

SITE VISIT: LASARTE

3 MAY 2019. 12:00



Mr. Jesús Zaballos, Mayor of Lasarte, welcomed the visitors to the Town Council Plenary Chamber. He was accompanied by Pablo García Astrain, Housing and Architecture Director at the Basque Government Environment, Planning and Housing Department, Agustín Abia, also from the Basque Government's Architecture and Housing Department, and Agustín Valdivia, Planning, Works and Environment Councillor at the Lasarte Municipal Council.



Mr. Jesús Zaballos explained that Lasarte-Oria has the 9th largest population in Guipuzcoa (18,500) and is also the most densely populated municipality, which covers just 5.5 km². This is a recently created municipality, formed in 1986 by the merger of Lasarte —previously part of Hernani— with Oria, following the segregation of Andoain, Urnieta and Hernani.

Oria has an industrial past linked to the Brunet yarn spinning factory, with workers' houses built nearby, a church and a grocery store. However, it also has a large amount of rural land, enabling it to avoid a typically hard industrial image.

The master plan envisaged the construction of semi-detached houses on the municipality-owned competition site. In response to the demand for rented social housing for more than 600 people, the current municipal government team, in conjunction with the Basque Government, has decided to revise the planning guidelines to permit the construction of 100 social dwellings for rental and a small facility.

The mayor insisted on the need to ensure that this housing initiative is not isolated and instead, integrated with nearby districts, which already have sports facilities such as a handball court, a tennis court and a football field.

He added that north of the site, in Basaundi Bailara (La Esperanza district), the Town Council and the Basque Government are investing nearly two million Euros in redevelopment and improved access to affordable housing. Subsidies by the Basque Government are available to cover 50% of the cost of external insulation work on homes.

Near the site is the Plazaola Rural Park, where the City Council is buying up land to set up small family-managed organic vegetable plots. This land will become part of a greenway, a province-wide project for the former railway line that will facilitate bicycle transport between Lasarte and San Sebastián, and also all the way to Pamplona.

He concluded by reminding competitors about the importance of integrating the site into the landscape.

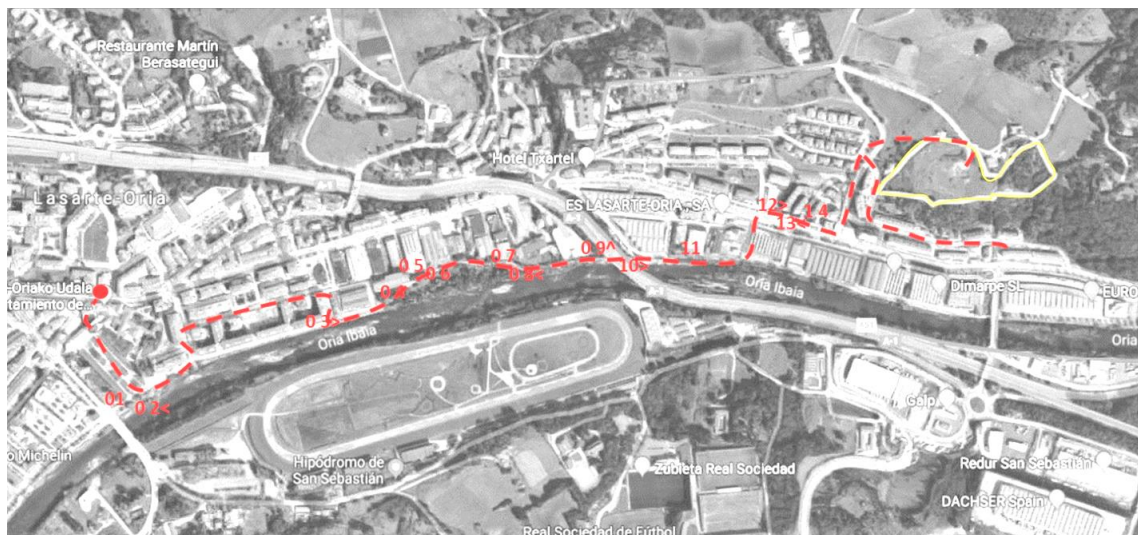
Pablo García Astrain expressed the Basque Government's interest in drafting an innovative programme that will integrate housing and production and bring ideas to revise the social housing (V.P.O.) regulations in order to allow workspaces to be included in homes. On the EUROPAN 15 site, he announced that the Basque Government wants to build the project as part of the Partial Plan, the Urban Development Project and the Building Project. Agustín Abia reminded the audience that the Basque Government has previously worked with both EUROPAN and the Lasarte-Oria Municipal Council on the social housing development that sits opposite the plot.

