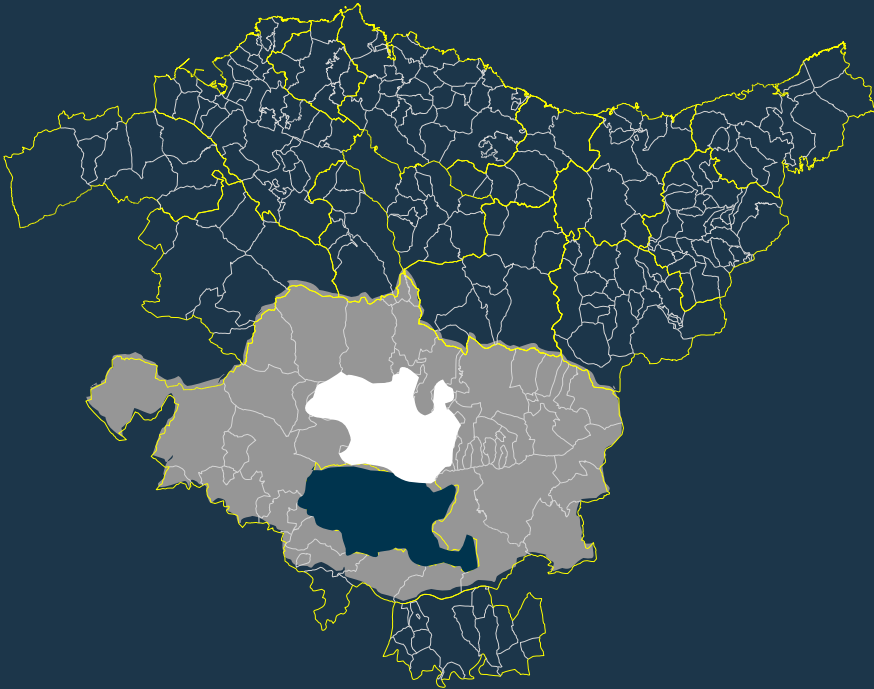


“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

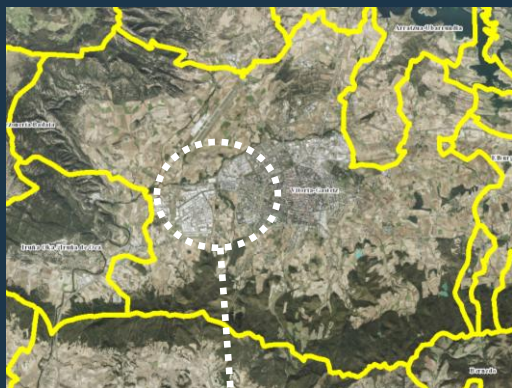
Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”



