



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

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

VITORIA-GASTEIZ

VITORIA-GASTEIZ

Espedientea: 1HI-015/26-P08

Expediente: 1HI-015/26-P08

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
ARABAKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO
ATALEKO IDAZKARIA, EUSKAL AUTONOMIA
ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEKOA.

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ÁLAVA, DE
LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko
Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko
Bilkurako Arabako Hirigintza Plangintzako Atalako
uztailaren 15ean egindako 3/2026 Bilkuran,
batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten
bertaratutakoen aho batez, honako erabaki hau
hartu zela:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2026, celebrada por
la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava
del Pleno de la Comisión de Ordenación del
Territorio del País Vasco, el 15 de julio, se adoptó
por unanimidad de los asistentes que conformaban
la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente
acuerdo:

“A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

“A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- Eragozpenik ez jartzea Vitoria-Gasteiz udalerriko
(Araba) “Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri
eta definitzeko Plan Bereziaren espedienteari,
hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal
Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari
buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Autonomia
Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde
Historikoetako Foru-organoen arteko harremanei
buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko
5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko
ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia
Erkidegoko Lurralde Antolamendurako
Batzordearen eskumenei dagokienez.

I.- No poner objeción al expediente de Plan Especial
para la implantación y definición del equipamiento
deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia” del municipio
de Vitoria-Gasteiz (Álava), en lo que respecta a la
adecuación a los Instrumentos de Ordenación
Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de
Ordenación del Territorio del País Vasco, a los
aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 16 de julio,
de Modificación de la Ley de Relaciones entre las
Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma
y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, y
a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y
Urbanismo, en lo referente a las competencias de la
Comisión de Ordenación del Territorio del País
Vasco al respecto.

B.- Ur arloei dagokionez:

B.- En materia de Aguas:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita,
espedienteari eragozpenik ez jartzea.

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua -
URA, no poner objeción al expediente.

**C.- Espedientea behin betiko onartzeko
eskumena duen organoari honako agiri hauek
bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):**

**C.- Remitir al órgano competente para la
aprobación definitiva del expediente la siguiente
documentación, que se anexa a la presente
certificación:**

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren
Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta
Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten
teknikoa. (I. eranskina)

- Informe técnico elaborado por el Servicio de
Ordenación del Territorio y Planeamiento de la
Dirección de Planificación Territorial del Gobierno
Vasco. (Anexo I)



- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Arabako Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (III. eranskina)”

- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo III)”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo electrónicamente este certificado, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.

Elektronikoki sinatua.

Firmado electrónicamente.

ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	1HI-015/26-P08
GAIA /	“Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia
ASUNTO	Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”
UDALERRIA / MUNICIPIO	VITORIA-GASTEIZ
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	ARABA / ÁLAVA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2025eko abenduaren 22an onartua. Agitaratuta: BOTHA, 147. zk. (2025/12/29).
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2025. Publicación: BOTHA nº 147 (29/12/2025).
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA ETA DESKRIBAPENA	I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE
2026ko maiatzaren 8an “Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia espedientea sartu da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean. Espediente hori Vitoria-Gasteizko Udalak bidali du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak nahitaezko txostena egin dezan, behin betiko zehapena ezarri aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan xedatutakoaren arabera.	Con fecha de 8 de mayo de 2026 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente de Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia”, remitido por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con el fin de que se emita, previo a su sanción definitiva, el informe preceptivo por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.



Espedientea Deportivo Alavés, S.A.D. futbol taldeak sustatu, Vitoria-Gasteizko Udalak izapidetu eta Arabako Plangintza Atalak aztertu behar du. Espedientearen xedea Ibaia Kirol Hiria Sistema Orokorreko (SG-4) lurzoru urbanizaezinean zuzkidurak eta ekipamenduak ezartzea eta definitzea da Vitoria-Gasteizko udalerrian.

