

“Una nueva centralidad para el sur de Ámsterdam: el Proyecto Gershwin dentro del Plan Zuidas”

María Antonia Nieto Díaz

María Antonia Nieto es diplomada por la Escuela de Arquitectura de Madrid y trabaja como arquitecta-urbanista en el Servicio de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Ámsterdam.

The Zuidas Plan is an ambitious project to create a new and powerful service hub to the south of Amsterdam, between the districts of South Amsterdam (H. Berlage's famous 1917 design) and Buitenveldert (the no less representative group of free-standing blocks designed by Van Eesteren, author of the 1934 city enlargement programme). The plan aims to link these two city fragments by partially covering the ring road which currently separates them. The excellent accessibility provided by the latter and its accompanying road infrastructures (as well as the new high-speed rail line) will be put to good use in order to create a large new tertiary hub. The initial project did not envisage housing, however recent plans have completed the tertiary programme with provisions for residential developments which will turn the new area into a complete city fragment.

The article describes a mainly residential partial development, the Gershwin Plan, which is located in the southern sector of Zuidas. It forms a fairly dense grid containing 1500 homes, as well as around 44,000 m² of tertiary office buildings and 42,000 m² of facilities. The area contains 4 “clusters” or groups of blocks (4-6 per “cluster”) with quite precise volumetric and dimensional guidelines which nonetheless give an interesting amount of freedom to the different architectural teams that have been assigned each block.

El Plan Zuidas es un ambicioso proyecto para crear una nueva y potente centralidad en el sur de Ámsterdam, entre los barrios de Ámsterdam -Sur (el famoso diseño de H. Berlage de 1917) y el de Buitenveldert (el no menos representativo conjunto de bloques exentos planeado por Van Eesteren, autor del plan para la extensión de la ciudad de 1934). El plan intenta unir ambos fragmentos de ciudad separados por el anillo de circunvalación, que se cubriría parcialmente. Aprovechando la excelente accesibilidad que le proporciona éste y las infraestructuras viarias que lo acompañan (incluida la nueva línea de alta velocidad), se quiere conseguir un nuevo gran espacio terciario de centralidad. En las ideas iniciales para el proyecto no se incluía vivienda, pero en las reelaboraciones recientes se completa el programa terciario con previsiones de desarrollo residencial que conviertan la nueva zona en un fragmento completo de ciudad.

En este artículo se expone en detalle un desarrollo parcial, prioritariamente residencial, el Plan Gershwin, situado en el sector sur de Zuidas. Se trata de una retícula bastante densa que contiene 1.500 viviendas, además de cerca de 44.000 m² edificados de terciario de oficinas y 42.000 m² de equipamientos. El conjunto contiene 4 clusters o agrupaciones de manzanas-bloque (de 4 a 6 por cluster), con reglas volumétricas y dimensionales bastante precisas que dejan, no obstante, un interesante campo de libertad a los diferentes equipos de arquitectos encargados de cada bloque.

SITUACIÓN Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ZUIDAS

El nuevo eje sur (“Zuidas”) de Ámsterdam constituye uno de los proyectos más ambiciosos que se están desarrollando en estos momentos en los Países Bajos. Otros proyectos como la nueva estación de Róterdam, la estación de Arhem o la intervención en el centro de La Haya siguen una tendencia de intensificación y multifuncionalidad de los espacios estratégicos (marcada también por el 5º Plan Nacional de Ordenación Territorial, en elaboración, y por el Plan Estructural de Ámsterdam).

El nuevo eje sur (“Zuidas”) de Ámsterdam constituye uno de los proyectos más ambiciosos que se están desarrollando en estos momentos en los Países Bajos.

La situación del Zuidas es privilegiada, no sólo a nivel local, sino nacional. Por un lado, combina una serie de arterias vitales para el Randstad (conurbación de las mayores ciudades de Holanda: Ámsterdam, La Haya, Róterdam y Utrecht). Por otro lado, a nivel local, se sitúa entre el crecimiento de Ámsterdam Zuid, de Berlage, y el de Buitenveldert (planeado por Van Eesteren).

La posibilidad de ampliar el plan de Berlage hacia el Sur es sólo posible si las infraestructuras (ferroviaria, incluida la nueva línea de alta velocidad, y la autopista de circunvalación), que actualmente discurren elevadas sobre un talud, pueden ser soterradas en este punto. La necesidad acuciante de ampliar la capacidad de la línea ferroviaria entre el aeropuerto de Schiphol y Utrecht y la construcción de la nueva línea de metro Norte-Sur, junto con la construcción inminente de la nueva línea de alta velocidad a Alemania, ofrece la oportunidad única de realizar el soterramiento sobre el que se construiría un nuevo centro neurálgico para la ciudad de Ámsterdam.



