

basa.

Barbara & Uriarte  
Abogados

## RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL "CASA ALFARO"

RELATIVO A LAS VOLUMETRIAS DE LAS  
EDIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS EN LA  
CALLE MANUEL IRADIER 5

VITORIA-GASTEIZ

## Índice•aurkibidea

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	OBJETODELPLANESPECIAL .....	1
3.	ÁMBITODELPLANESPECIAL .....	1
4.	ORDENACIÓNPROPUESTA .....	2

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. No se han identificado cuestiones de género que lleven a la introducción de mecanismos e instrumentos específicos para lograr los objetivos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

## 2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana para establecer la ordenación pormenorizada que permita la materialización de la edificabilidad permitida por el Plan General de Ordenación Urbana atendiendo a las exigencias de la protección edificatoria del edificio principal.

En definitiva definir las características de los nuevos volúmenes que permita la consolidación de toda la edificabilidad reconocida por el Plan General de Ordenación Urbana, lo que requiere la modificación de algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada en lo relativo a separación a linderos y altura máxima de la edificación, en congruencia con el edificio catalogado.

## 3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

### 3.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

El ámbito de actuación es la parcela de referencia catastral 0001 0059 60 1209. Está situada en el número 5 de la calle Manuel Iradier de Vitoria, única calle a la que da frente.



Tiene una superficie total de 1511 m2.



### 3.2. Usos y edificaciones existentes

La parcela está ocupada por tres edificios. Los dos menores están alineados con los linderos sur y norte de la parcela y se destinaban a garaje y trastero sin que se prevea su mantenimiento, por lo que en ejecución del planeamiento serán demolidos. El ubicado en la zona central albergaba la antigua vivienda de la familia Alfaro, hoy desocupada y en avanzado estado de deterioro.

Esta vivienda está incluida en el Catálogo de edificaciones sometidas al Régimen Especial de Protección Rehabilitación/conservación con mantenimiento de fachada.

Se trata de un suelo urbano consolidado.

Su calificación pormenorizada es de uso Terciario-oficinas, uso que comparte con la parcela colindante al Este (Edificio nº7 de Manuel Iradier).

El resto de la manzana es residencial con aplicación de la ordenanza OR-2.

Frente a la parcela, al lado opuesto de la calle se encuentra la iglesia del Carmen.

## 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1. Descripción general de la ordenación propuesta

Se ha optado por la alternativa 03: mantenimiento del edificio existente exento en parcela con nueva volumetría de pb+6 en pastilla frente a edificio de Manuel Iradier nº7 y PB+2+A en pastilla norte, 2m de retranqueo a linderos norte y este y 7,85m de retranqueo en lindero oeste en plantas superiores. Sótano destinado a aparcamiento.

Esta opción concentra la edificabilidad junto al edificio de Manuel Iradier nº7 que es de uso terciario, al reducir la volumetría en la pastilla norte permite crear un telón neutro que no compite con el edificio catalogado, es más, en el desarrollo del futuro edificio permitirá ejecutar retranqueos de los nuevos volúmenes con relación a las fachadas norte y oeste del edificio catalogado con conexiones puntuales al mismo donde resulte preciso en el desarrollo del futuro programa de la actuación edificatoria.

Esta volumetría permite garantizar las condiciones de soleamiento de los edificios residenciales preexistentes y permite una relación más respetuosa con el edificio catalogado.

Se adjuntan unas imágenes de la futura ocupación de la parcela, no vinculante.





En Vitoria-Gasteiz, a 1 de octubre de 2025

JOSE  
ANTONIO  
BARROSO  
ASPE

Digitally signed  
by JOSE ANTONIO  
BARROSO ASPE  
Date: 2025.10.01  
15:20:55 +02'00'

JOSÉ ANTONIO BARROSO ASPE  
- ARQUITECTO -

EDUARDO BARBARA GUTIERREZ  
- ABOGADO -