El expediente, promovido por el club de fútbol Deportivo Alavés, S.A.D., tramitado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento de Álava, tiene como objeto la implantación y definición de dotaciones y equipamientos en suelo no urbanizable del Sistema General Ciudad Deportiva Ibaia (SG-4) en el municipio de Vitoria-Gasteiz.

2025eko otsailaren 21ean behin betiko onartu zen Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa, Ibaia kirol-hiriari dagokiona.

Con fecha 21 de febrero de 2025 se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la Ciudad Deportiva Ibaia.

Aldaketa horrek, besteak beste, kirol-hiri bat ezartzeko eremu berri bat mugatzen du, Ibaia Kirol Hiriko egungo instalazioen eta iparraldean dauden beste nekazaritza lurzati batzuen gainean. Lurzoru urbanizaezinaren sailkapenari eusten dio eta Nekazaritza Balioko Eremuen kalifikazioa aldatzen du, Kirol Ekipamendu izatera pasatuz. Ekipamendu berri hori Kirol Ekipamenduko Sistema Orokor pribatua bihurtuko da eta eremu berriari esleitutako eraikigarritasuna handitu egingo da, 12.000 m²c izatera pasatuz.

Esta modificación, entre otros, delimita un nuevo ámbito para la implantación de una ciudad deportiva sobre las instalaciones actuales de la Ciudad Deportiva Ibaia y sobre otras parcelas agrícolas situadas al norte, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable y modificando la calificación de Áreas de valor Agrícola pasando a ser Equipamiento Deportivo. Este nuevo equipamiento pasa a ser Sistema General de Equipamiento Deportivo privado y se aumenta la edificabilidad atribuida al nuevo ámbito pasando a tener 12.000 m²c.

Gainera, Ibaia Kirol Hiria (SG-4 Sistema Orokorra) eremua Plan Berezi baten bidez garatzea aurreikusten du.

Además, contempla el desarrollo del ámbito Ciudad Deportiva Ibaia (Sistema General SG-4) mediante el instrumento de un Plan Especial.

2025eko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

Con fecha 22 de diciembre de 2025 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Indarrean dagoen HAPOk bere gain hartzen du indargabetutako HAPOren egiturazko aldagetak behin betiko onartutako eremuaren egiturazko antolamendua eta horren antolamendu xehatua horretarako idazten den Plan Bereziak ezartzen duenera igortzen du.

El PGOU vigente asume la ordenación estructural del ámbito aprobado definitivamente por la modificación estructural del derogado PGOU y remite su ordenación pormenoriza a lo que establezca el Plan Especial que se redacte al efecto.

Plan Bereziak, besteak beste, memoria bat, hirigintza-arau batzuk (ordenantza arautzaileak) eta dokumentazio grafikoa ditu.

El Plan Especial contiene, entre otros documentos, una memoria, unas normas urbanísticas como ordenanzas reguladoras y documentación gráfica.

Plan Bereziaren eremua Vitoria-Gasteiz hiriaren mendebaldean dago, kanpoaldean, N-102

El ámbito del Plan Especial está situado al oeste de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, en las afueras,

(lehengo N-I) errepidearen eta A-4303 auzo-sarearen ondoan; sare horrek Zuazo de Vitoria herriarekin lotzen du iparraldera. Sarbidea A-4303 errepidetik N-102 errepidearekin lotzen duen bide lokaletik egiten da.

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

Eremuaren azalera osoa 112.736 m²-koa da, eta bi zatitan banatuta dago, Bentako Bidea bide publikoak bereizita: iparraldeko N zatia 27.820 m²-rekin eta hegoaldeko S zatia 84.916 m²-rekin, bakoitza bidearen alde batean kokatua.

La superficie total del ámbito es de 112.736 m² y está dividida en dos partes separadas por el camino público Senda de la Venta: la parte Norte N con 27.820 m² y parte Sur S con 84.916 m², localizado cada uno a un lado del camino.