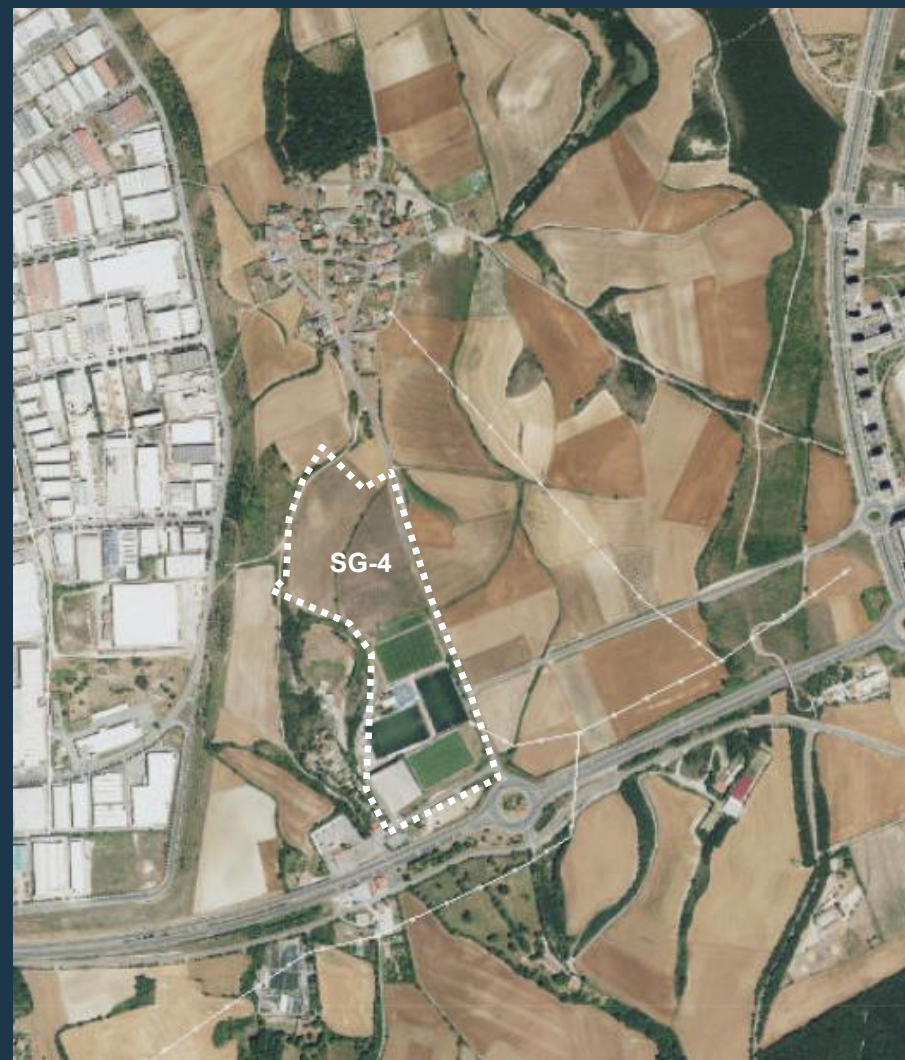
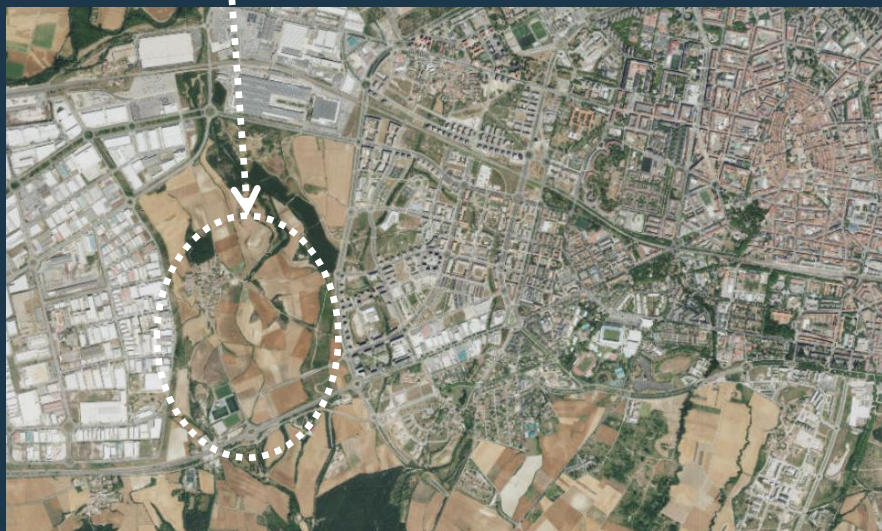
Espedientea / Expediente	1HI-015/26-P08
Txostena / Ponencia	Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza Dirección de Planificación Territorial
Gaia / Asunto	"Ibaia Kirol Hiria" kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”
Indarrean dagoen plangintza Planeamiento vigente	HAPO (2025/12/22) PGOU (22/12/2025)
Udala / Municipio	Vitoria-Gasteiz
Eremu Funtzionala Área Funcional	Araba Erdialdea Álava Central

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”