He explained that the municipalities in the local area are residential conurbations, with a powerful topography, major transport infrastructure (railway line and motorways), the river and houses that sit in the spaces in between. In the project area, which borders on the rural zone, residential uses coexist with small and medium-sized industries.

The site sits on the boundary of the municipal area. It is on a hill, a green vantage point with views of the sea and Zubieta Hill, where urban and rural are mixed. Bearing this topography in mind, it is important to facilitate access not only to the site as such but also to its surroundings. With a view to making residential living and work compatible, the programme includes rented social housing and the purpose to integrate workspaces in the housing program as, for example, work linked to farming or workshops, and also a private facility.

In response to a question from the audience, Jesús Zaballos explained that the population of Lasarte-Oria is expected to grow to 20,000 in the near future. The municipality enjoys a good railway service to San Sebastian-Donostia, just 15 minutes away, two large shopping centres are being built (Leroy-Merlin and Michelin) and there are new job options at the incinerator plant, the prison, the barracks and the Altos de Zubieta industrial estate. In order to meet future demand, an estate for 1,001 dwellings is planned on former industrial land near the river.

Agustín Valdivia, Lasarte-Oria Municipal Councillor for Planning, Works and the Environment accompanied the 20 visitors to the EUROPAN site.



Route of the visit.



01. River bank near the town hall. A riverside park is planned to connect the town centre to the EUROPEAN site area. One section will be limited to a bicycle path.



02. River bank looking south towards Oria-Gain



03. River bank looking north



04/05/06/07 River promenade near the industrial area to be demolished to build 1,001 homes. The industries have been moved. Only two buildings have been preserved. The land is private.



08/09/ River promenade looking south and passage under the A-1 motorway. The horse racing track is on the opposite site of the river.



10/11/ River promenade facing north, towards the motorway. To the south, the Oria industrial area, used by "white coat" industry. The permeable nature of the industrial area between Paseo del Circuito and the river can be seen.



12/13 Paseo del Circuito, parallel to the river, looking north towards the town centre. On one side of the street is the industrial zone and the river. On the other side, a residential area, the hill and the entrance to the Plazaola Nature Park.



14/15 Paseo del Circuito, looking south. In the foreground, on the left, Basaundi Bailara district with sports facilities (tennis and handball courts). Behind it, semi-detached houses in Tribuna. The redevelopment project for the Basaundi Bailara district includes a large parking lot opposite Paseo del Circuito. Vehicle transport in this neighbourhood is to be removed and accessible pedestrian routes will be created along with rest areas, children's playgrounds and bicycle parking. The competition documents include two pdf plans of the current and designed state of the area, expected to be completed in November 2019.