Hegoaldeko S zatian, guztira 59.481 m²-ko azalera duena, egungo kirol-instalazioak daude, aparkalekuak (274 plaza), kirol-eremuak (lau futbol zelai) eta aldagelak eta bulegoak hartzen dituen eraikina. Gainerako azalera nekazaritza-erabiletarako erabiltzen da gaur egun.

En la parte sur S, con una superficie total de 59.481 m², se sitúan las actuales instalaciones deportivas, con zonas destinadas a aparcamiento (274 plazas), zonas deportivas (cuatro campos de fútbol) y un edificio que alberga los vestuarios y despachos. El resto de la superficie se destina actualmente a usos agrícolas.

Proposamen berriarekin, sei futbol zelai berri lortu dira eta horietakoren bat harmailez, aldagelez eta lehiaketa baterako gainerako espazioez hornitu da. Gainera, lau eraikin proposatzen dira: egungo eraikina handitzea, aparkaleku nagusiaren ondoko sarrera eta harmaila dituen eraikina, aldagelak eta komunak dituen pabiloi txiki bat eta lorezaintzako tresnak dituen beste bat.

Con la nueva propuesta, se consiguen seis nuevos campos de fútbol, alguno de los cuales se dota de gradas, vestuarios y demás espacios para una competición. Además, 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 y otro para útiles de jardinería.

Plan Bereziak hainbat baldintza sektorial ditu, guztiak ere HAPOn Aldaketan jasota daudenak eta, beraz, baita indarrean dagoen HAPOn ere.

El Plan Especial se encuentra afectado por varios condicionantes sectoriales, todos ellos ya recogidos en la Modificación del PGOU y, por tanto, también en el vigente PGOU.

Horrela, Plan Bereziaren eremuan, Balizko Arkeologia Gunea dago, 208. Zk., San Miguel Tenplua.

Así, en el ámbito del Plan Especial se encuentra la Zona de Presunción Arqueológica nº 208, Templo de San Miguel.

Gainera, Plan Bereziaren eremua Forondako aireportuko zortasun aeronautikoen eta eragiketa-zortasunaren eraginpean dago.

Además, el ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por las Servidumbre Aeronáuticas y Servidumbre de operación del aeropuerto de Foronda.

Akuiferoen kalteberatasunaren baldintzatzaile gainjarriak eta bide-sarearen zortasunek ere eragiten diote eremuari.

El ámbito también se encuentra afectado por el condicionante superpuesto de vulnerabilidad de acuíferos y las servidumbres de la red viaria.

II. ESKUMENAK

II. COMPETENCIAS

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Arabako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen dituen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako egitekoak aplikatuz, txosten tekniko hau Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari espediente honen inguruan behar duen laguntza teknikoa emateko idatzi da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari aurkeztu beharreko txosten-proposamena prestatzeko.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. ESPEDIENTEAREN IZAPIDETZEA

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

Espedientea Aramaioko Udalak izapidetu du, honako oinarritzko administrazio-egintza hauei jarraiki:

- Behin betiko dokumentua eginda:
 - o Hasierako onarpena: Udaleko Osoko bilkuraren 2025eko apirilaren 11ko akordioa.
 - o Testu Bategina onartzea: Tokiko Gobernu Batzarraren 2026ko apirilaren 24ko akordioa.

Jasotako dokumentua Testu Bategina da. Hasierako Onespenaren dokumentua aldatzen du, alegazioak eta txosten sektorialak kontuan hartuta.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 11 de abril de 2025.
 - o Aprobación del Texto Refundido: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de abril de 2026.

El documento remitido es el Texto Refundido que modifica el documento de Aprobación Inicial teniendo en cuenta las alegaciones y los informes sectoriales.