Figura 1:
Los seis proyectos estructurales de ámbito nacional.

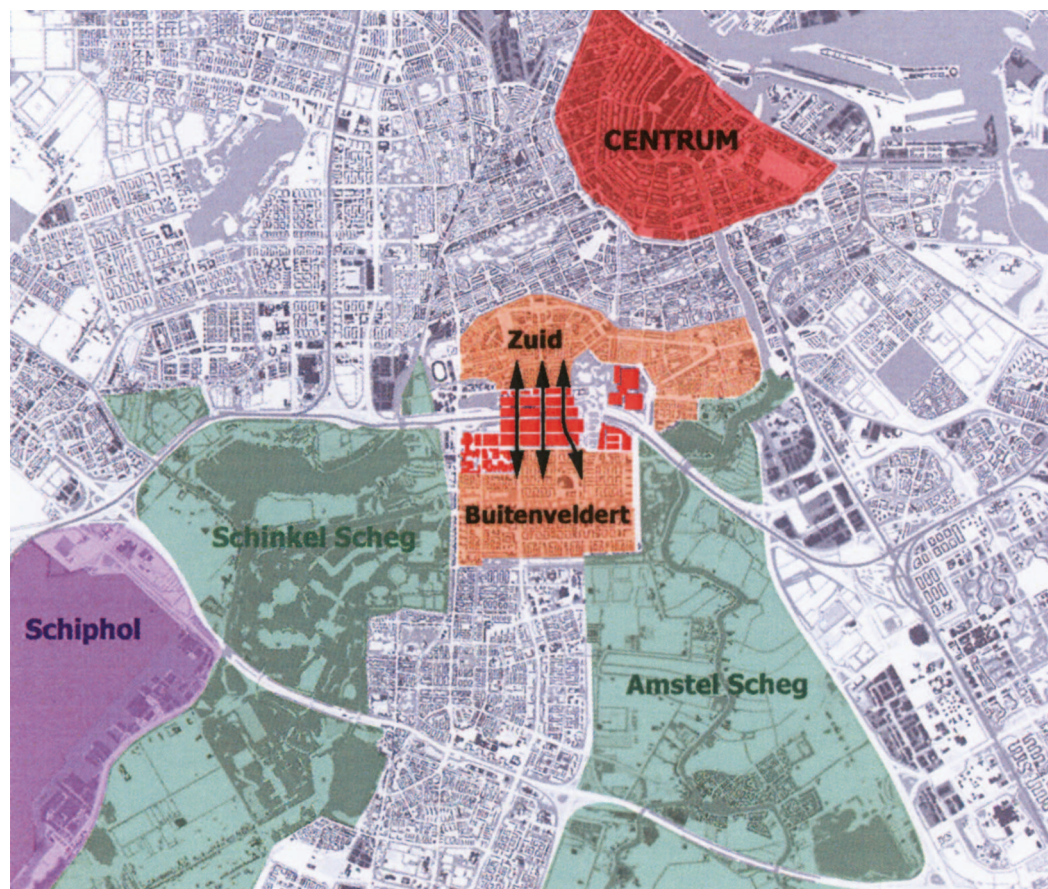


Figura 2:
El “Zuidas” y su entorno urbano en la ciudad de Ámsterdam.

La necesidad acuciante de ampliar la capacidad de la línea ferroviaria entre el aeropuerto de Schiphol y Utrecht y la construcción de la nueva línea de metro Norte-Sur, junto con la construcción inminente de la nueva línea de alta velocidad a Alemania ofrece la oportunidad única de realizar el soterramiento sobre el que se construiría un nuevo centro neurálgico para la ciudad de **Ámsterdam**.