Kokapena
Situación

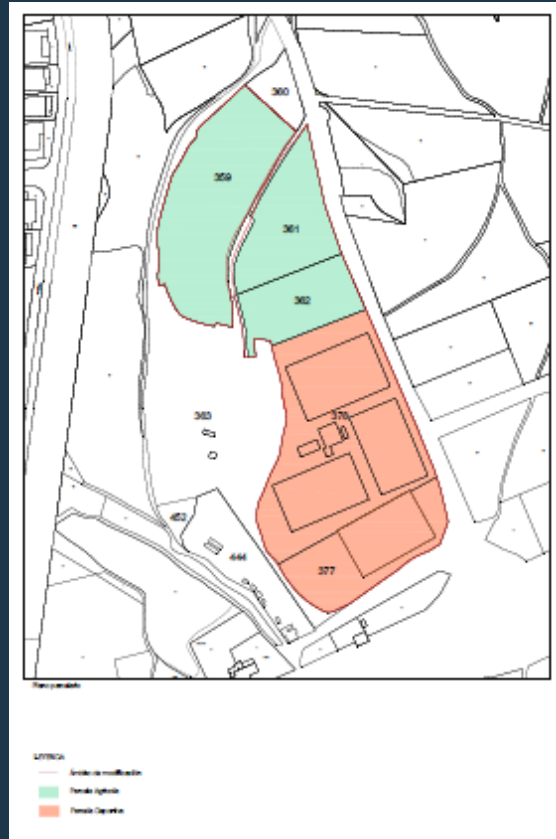


“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

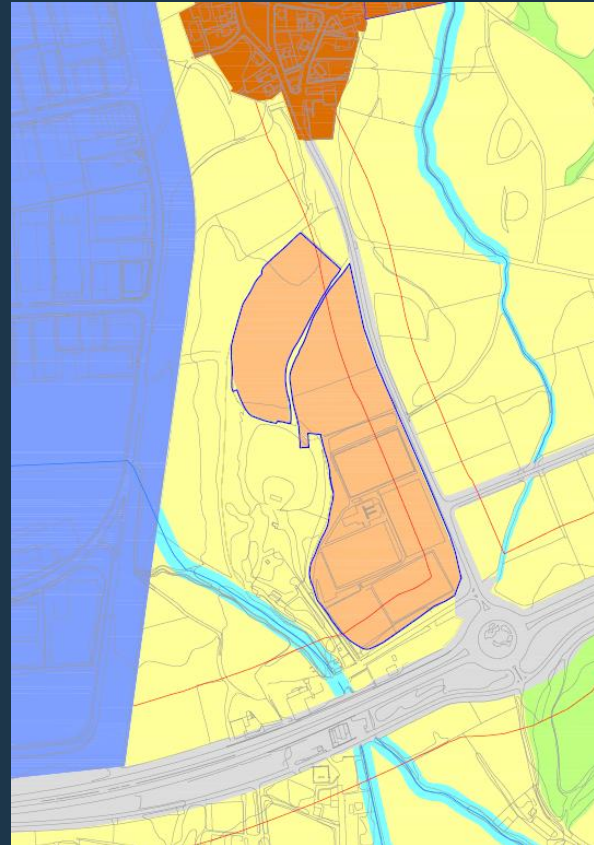
Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”

HAPOn aldaketa (2025/2/21)

Modificación del PGOU (21/2/2025)



Egungo egoera
Situación actual



Kalifikazio orokorra
Calificación global

KALIFICACIÓN GLOBAL KALIFIKAZIO OROKORRA

- Red viaria
Bideak
- Transportes
Garraioak
- Equipamiento colectivo
Ekipamendu kolektiboa
- Equipamiento deportivo
Ekipamendu kirola
- Toki irekiak
- Rios
Ibaiak
- Infraestructuras básicas y grandes servicios urbanos
Oinarritako azpiegiturak eta hiri zerbitzu handiak
- Residencial
Etxebizitzetarako
- Productivo
Ekolopenerako
- Terciario
Zerbitzueta
- Actividades económicas
Ihardura ekonomikoak

Áreas de valor / Baliodun guneak

- Natural grado uno
Lehen graduko naturaguneak
- Natural grado dos
Bigarren graduko naturaguneak
- Forestal
Baso lurrak
- Agrícola paisajístico
Baliu paisajistikodun nekazaritza lurrak
- Agrícola
Nekazaritza lurrak
- Agrícola especial
Nekazaritza baliu berezia

Especial protección / Babes berezia

- Medioambiental
Ingurumeneko
- Aguas superficiales
Gaiñazeleko urak
- Arqueológica
Arkeologikoa
- Inundables
Urholdeena
- Red viaria
Bideena
- Red ferroviaria
Trenbideena

ÁMBITOS ESPARRUAK

- Ámbitos de ordenación y gestión
Antolamendu eta kudeaketa esparruak
- Suelo urbano no consolidado
Finkatu gabeko hiri lurzura

CATALOGO (en suelo no urb.) KATALOGOA (lur urbaezinean)