IV. OHAR TEKNIKOAK

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Plan Bereziak indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek Kirol Ekipamenduko Sistema Orokor gisa mugatu eta kalifikatutako lurzoru urbanizaezineko eremu baten antolamendu xehatua garatzen du. Plangintza orokorraren egiturazko zehaztapenak ez dira aldatzen eta

El Plan Especial desarrolla la ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo no urbanizable ya delimitado y calificado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz como Sistema General de Equipamiento Deportivo. No se alteran las determinaciones de carácter estructural del

garatzen diren erabilerak indarrean dagoen HAPOn definitutakoak dira. Baldintzatzaile sektorialeki dagokionez HAPOn adierazitakoa ere jasotzen du.

planeamiento general y los usos que se desarrollan son los definidos por el PGOU vigente. También recoge lo señalado en el PGOU en cuanto a condicionantes sectoriales.

V. ONDORIOAK

Aurrekoa kontuan hartuta, txosten honen xede den Vitoria-Gasteizko udalerrian “Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Bereziari buruzko dokumentazioa hurrengo araudira egokitzen dela jotzen da: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea eta Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

V. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa al Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia” en el municipio de Vitoria-Gasteiz objeto de este informe, se adecúa a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 6 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Rosa Razkin Senar

Arabako Lurralde Antolamenduko Arlo-arduraduna / Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Álava

Estíbaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren arduraduna / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento



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

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

VITORIA-GASTEIZ

VITORIA-GASTEIZ

Espedientea: 1HI-015/26-P08

Expediente: 1HI-015/26-P08

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Según lo establecido en el art. 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Arabako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzan 2026ko maiatzaren 8an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en la Dirección de Planificación Territorial el 8 de mayo de 2026, así como los siguientes informes:

- 1HI-015/26-P08 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA Uraren Euskal Agentziaren IAU-2026-0230 txostena, 2026ko uztailaren 7an posta elektronikoz jaso dena.

- Informe técnico 1HI-015/26-P08 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe IAU-2026-0230 de la Agencia Vasca del Agua – URA, recibido por correo electrónico el 7 de julio de 2026.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- Eragozpenik ez jartzea Vitoria-Gasteiz udalerriko (Araba) “Ibaia Kirol Hiria” kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Bereziaren espedienteari, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremanei

I.- No poner objeción al expediente de Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Ibaia” del municipio de Vitoria-Gasteiz (Álava), en lo que respecta a la adecuación a los Instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 16 de julio,



buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, y a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

B.- Ur arloei dagokionez:

B.- En materia de Aguas:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, espedienteari eragozpenik ez jartzea.

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua - URA, no poner objeción al expediente.

Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández
Lurralde Plangintzaren zuzendaria / Director de Planificación Territorial

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN Y DEFINICIÓN DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CIUDAD DEPORTIVA IBAIA. VITORIA.

N/ Ref.: IAU-2026-0230

S/ Ref.: 1HI-015/26-P08

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 2 julio de febrero de 2026 tiene conocimiento esta Agencia de Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo Ciudad Deportiva Ibaia. Vitoria.

En la documentación del expediente consta la memoria del Plan Especial, el documento ambiental estratégico, documentación cartográfica y el expediente administrativo asociado al procedimiento.

Como antecedente más relevante de este Plan Especial cabe citar la Modificación Puntual Estructural del PGOU para posibilitar la implantación de un Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado dentro de la categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario recogida en el PGOU.

En el marco de dicha Modificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 7.l y 7.k de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, la Agencia emitió varios informes en respuesta a las consultas formuladas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz durante la tramitación urbanística y ambiental del expediente (ref.s.: IAU-2020-0228 e IAU-2023-0152).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Ebro emitió informes en relación con ambos trámites de la citada Modificación Puntual, en marzo de 2021 y diciembre de 2023 (ref.s.: 2020-OU-144 y 2023-OU-117). En su último informe dicha Confederación ratificaba la propuesta de informe previamente remitida por URA, y señalaba que las actuaciones contempladas en la Modificación del PGOU no comportaban nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no pudieran ser asumidas por los actuales sistemas de abastecimiento municipales.

