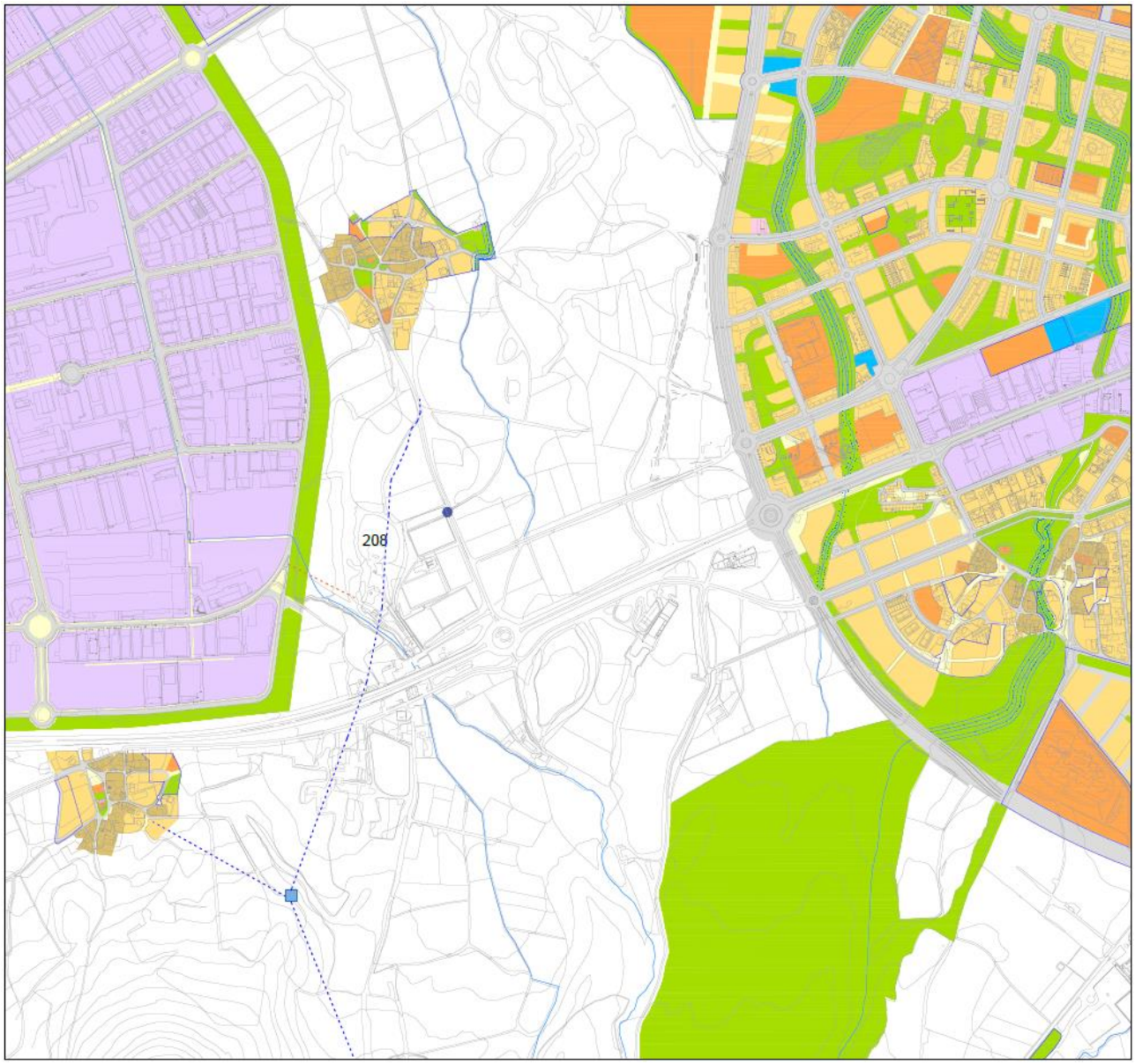
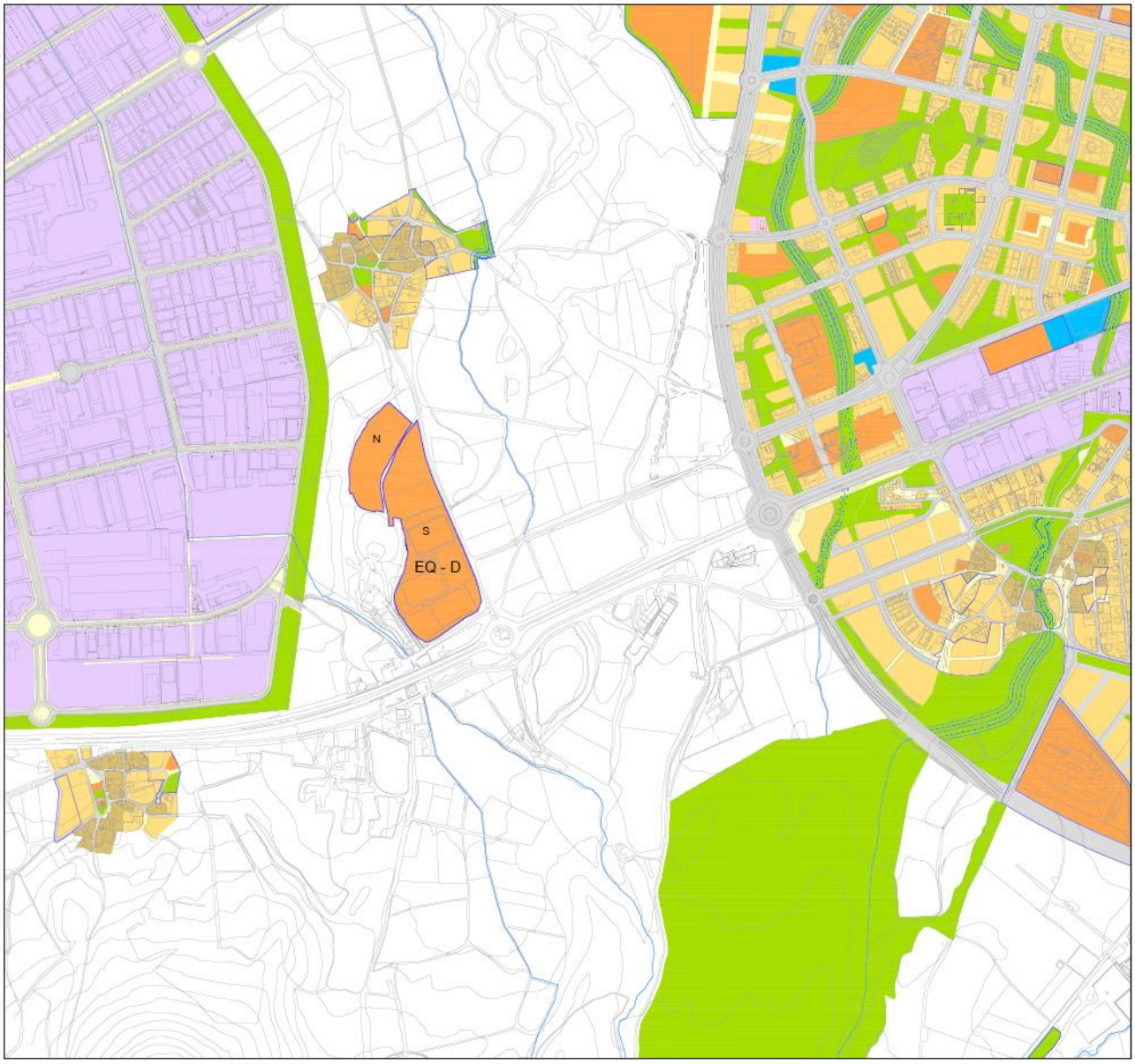
Vitoria-Gasteiz, enero 2025

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto director: Pablo Carretón Gil, arquitecto urbanista

Arquitectos colaboradores: Adrián López Rueda y Paula Pereda García

Planeamiento vigente (Ámbito de Ordenación)



Planeamiento propuesto (Ámbito de Ordenación)