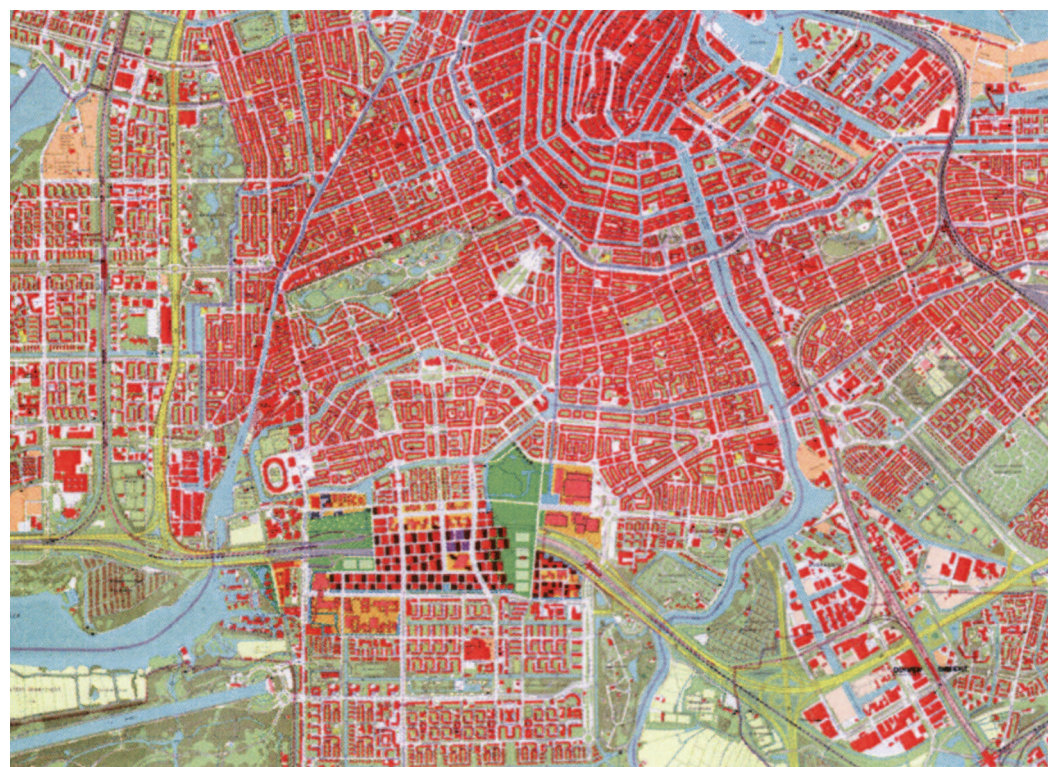
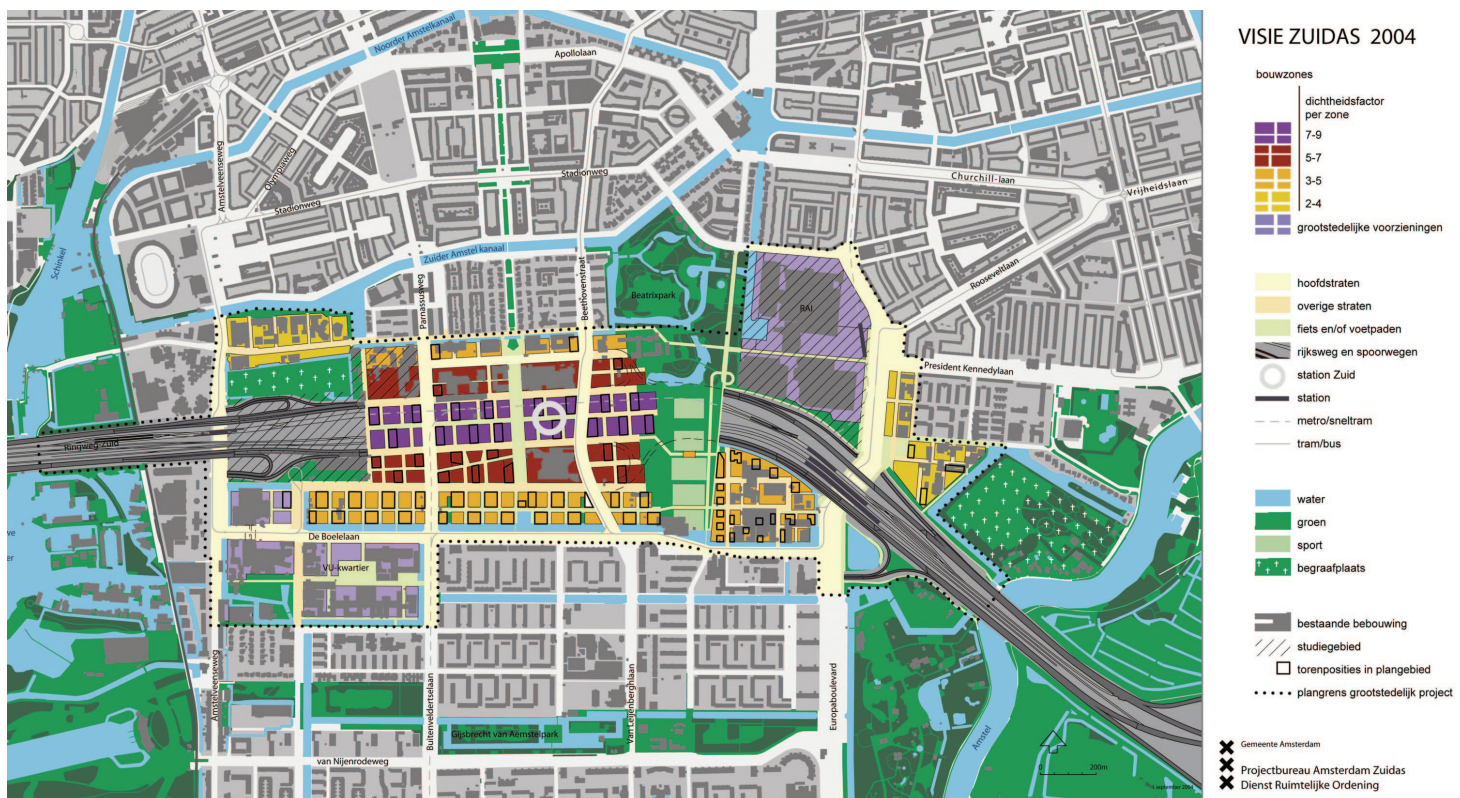