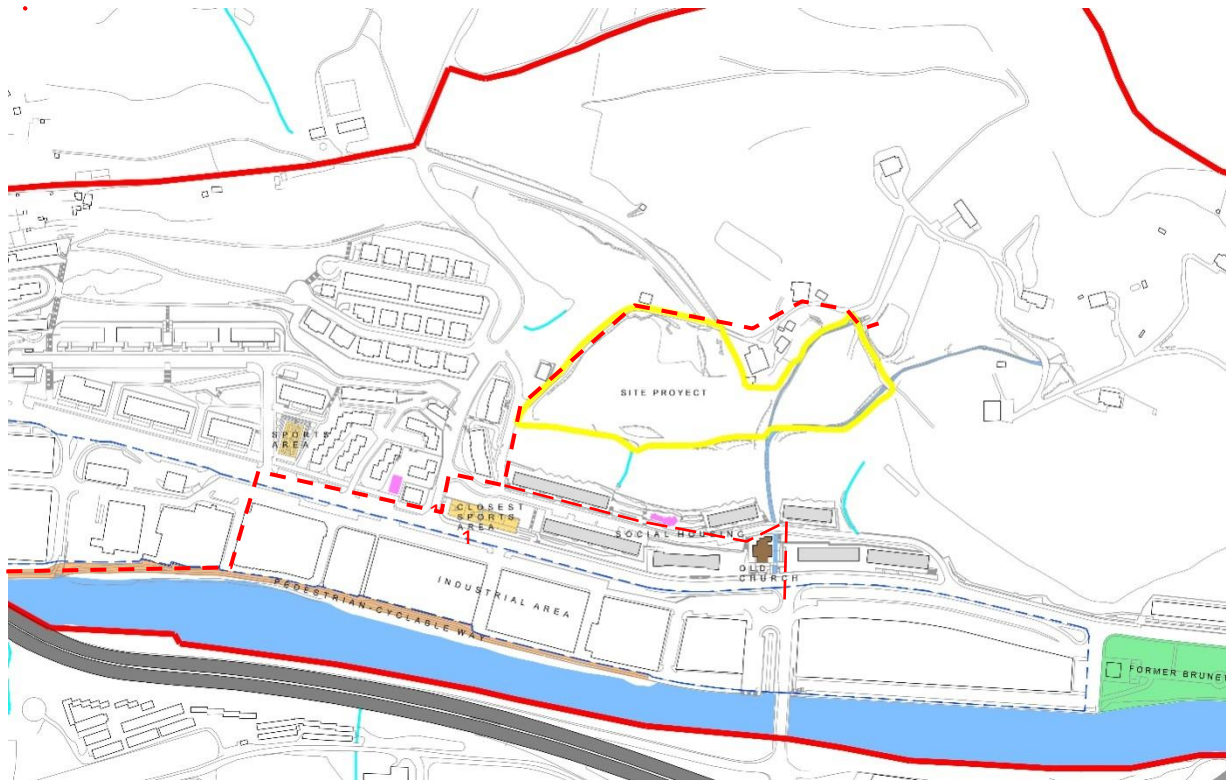


15/16 Paseo del Circuito. Climb to the competition site



16/17 Climb to the competition site





Itinerary of the visit to the site area

18/19. Platform between the site and the rear of the Zelaialde zone homes. This zone can be included in the project area in order to resolve access issues.



20. EUROPAN 15 site looking north.



21. Boundary of the site and the urban zone



22. Oria-Gain farmhouse. Opposite, the river and the Lasarte racetrack. The competition does not define the height of the building. After the competition, the specific planning for the plot will have to be drafted.



23. Upper zone of the heritage-listed stream channel



24. Social housing in Zelaialde district



25. Lower stream channel zone



26. The stream runs around the Carmen Chapel, now desacralized. Only two religious masses are held here every year. The chapel will be turned into a facility for associations in response to the vibrant dynamics of the local associations and the need to decentralize the social infrastructure.

The transport node can be seen in the zone on the opposite side of the river.



In response to questions asked by competition participants, the competition documents now also include a site plan which clearly shows the location of the river, the industrial pavilions, the various "islands" that the project will strive to stitch together, the Plazaola rural park, the greenway (Bidegorri) on the former Plazaola railway easement that connects Lasarte-Oria to San Sebastián and, when fully restored, to Pamplona as well, and inside the rural park, the organic vegetable plots that the town council will soon adjudicate.

VISITA AL EMPLAZAMIENTO DE LASARTE.

3 DE MAYO DE 2019. 12H00



D. Jesús Zaballos, Alcalde de Lasarte, dio la bienvenida a los asistentes en el Salón de Plenos del Ayuntamiento. Junto a él se encontraban D. Pablo García Astrain, Director de Vivienda y Arquitectura del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, D. Agustín Abia, del Servicio de gestión de Suelo del Departamento de Vivienda y Arquitectura del Gobierno Vasco, y D. Agustín Valdivia, Concejal de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Lasarte.



