

**A.1.2. ISASI****A.1.2. ISASI**

Superficie: 58.314 m<sup>2</sup>

**I. Criterios y Objetivos de Ordenación**

Esta zona presenta una posición central con respecto al área urbana, situándose al Oeste de la Plaza de Untzaga, en el entorno del centro urbano tradicional.

En el entorno de Ego Gain Kalea se proponen las siguientes actuaciones:

\* Consolidación de la ordenación contemplada en Makaskua Kalea.

\* Peatonalización de Ego Gain Kalea, permitiendo el tráfico mixto rodado-peatonal.

\* Incorporación de la propuesta contemplada en el Avance del presente documento y desarrollada como modificación puntual de las NN.SS., para la zona de "Alfa" y "Ego Gain" Kalea.

Aprovechando estas condiciones de oportunidad, este Proyecto propone como objetivo general reconvertir el área con la idea de ampliar el centro urbano, convirtiéndolo en un "nodo de centralidad" que complemente al actualmente formado por Toribio Etxebarria - Untzaga - Txaltxa-Zelai. En concreto las actuaciones que se proponen con este fin general son las siguientes:

\* Llevar a cabo la descubertura del río Ego, recuperándolo, y constituyéndolo como el eje central de la ordenación sobre el que se apoyan las edificaciones residenciales, terciarias y el itinerario peatonal.

\* Proponer un desarrollo residencial que continúe el ya existente en San Andrés Pasealekua.

\* Prever un desarrollo terciario importante que haga las funciones de "polo de atracción" desplazando así el centro de gravedad del área central.

\* Conectar eficazmente Isasi Kalea, y por extensión el barrio de Ipurua, con el nuevo área central.

**II. Régimen Urbanístico General**

Calificación Global:

Según Plano V "Calificación Global" O-CG-01, de Ordenación (Tomo I)

Condiciones Particulares de la Edificación:

Deberán ajustarse las edificaciones existentes en caso de sustitución a las alineaciones y rasantes definidas en los planos XII O-AL-AO-1, O-AL-AO-2B y 2C de "Alineaciones y Rasantes. Ámbitos de Ordenanza", así como a la Normativa Urbanística general, teniendo en cuenta las disposiciones de la LVSU 2/2006.

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico del ámbito es el Uso residencial: Artículo 8.3.07.- Uso residencial (Uso 6) del documento de Normas Urbanísticas.

**III. Ordenación Pormenorizada**

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plano VII "Calificación Pormenorizada" O-CP-01, de Ordenación (Tomo I).

Se incluyen en este Ámbito tres Áreas de Planeamiento Incorporado, cuya ordenación pormenorizada se deberá ajustar al correspondiente planeamiento de desarrollo:

API 03-A PLAN ESPECIAL DE LA UAR 44-A ALFA - SAN ANDRÉS  
De 16.230 m<sup>2</sup> de superficie  
Planeamiento de desarrollo:

\* Plan Especial de Reforma Interior de la UAR 44 A ALFA SAN ANDRÉS aprobado definitivamente en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2004 del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y publicado en el BOG nº 21 de fecha 2 de febrero de 2005.

API 03-B ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 44-B ALFA - SAN ANDRÉS  
De 13.497 m<sup>2</sup> de superficie  
Planeamiento de desarrollo:

\* Estudio de detalle de la UAR 44 B ALFA SAN ANDRÉS aprobado definitivamente en sesión plenaria municipal de fecha 27 de febrero de 2006 y publicado en el BOG nº 50 de fecha 14 de marzo de 2006.

API 12 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 28 Y UAR 41 - MAKAZKUA A Y B  
De 639 m<sup>2</sup> de superficie

\* Estudio de Detalle de la UAR 28 Y UAR 41 - MAKAZKUA A Y B, aprobado definitivamente en sesión plenaria municipal de fecha 28 de diciembre de 1998 y publicado en el BOG nº 9 de fecha 15 de enero de 1999.

API 17 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 27 - ISASI - BARREN  
De 1.405 m<sup>2</sup> de superficie

\* Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de julio de 2004, se aprobó definitivamente el Proyecto de Redelimitación de la UAR 26 Labaderokua y UAR 27 Isasibarren, en el que se fijaba como sistema de actuación de esta última unidad el de Cooperación.

Planeamiento de desarrollo:

\* Estudio de detalle de la UAR 27 ISASI BARREN aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 31 de enero de 2005 y publicado en el BOG nº 31 de fecha 16 de febrero de 2005.