Finalmente, dicha Modificación Puntual tras su aprobación provisional fue remitida a la COTPV para su informe en el seno de la Sección de Álava del 26 de septiembre de 2024 (ref.: 1HI-016/24-P03-A), emitiéndose nuevamente informe por parte de esta Agencia (ref.: IAU-2024-0236). La Modificación Puntual quedó aprobada definitivamente el 21 de febrero de 2025.

El presente Plan Especial desarrolla pormenorizadamente la citada Modificación Puntual y ha sido informado en julio de 2025 por la Agencia en el marco de su evaluación ambiental estratégica (ref.: IAU-2025-0129).

Finalmente, en el marco de la tramitación urbanística, con fecha de 15 de junio de 2026, la Agencia Vasca del Agua remite a la Confederación Hidrográfica del Ebro una propuesta de informe relativo al Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo "Ciudad deportiva Ibaia", en Vitoria-Gasteiz tras su aprobación inicial". Posteriormente, desde la Agencia se remite al solicitante dicho informe (ref. IAU-2026-0146) con fecha 6/07/2026.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto del Plan Especial se sitúa en el ámbito de las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Ebro, en la Unidad Hidrológica Zadorra. En las inmediaciones del ámbito discurre por el oeste el cauce del arroyo Eskibel y por el este el cauce del arroyo Torrogiko, quedando parte del ámbito, en zona de policía de los citados cauces.

El Plan Especial que se plantea pretende la implantación y definición de dotaciones y equipamientos en el suelo no urbanizable Sistema General Ciudad Deportiva Ibaia (SG-4) como instrumento urbanístico que determina las condiciones para su ejecución, cumpliendo con los condicionantes del PGOU, así como tomando como referencia la Modificación Puntual citada en los antecedentes.

Según la Memoria presentada, las actuaciones previstas en el ámbito de la Ciudad Deportiva de Ibaia consisten en la ampliación del programa funcional de la instalación. Para ello 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.