Figura 3:
El proyecto Zuidas como integración de los ámbitos Amsterdam Zuid (Berlage) y Buitenveldert (Van Eesteren).

METODOLOGÍA DEL PLAN ZUIDAS

La metodología utilizada para el desarrollo de este enorme y complejo plan (270 Ha en total, 80 Ha en la parte central del mismo) es flexible. Cada dos o tres años se realiza un *masterplan* donde se exponen las tendencias y variantes introducidas en el plan en función de los planes parciales desarrollados y de las investigaciones temáticas que se van concluyendo.

Figura 4:
El Plan Zuidas,
comparativa 2001-2004:
En el plano de 2001 se ve la volumetría de la edificación (de las áreas de movimiento), la localización de las torres, destacando como edificación singular la manzana de la estación, aunque siga las pautas del resto del plan.
En el plano de 2004 la distinción de las torres es más sutil, dando más importancia a lo que se ha dado en llamar el “principio de barras”. Éstas son zonas (en forma de barra) que agrupan un conjunto de manzanas con características comunes: índice de edificabilidad, tipo de programa (porcentaje de vivienda, terciario y equipamientos) y máxima altura de las torres. Por ejemplo: la barra central, morada, implica un programa de 45% de vivienda, 45% terciario y 10% de equipamientos. El plan tiene una edificabilidad mayor, de 8m²/m² de media.



En Gershwin hay aproximadamente 237.000 m² edificables, 151.500 m² de residencial, 43.700 m² de terciario-oficinas y 42.000 m² de equipamiento (incluido un hotel de aproximadamente 10.000 m² y un museo de 3.000 m² situado en el complejo “Amsterdam Symphonie”, que concentra el terciario y una torre de apartahotel) (...).

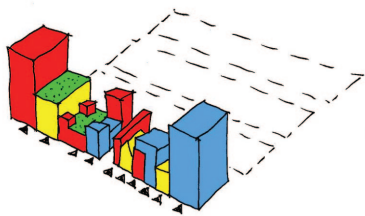


Figura 5:

La mezcla de funciones de las manzanas es un punto de partida del desarrollo en el proyecto Zuidas.

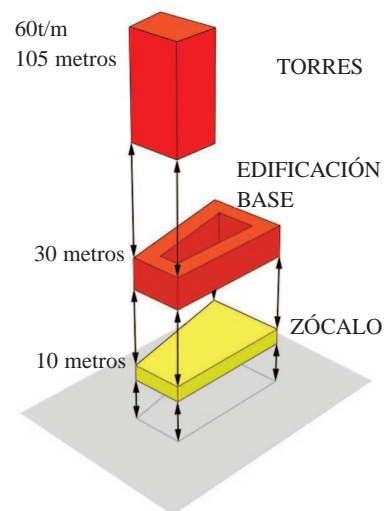


Figura 6:

Esquema de los edificios en altura.

EL PROGRAMA DEL PLAN ZUIDAS

En este nuevo crecimiento de Ámsterdam han sido planteados un total de 2.840.000 m² edificables: 1.019.000 m² han sido desarrollados o están en fase de aprobación, y 1.821.000 m² están en fase de estudio.

En Gershwin hay aproximadamente 237.000 m² edificables, 151.500 m² de residencial, 43.700 m² de terciario-oficinas y 42.000 m² de equipamiento (incluido un hotel de aproximadamente 10.000 m² y un museo de 3.000 m² situado en el complejo “Amsterdam Symphonie”, que concentra el terciario y una torre de apartahotel, lo que llaman *long-stay apartments*).