- Conservación estructural
Egituraren kontserbazioa



“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

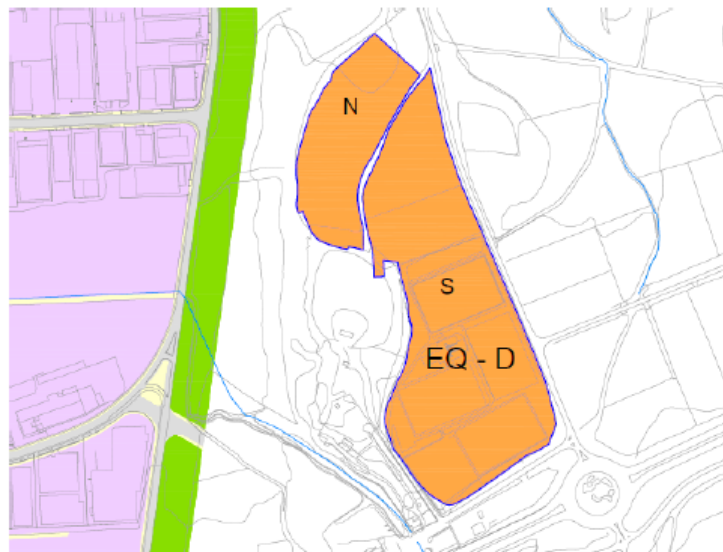
Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”

I.7. FICHA DE AMBITO

FICHA DE AMBITO
PLAN ESPECIAL
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

SISTEMA GENERAL (SG-4)
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

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

HAPoren aldaketa
Modificación del PGOU

Eremuaren fitxa
Ficha del ámbito

EQ-D

Deportivo
Kiroletakoa



Proposamena
Propuesta



PROPOSTA DE ORDENACIÓN

Ámbito de modificación

CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

CAMPOS DE FÚTBOL Y CALENTAMIENTO	
Campo 1	Existente
Campo 1B	Campo Existente
Campo 2	Propuesta
Campo 3	Campo Existente
Campo 4	Campo Existente
Campo 5	Propuesta
Campo 6	Propuesta
Campo 7	Propuesta
Calefacción 1	Propuesta
Calefacción 2	Propuesta

ACCESOS	
Acceso 1	Público general
Acceso 2	Servicio y personal club

APARCAMIENTOS	
Campo	Capacidad
Aparcamiento P1	218
Aparcamiento P2	50
Total aparcamientos	274

EDIFICACIONES	
Edificación	Sup. Construida
E1 Edificio Principal	1.440 m²
E1 Ampliación Edificio Principal	1.964 m²
E2 Edificio de acceso/Oficina	5.364 m²
E3+E4 Pabellón anexo	600 m²
Total sup. construida	9.368 m²

EDIFICABILIDAD	
Edificabilidad urbanística	12.000 m² t

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”



HAPO (2025/12/22)
PGOU (22/12/2025)

Ámbito resultante de la *Modificación estructural del PGOU para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada Ciudad Deportiva Ibaia para la implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo* aprobada definitivamente el 21 de febrero de 2025 (BOTH A nº 29 de 12 de marzo de 2025) redactada con el objetivo de ampliar y adecuar las instalaciones deportivas preexistentes para la Ciudad deportiva del Deportivo Alavés S.A.D. como Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado.

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se asume la ordenación estructural del ámbito aprobado definitivamente por la vía de la modificación estructural del plan general.

A efectos de la ordenación pormenorizada se estará a lo que establezca el Plan Especial que se redacte al efecto, cuando se produzca su aprobación definitiva.

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”

Plan Berezia Plan Especial

B.2. REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo 1. Parámetros urbanísticos y edificatorios del ámbito

Artículo 1. Condiciones de parcela:

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

Artículo 2. Tipología edificatoria

- Edificaciones exentas, sin medianerías.

Artículo 3. Ocupación

- No se fija.

Artículo 4. Edificabilidad

- Máximo edificable de 12.000 m²c.

Artículo 5. Separación mínima a linderos o entre edificios

- Se establece una separación de 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 parabolones, báculos de iluminación, etc) necesarios para el buen funcionamiento de la actividad deportiva y que no tienen la categoría de edificación.

Artículo 6. Altura máxima de edificaciones:

- 17 m a cumbre. Se excluyen báculos de iluminación, grabación u otros de similares características.

Artículo 7. Desarrollo máximo de fachada:

- Se establece en 160 ml.