D. Jesús Zaballos explicó que Lasarte-Oria, con una población de 18.500 habitantes, es el 9º municipio en población en Guipuzcoa y el más denso, con apenas 5,5 km2 de extensión. Se trata de un municipio de reciente creación, constituido como tal en 1986 por la unión de Lasarte, que pertenecía al núcleo de Hernani, y de Oria, con segregaciones de los términos municipales de Andoain, Urnieta y Hernani.

Oria tiene un pasado industrial ligado a la fábrica de hilaturas Brunet, cerca de la cual se construyeron viviendas para los trabajadores, una iglesia y un colmado. Sin embargo, la superficie rural es bastante extensa, por lo que no es una imagen industrial dura.

En el solar propuesto al concurso, de propiedad municipal, el planeamiento preveía la construcción de viviendas libres pareadas. Respondiendo a una demanda de vivienda social de alquiler de más de 600 personas, el actual equipo municipal, junto con el Gobierno Vasco, ha decidido revisar el planeamiento para permitir la construcción de 100 viviendas de alquiler social y un pequeño equipamiento.

El alcalde insistió en la necesidad de que este conjunto de viviendas no quede aislado, sino que se integre con los barrios próximos, que ya cuentan con equipamientos deportivos como un frontón, una pista de tenis o un campo de fútbol.

Añadió que, al norte del solar, en Basaundi Bailara -o Barrio de La Esperanza-, el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco están realizando una inversión de cerca de dos millones de euros en reurbanización y mejora de la accesibilidad a las viviendas. Se cuenta con subvenciones del Gobierno Vasco que llegan a cubrir el 50% del coste de las obras de aislamiento exterior de las viviendas.

Igualmente, cerca del emplazamiento se encuentra el Parque rural de Plazaola, donde el Ayuntamiento está comprando terreno para hacer un área de pequeños huertos ecológicos de producción familiar. Estos terrenos se incorporarán a la vía verde, un proyecto foral sobre el antiguo trazado del ferrocarril que permitirá la conexión en bicicleta Lasarte-San Sebastián y llegará hasta Pamplona.

Finalizó recordando a los concursantes la importancia de integrar el solar en el paisaje.

D. Pablo García Astrain expresó el interés del Gobierno Vasco por elaborar un programa innovador que integre vivienda y producción y que aporte ideas a una futura revisión de la normativa de V.P.O. con el objetivo de que se puedan incorporar espacios de trabajo a la vivienda.

En cuanto al emplazamiento propuesto a EUROPAN 15, afirmó que la voluntad del Gobierno Vasco es llegar a construir el proyecto a través de la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

D. Agustín Abia recordó que el Gobierno Vasco ha trabajado anteriormente tanto con el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en las viviendas sociales que están frente al solar, como con EUROPAN.

Explicó que los municipios del área tienen un carácter de conurbación residencial, con una topografía muy marcada y grandes infraestructuras (tren, carreteras), el río y viviendas que se asientan en los espacios intermedios. En el ámbito propuesto, en el límite del área rural, conviven los usos residenciales con un área industrial de pequeñas y medianas empresas.

El emplazamiento se encuentra en un alto, una atalaya verde con vistas al mar y al monte de Zubieta, donde se mezcla lo urbano y lo rural, en el límite del ámbito municipal. Teniendo en cuenta la topografía, resulta importante resolver la accesibilidad no solo a la parcela sino también a lo que la rodea. Con el objetivo de compatibilizar la vida y el trabajo, el programa incluye vivienda social en alquiler y la voluntad de integrar espacios de trabajo en la propia vivienda o ligados, por ejemplo, a la explotación agrícola o talleres y un equipamiento privado.