La mezcla de usos es un tema fundamental a la hora de realizar un nuevo barrio que se configure como un nuevo y atractivo centro para la ciudad de Ámsterdam y para el “ala norte” del Ranstad.

MEZCLA DE FUNCIONES

En un principio el Zuidas había sido planeado como un centro terciario del más alto nivel. Su localización a lo largo y sobre la circunvalación de la ciudad dificultaba (y dificulta) la construcción de la vivienda.

A partir de 1998, con la publicación del “Masterplan Zuidas”, se comenzó a hablar de un desarrollo multifuncional donde la vivienda ya entraba a formar parte del programa, con el fin de crear un centro multifuncional y urbano dinámico. Sin embargo, hasta ahora la edificación realizada es únicamente de oficinas, y los equipamientos que existen están directamente relacionados con los usos terciarios.

En los planes a corto y medio plazo, sin embargo, se han ido introduciendo los usos residenciales. El objetivo a largo plazo es un equilibrio entre usos terciarios y residenciales al 50%. El mejor ejemplo de la introducción de vivienda es el Plan Parcial Gershwin, el primero en la zona de uso básicamente residencial.

TIPOLOGÍA DEL PLAN. LA RETÍCULA DEL ZUIDAS

La tipología edificatoria es de manzana cerrada o semicerrada, con una altura tipo de 30 metros y “acentos” en forma de torres que se elevan desde 60 hasta 105 metros. Las alineaciones a viario son consideradas un elemento fundamental para la configuración del espacio público. La distinción entre espacio verde privado y espacio público ha de ser clara. La trama urbana del Plan Gershwin sigue la retícula en forma de damero pensada para el Zuidas. Las torres, de 60 hasta 150 metros, se sitúan de forma alternada siguiendo esta retícula, de forma que la distancia entre torres sea al menos de 30-40 metros. Esta alternancia de la edificación en altura tiene su origen en estudios sobre soleamiento en áreas de alta densidad. No olvidemos que en el centro del Zuidas se planean índices de edificabilidad neta de hasta 8 m²/m².

EL PLAN PARCIAL GERSHWIN

El Plan Parcial Gershwin se encuentra localizado en la parte sur del nuevo centro Zuidas, constituyendo un espacio de transición entre la alta densidad del proyecto Zuidas y el barrio de Buitenveldert, ampliación de los años cincuenta planeada por Van Eesteren, con fuerte influencia de los principios del CIAM.

Al norte se sitúa el eje viario principal, la avenida Mahler, desde donde se accede en automóvil. Al sur, la avenida Boele, desde donde sólo pueden acceder peatones y bicicletas, se planea acompañada de un canal de 19 metros en contacto directo con la nueva edificación.

El plan parcial Gershwin se encuentra localizado en la parte sur del nuevo centro Zuidas, constituyendo un espacio de transición entre la alta densidad del proyecto Zuidas y el barrio de Buitenveldert, ampliación de los años cincuenta planeada por Van Eesteren, con fuerte influencia de los principios del CIAM.

En Gershwin han sido planeados un mínimo de 1.500 viviendas, y por ello se trata del primer barrio fundamentalmente residencial en el desarrollo del Zuidas. La definición del programa es flexible, pudiendo realizarse desde un mínimo del 65% hasta un máximo del 85% de la superficie edificable total para uso residencial. El comienzo de las obras estaba planeado para finales del 2004, con la construcción del complejo “Amsterdam Symphony” en su parte central. Este *cluster* incluye un hotel, una torre de oficinas y una torre de apartamentos.



Figura 7:
El Plan Parcial Gershwin
en el entramado urbano del Zuidas.