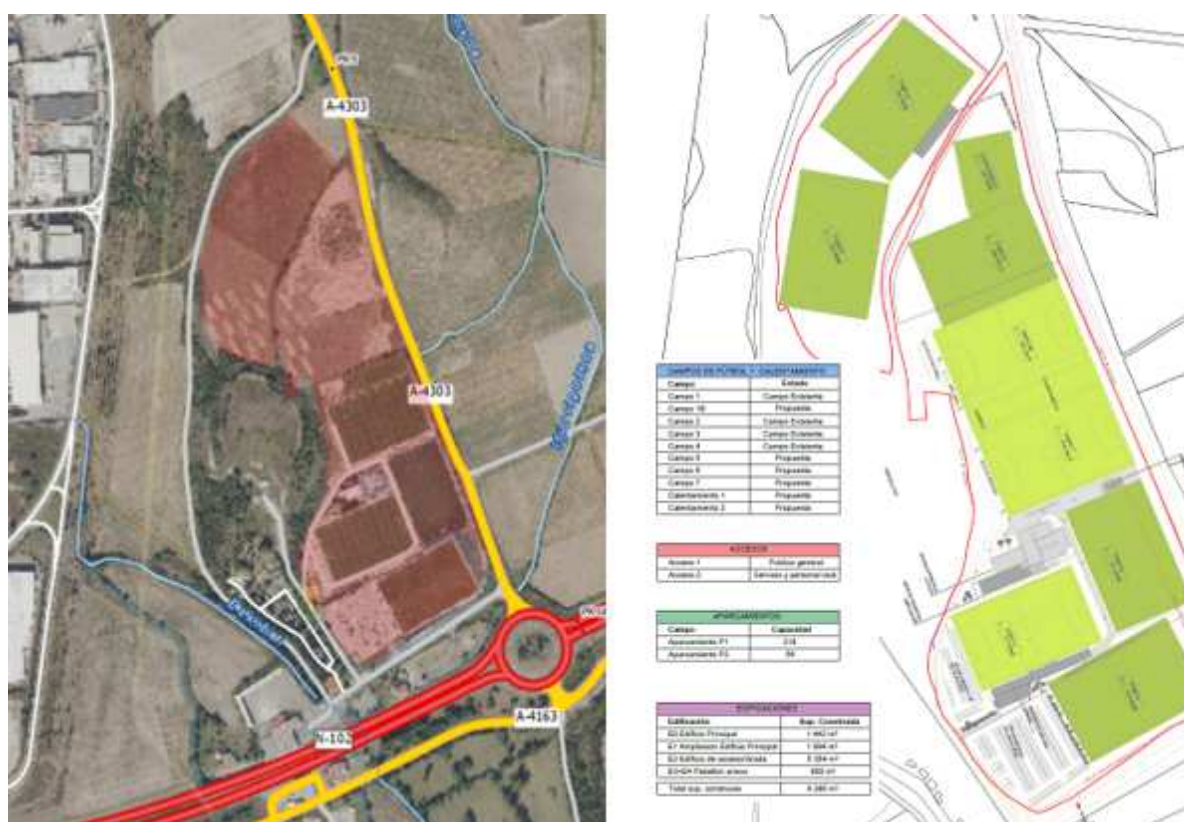


Ilustración 1. Situación del ámbito del Plan Especial y ordenación propuesta

Actualmente, las parcelas deportivas disponen de 4 campos de fútbol, 2 de césped natural y 2 de césped artificial, hay un único edificio que alberga instalaciones de gimnasio, zona de primer equipo, zona de fútbol base, vestuarios, aseos y almacenes. También existen dos zonas de aparcamiento de 56 y 218 plazas que se mantienen.



En el Plan Especial se proponen nuevos campos de fútbol (campos 5, 6 y 7) y varias zonas de calentamiento de menores dimensiones. Se acondicionan también algunos de los campos existentes para dotarlos de gradas, vestuarios y demás espacios. Se plantea un único acceso desde la sur hacia las dos zonas de aparcamientos citadas, una para el público en general y otra para el uso de los jugadores.

Al mismo tiempo, se aumenta la edificabilidad para dar respuesta a nuevas necesidades, de manera que se proponen cuatro nuevas 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 situados al norte.
- Otro pabellón para almacenar útiles de jardinería.

La ordenación planteada es la misma que la presentada en la documentación remitida en el marco de las Consultas Previas de la Evaluación Ambiental, reflejándose en la imagen de la Ilustración 4, obtenida de los planos de ordenación (plano de Propuesta de Intervención, de abril de 2026).

3 CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas y en relación con el riesgo de inundabilidad.

El actual Plan Especial presentado no difiere sustancialmente de la propuesta previa ya analizada en el marco de la Modificación Puntual del PGOU citada en los antecedentes e informada por esta Agencia en varias ocasiones. La documentación analizada en la fase de Consultas Previas del Plan Especial incluye los mismos planos con la ordenación pormenorizada, reflejada en la imagen anterior.

Tal y como se señaló en los informes anteriormente emitidos, ninguna de las instalaciones propuestas en el presente Plan Especial se sitúa en la zona de policía de los cauces cercanos, arroyos Eskibel y Torrogiko. Dentro de la zona de policía de ambos cauces únicamente se localiza parte de los aparcamientos actuales y del campo 4 representado en la imagen superior, en los cuales no se plantea ningún tipo de intervención. Las obras más cercanas serían las ligadas a la construcción del edificio de acceso y gradas que se sitúan a más de 100 metros del arroyo Eskibel.

Las instalaciones se ubican en la cuenca y cabecera del cauce del Torrogiko (cuenca vertiente inferior a 10 Ha), que discurre a unos 150 metros de las instalaciones, situándose éstas a una cota superior a la llanura de inundación del arroyo, por lo que las superficies afectadas por la modificación no serían inundables por ninguno de los arroyos citados.

En este mismo sentido, la documentación del Plan Especial señala que, dadas las características topográficas del terreno, el riesgo de inundabilidad es inexistente y que los arroyos Eskibel y Torrogiko no generarán afección sobre el ámbito.