Atendiendo a una pregunta de los asistentes, D. Jesús Zaballos explicó que se espera que la población de Lasarte-Oria pueda crecer en el futuro próximo hasta los 20.000 habitantes. El municipio disfruta de una buena conexión ferroviaria con San Sebastián-Donostia, apenas 15 minutos, se están implementando dos grandes superficies comerciales (Leroy-Merlin y Michelin) y hay nuevas alternativas de trabajo en las instalaciones de la Incineradora, la cárcel, los cuarteles y el polígono industrial de los Altos de Zubieta. Haciendo frente a la futura demanda, está proyectado un polígono de 1.001 viviendas en antiguos terrenos industriales cerca del río.

D. Agustín Valdivia, Concejal de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Lasarte-Oria acompañó a los asistentes en la visita a la parcela, un total de 20 personas.



Recorrido de la visita.



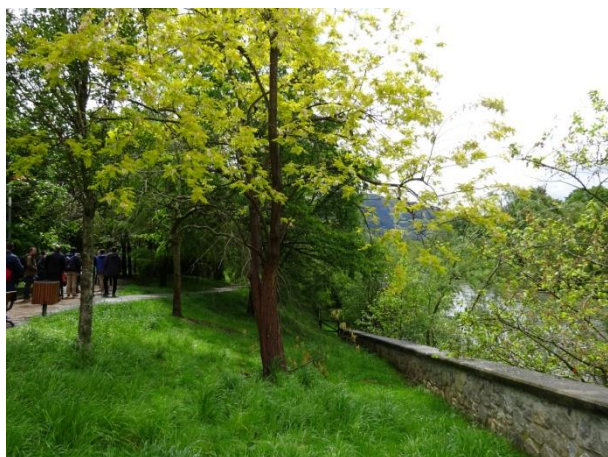
01. Borde del río cerca del Ayuntamiento. Está previsto un parque fluvial que conecte el centro de la ciudad con la zona donde se encuentra el emplazamiento. Un tramo se limitará a un carril-bici



02. Borde del río mirando hacia el sur, hacia Oría-Gain



03. Borde del río en dirección norte



04/05/06/07 Paseo fluvial próximo al área industrial que se va a demoler para construir 1.001 viviendas. Las industrias se han trasladado. Solo se conservan 2 edificios. El suelo es privado.



14/15 Paseo del Circuito mirando hacia el sur. En primer término, a la izquierda, el barrio de Basaundi Bailara con dotaciones deportivas (pista de tenis y frontón). Detrás, se encuentran las viviendas pareadas de Tribuna. El proyecto de reurbanización del barrio de Basaundi Bailara incluye una gran playa de aparcamiento en el frente del Paseo del Circuito. Se elimina el transporte rodado dentro del barrio y se crean recorridos peatonales accesibles, con espacios de estancia, juegos de niños y aparcamientos de bicicletas. Se adjuntan a la documentación del concurso dos planos en pdf del estado actual y el proyectado, cuya finalización está prevista en noviembre de 2019.



15/16 Paseo del Circuito. Subida al emplazamiento

16/17 Subida al emplazamiento



08/09/Paseo fluvial en dirección sur y paso bajo la Autovía A-1. El hipódromo se encuentra al otro lado del río.