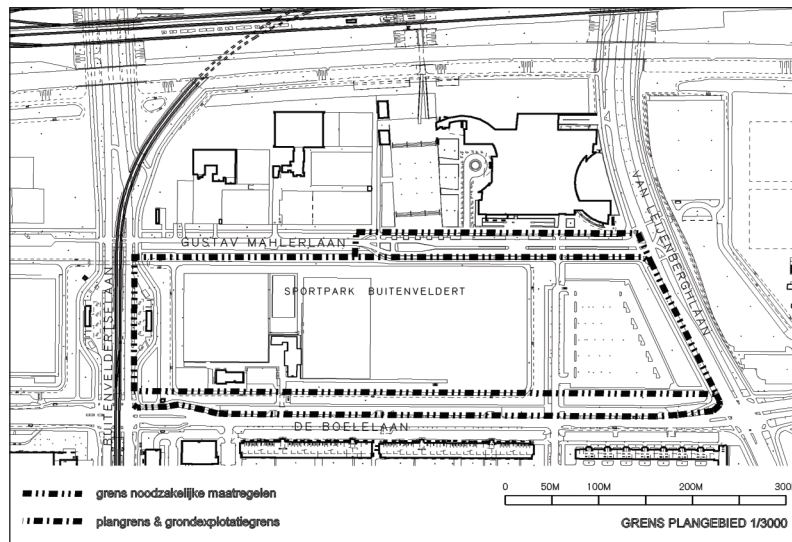


Figura 8:
Situación actual.

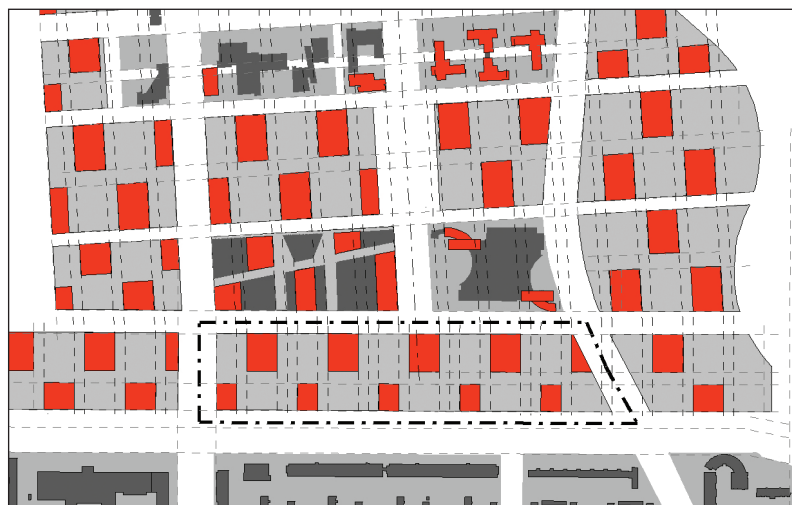


Figura 9:
La localización de torres
sigue un patrón en damero.

Figura 10:
Comparación de la situación actual
y futura propuesta en el sector Zuidas.
La necesidad de ampliar
la infraestructura implicaría
prácticamente la duplicación
de la sección de la vía de
circunvalación. En la última
configuración de la infraestructura
en túneles (en fase de estudio)
el metro se sitúa en dos niveles
superpuestos, al igual que la autopista
de circunvalación, para permitir
la existencia de aparcamientos
subterráneos.



Diversidad y flexibilidad son las principales cualidades que caracterizan el plan urbanístico Gershwin. Se ha intentado crear un medio con una gran variedad tipológica, destinado a un público diversificado tanto económicamente como en estilos de vida (...).

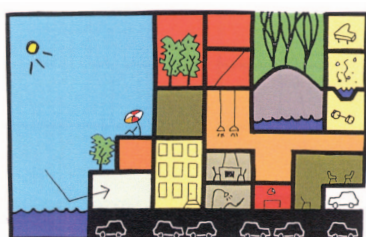
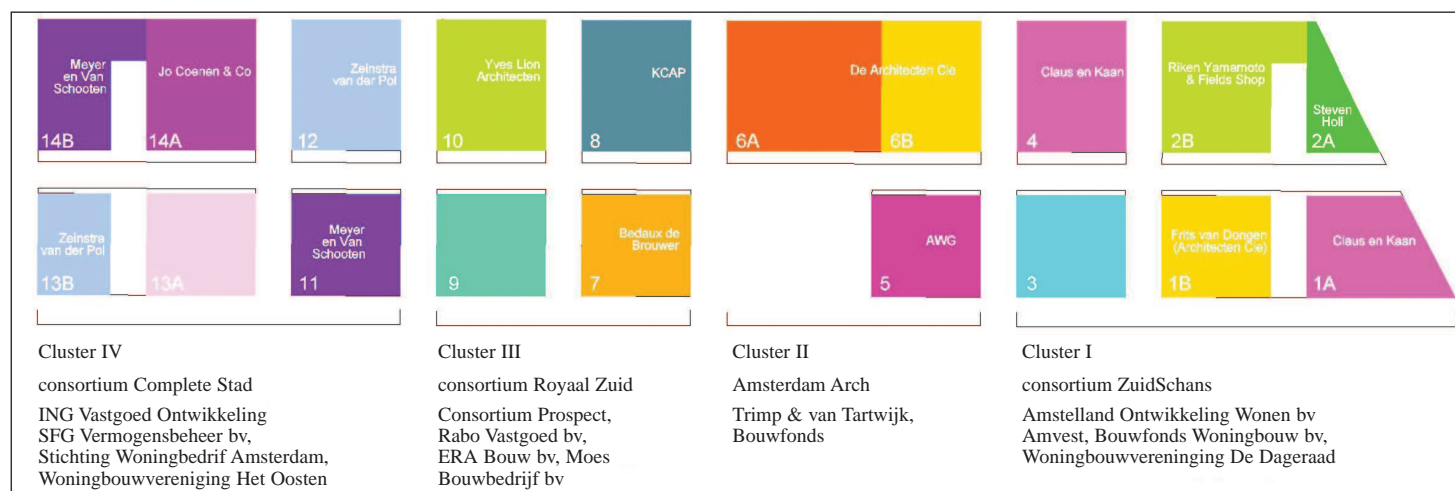