3.2 En relación con el abastecimiento y saneamiento.

El Plan Especial contempla la instalación de un **sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales** con el objeto de utilizar el almacenamiento proveniente de dichas aguas para diferentes servicios del recinto deportivo (riego, reserva de agua para la protección contra incendios, etc.). La documentación incluye un esquema de la red de pluviales (plano “*Esquema recogida de pluviales*”) que culmina en un aliviadero situado al este del campo 1, vertiendo a una pequeña vaguada que confluye en el arroyo Torrogiko a escasa distancia.

Además, en la Memoria urbanística del Plan Especial se indica que, en el proyecto de ejecución de las edificaciones planteadas, se realizará un estudio sobre la capacidad del depósito de recogida de pluviales para verificar si es idóneo o si resulta necesario proceder a su sustitución por otro de mayores dimensiones.

Respecto a esta cuestión, la utilización de las aguas pluviales, la Confederación Hidrográfica del Ebro indicó, en su informe emitido en el marco de la tramitación de la Modificación Puntual Estructural del PGOU, la necesidad de comunicación a dicho Organismo en el caso de que dichas aguas se utilicen en las mismas fincas.

En relación con el **abastecimiento**, las instalaciones se abastecen de la red municipal de AMVISA. En la documentación de la Modificación Puntual Estructural fueron estimadas (en caudal total y continuo) las nuevas necesidades de recursos hídricos, las cuales estaban asociadas principalmente a las instalaciones de baños y lavandería (lavabos, duchas, inodoros, urinarios y lavadoras industriales).

En el marco de dicha Modificación Puntual el Ente Gestor del abastecimiento (AMVISA) emitió un informe (octubre de 2023) estableciendo una serie de condiciones relativas a las nuevas acometidas¹ y a la ubicación de los contadores. Dichos condicionantes han sido incorporados a las ordenanzas reguladoras de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial. De igual modo, AMVISA también informó favorablemente respecto a la capacidad de las redes existentes para atender la demanda de abastecimiento prevista en la “*Ciudad deportiva Ibaia*”.

En todo caso, en la documentación del Plan Especial objeto del presente informe se señala que en el Proyecto de Ejecución de las edificaciones planteadas se aportará un estudio completo a AMVISA al objeto de verificar la capacidad de la acometida de agua existente por si hubiera que ejecutar una nueva acometida.

En lo que respecta al **saneamiento**, las instalaciones actuales se sitúan dentro de la aglomeración urbana de Vitoria-Gasteiz. Tanto las instalaciones del camping colindante a las instalaciones deportivas como el núcleo urbano de Zuazo de Vitoria se encuentran conectados a la red de saneamiento de dicha aglomeración, concretamente al Polígono Industrial de Jándiz.

En la documentación del presente Plan Especial, se señala que la nueva red de saneamiento se conectará a la red existente en el Polígono Industrial de Jundiz, lo que queda reflejado en el plano correspondiente al esquema de saneamiento.

Finalmente, en el Estudio de viabilidad económico-financiera y sostenibilidad económica (Documento E) incluido en el presente Plan Especial, se realiza una estimación de los costes

¹ “En lo que respecta al abastecimiento, como condición para la nueva acometida de DN 100mm, se deberá sustituir el FC DN 400 existente por FD DN 400 mm en el tramo de conexión o empalme a la red general”.



de conexión a las redes públicas de saneamiento de fecales y pluviales, así como de abastecimiento de agua.

4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** la *“Plan Especial para la implantación y definición del equipamiento deportivo Ciudad Deportiva Ibaia. Vitoria.”*

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, *“Ibaia Kirol Hiria kirol-ekipamendua ezarri eta definitzeko Plan Berezia”* ren **aldeko** txostena egitea proposatzen du. Gasteiz. "

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) (2026.06.1eko *Ebazpenaren arabeko funtzioen esleipena / Asignación de Funciones Resolución 1.06.2026*)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)