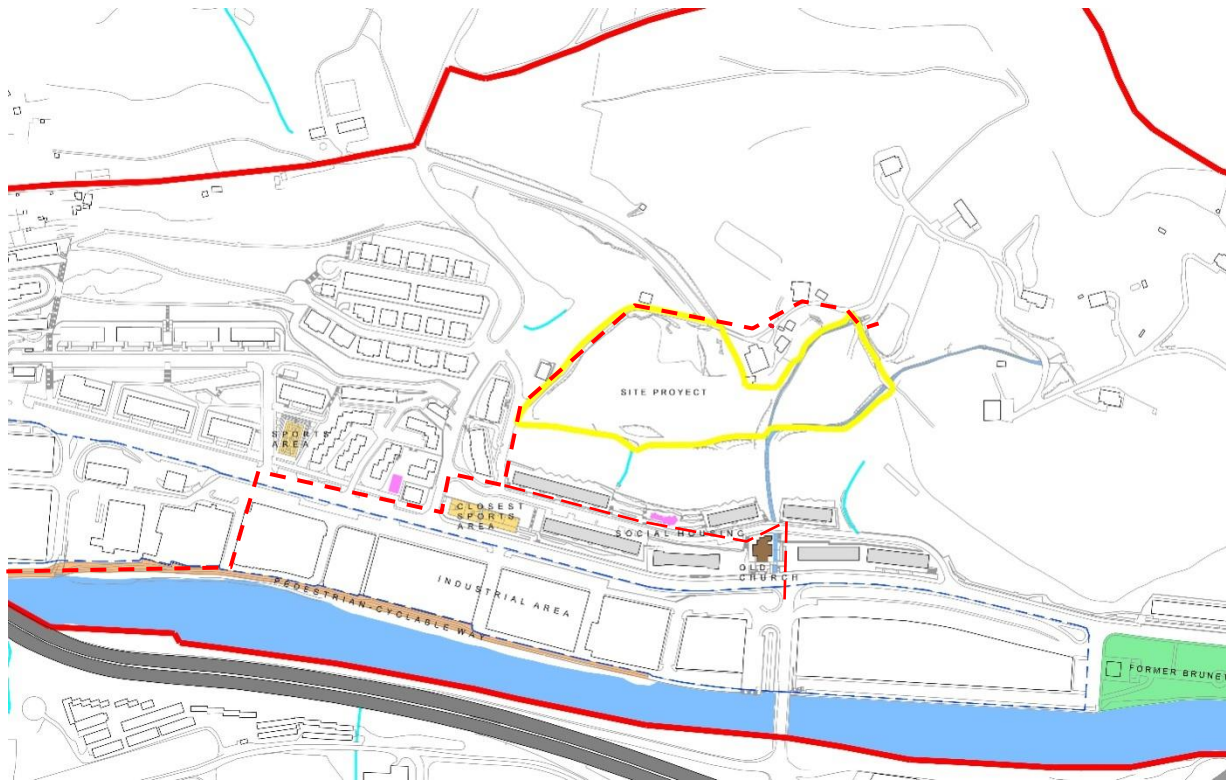


10/11/Paseo fluvial mirando hacia la autovía, al norte. Hacia el sur se encuentra el área industrial de Oria, una industria de “bata blanca”. Se observa el carácter permeable del área industrial entre el Paseo del Circuito y el río.



12/13 Paseo del Circuito, paralelo al río, mirando hacia el norte, hacia el centro de la ciudad. A un lado de la calle se encuentra la zona industrial y el río. Al otro lado, se encuentran un área residencial, el monte y la entrada al Parque Natural de Plazaola





Plano de la visita a las inmediaciones del emplazamiento

18/19. Plataforma entre el emplazamiento y la parte posterior de las viviendas de Zelaialde. Esta zona se puede incorporar al área proyecto para resolver la accesibilidad.



20. Emplazamiento EUROPAN 15 mirando hacia el norte.



21. Límite del solar y de la zona urbana



22. Caserío de Oria-Gain. Enfrente, el río y el hipódromo de Lasarte. El concurso no fija altura en la edificación. Tras el fallo, será necesario redactar el planeamiento específico de la parcela.



23. Zona superior de la regata protegida



24. Viviendas sociales de Zelaialde



25. Zona inferior de la regata



26. La regata bordean la Ermita del Carmen, hoy desacralizada, donde solo se celebran dos misas al año. Respondiendo al potente tejido asociativo y a la necesaria descentralización de las infraestructuras sociales, la ermita va a convertirse en local para asociaciones.

Se observa la ciudad del transporte en la ladera de enfrente, al otro lado del río.



Como respuesta a las preguntas planteadas por los concursantes, se añade a la documentación del concurso un plano de emplazamiento donde se ve claramente la situación del río, los pabellones industriales, las diferentes “islas” que intentará coser el proyecto, el parque rural del Plazaola, la vía verde (bidegorri) del antiguo tren del Plazaola que comunica Lasarte-Oria con San Sebastián y que cuando esté recuperada en su totalidad llegará hasta Pamplona y, dentro del parque rural, los huertos ecológicos que adjudicará el ayuntamiento en breve plazo de tiempo.