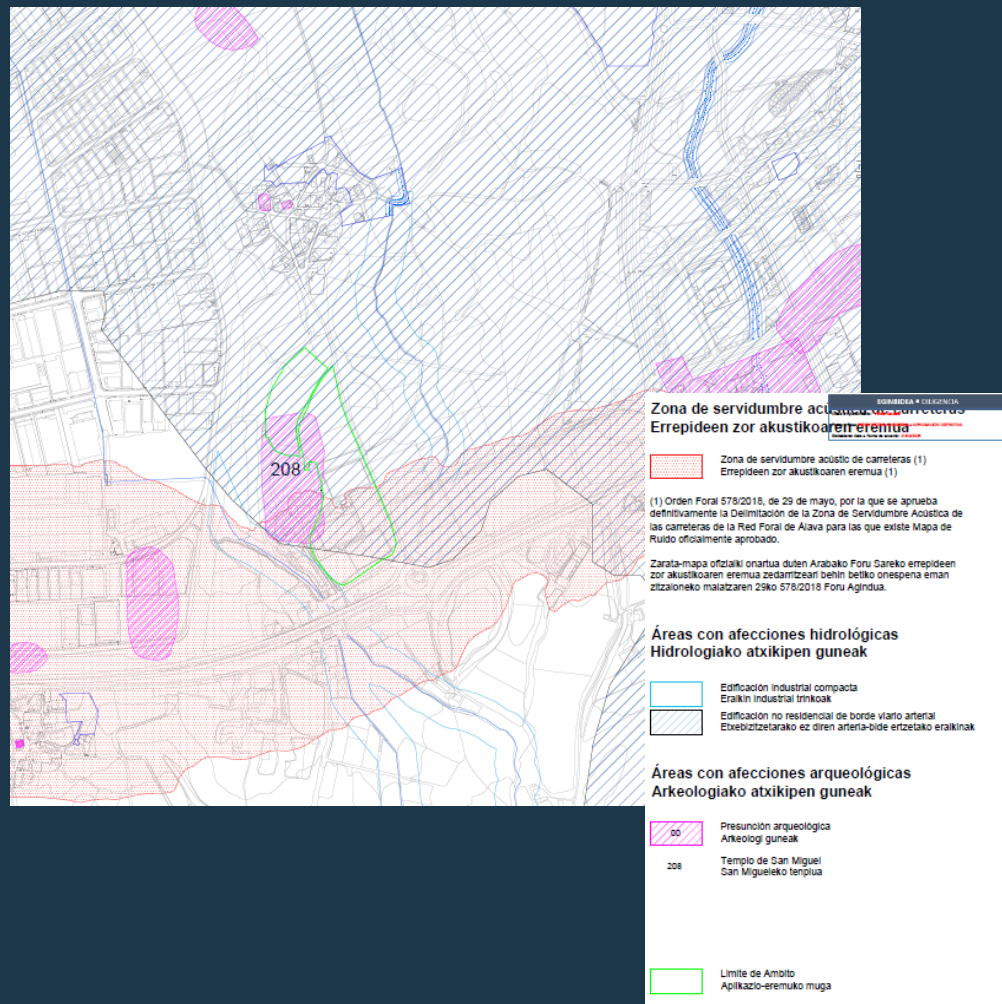
Artículo 8. Superficie máxima para cada edificio:

- Se establece en 6000 m²c.

Artículo 9. N.º máx. de edificaciones:

- El que se precise.

Baldintzatzaile sektorialak Condicionantes sectoriales



Antolamendu xehatua Ordenación pormenorizada

Plan Berezia
Plan Especial

Zortasun aeronautikoak
Servidumbres Aeronáuticas



Errepideak babesteko eremuak
Zonas de Protección de Carreteras

- ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
- DOMINIO PUBLICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- LIMITE DE LA EDIFICACIÓN

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”

Plan Berezia
Plan Especial

Baldintzatzaile sektorialak
Condiciones sectoriales



AKUIFEROEN URRATZE-ARRISKUA DUTEN EREMUAK ÁREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

- AKUIFEROEN URRAKORTASUN HANDIA
VULNERABILIDAD ALTA DE ACUÍFEROS
- AKUIFEROEN URRAKORTASUN OSO HANDIA
VULNERABILIDAD MUY ALTA DE ACUÍFEROS



Akuiferoen kalteberatasuna
Vulnerabilidad de acuíferos

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”



Egungo ikuspegia
Vista actual

“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia

Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”



EAEko ibaiak eta errekek antolatzen LPSa
PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV



EAEko Nekazaritza eta Basozaintza LPSa
PTS Agroforestal de la CAPV