Figura 11:
Previo a la realización del plan parcial, el Ayuntamiento encargó dos estudios a arquitectos de prestigio, Bosch y Neutelings, para estudiar las posibilidades de la zona. El estudio realizado por Neutelings-Riedijk planteó una filosofía para Gershwin que incluye edificios que puedan aglomerar una gran diversidad de tipologías, y con ello una gran diversidad de habitantes.

Figura 13:
Agrupaciones de parcelas (clusters) y adjudicaciones a arquitectos o grupos de arquitectos a cada parcela.



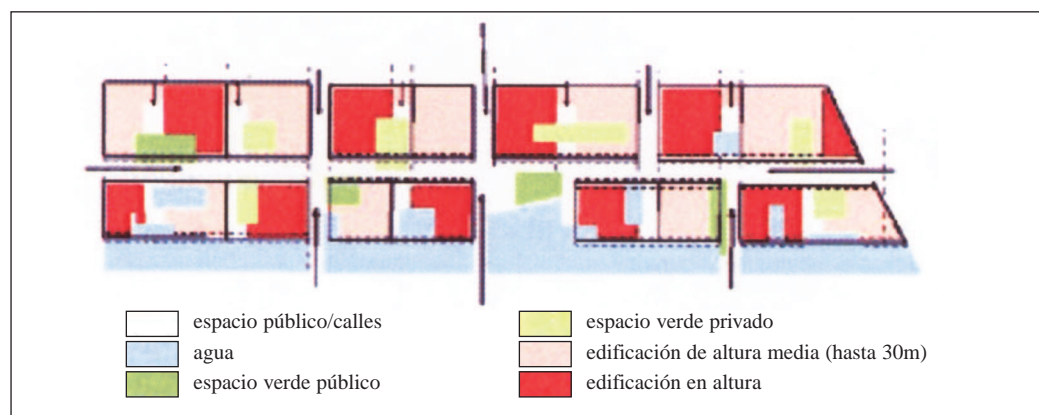
El plan parcial tiene una superficie de 9,3 Ha, con una longitud de aproximadamente 500 metros. El desarrollo del plan ha sido dividido en cuatro zonas, denominadas *clusters*. Para cada una de ellas ha sido elegido un consorcio constituido por un promotor/constructor, una corporación de vivienda y una entidad financiera. La elección tuvo lugar en función de las ofertas económicas por el derecho a edificar (el suelo es propiedad municipal) y por el interés de la interpretación arquitectónica y urbanística de las propuestas.

CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL

Diversidad y flexibilidad son las principales cualidades que caracterizan el plan urbanístico Gershwin. Se ha intentado crear un medio con una gran variedad tipológica, destinado a un público diversificado tanto económicamente como en estilos de vida (desde estudiantes hasta familias, profesionales liberales con la oficina en casa o ancianos). Las oficinas pueden ser introducidas de forma limitada en cada cluster.

El barrio tiene un carácter muy urbano, con bloques compactos que varían en densidad y altura. Con esta alternancia de alturas dentro de la estructura en damero del Plan Zuidas se ha intentado crear una transición con Buitenveldert, ejemplo modélico de barrio residencial de bloque abierto con fuerte presencia de espacios verdes.

Figura 12:
Uno de los primeros esquemas donde se ve la estructuración del plan, la interacción entre el espacio público y el privado y la localización de la edificación en altura. En este esquema ya se advierte la preocupación por la "porosidad" o transparencia de la trama urbana, incluso a través de los espacios privados. La interacción entre espacios públicos y semipúblicos, estructurados a través del eje este-oeste, pretende enriquecer la transición entre los espacios público y privado.



Gershwin y el proyecto Zuidas “inventan” un tipo urbanístico nuevo en **Ámsterdam**, con una densidad desconocida en la ciudad. Se trata de un modelo compacto, que imita la manzana cerrada de Berlage en bloques que no permiten el patio de manzana del **Amsterdam Zuid**, pero tampoco la edificación abierta y al estilo de **Van Eesteren**.

DIVERSIDAD EN LOS BLOQUES

El entramado urbano viene determinado por una retícula de 45 metros de lado en dirección este-oeste, calles de 15 metros y 54 o 42 metros de lado en dirección norte-sur. Un eje este-oeste de 11 metros estructura el plan. En esta retícula, la transición en altura hacia el sur (con edificación de aproximadamente 20 metros de altura) y hacia el norte (con alturas de 80 metros), así como la tipología edificatoria definida para el Zuidas, determinan el carácter de cada bloque. Así, podemos distinguir los siguientes tipos:

Los bloques localizados al norte (con parcelas de 45 x 59 metros) tienen un carácter fuertemente urbano, con tipología de manzana cerrada o semicerrada y una altura alternada de 30 y 67 metros. Aquí se concentran los equipamientos a lo largo de la avenida Mahler.

Los bloques orientados al sur, donde se ha diseñado un canal de carácter ecológico entre el viario y la edificación, tienen una edificabilidad menor y varían entre 20 y 40 metros de altura. El complejo “Amsterdam Symphonie” sigue también la trama urbana general, pero supone una excepción en altura, pudiendo llegar hasta los 105 metros.

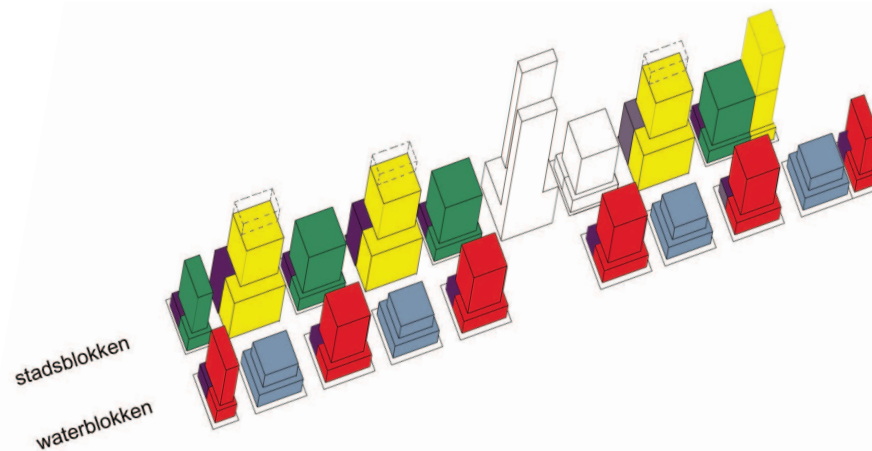


Figura 14:
Agrupación de “bloques urbanos” (más densos) y “bloques sur” (al lado del agua).

DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA

Gershwin y el proyecto Zuidas “inventan” un tipo urbanístico nuevo en **Ámsterdam**, con una densidad desconocida en la ciudad. Se trata de un modelo compacto, que imita la manzana cerrada de Berlage, aunque las dimensiones de los bloques no permiten el patio de manzana característico de **Amsterdam Zuid**, pero tampoco la edificación abierta al estilo de **Van Eesteren**.

En Gershwin se quiere acentuar esta diversidad introduciendo la norma de que cada edificio tiene que estar diseñado por un arquitecto distinto.

METODOLOGÍA

La normativa del plan parcial es muy compleja y tiene como objetivo la flexibilidad en la realización del programa. Los objetivos programáticos fundamentales son especificados para cada cluster: consisten en una superficie máxima edificable, una superficie mínima de usos residenciales (número mínimo de viviendas) y de equipamientos y una superficie máxima de usos terciarios. La localización de los mismos no se especifica, a excepción de los equipamientos comerciales en la fachada en planta baja a la avenida Mahler (al norte).

Por bloque, se determinan una serie de parámetros volumétricos: los porcentajes de ocupación (especificados para las distintas zonas en altura), las alineaciones obligatorias y alineaciones máximas a viario.

El programa para cada cluster ha sido calculado utilizando al menos cuatro modelos arquitectónicos (más o menos densos) para cada tipo de bloque. Las áreas de movimiento de los bloques están pensadas para el modelo más denso. El programa edificable máximo es la media de estos modelos, de modo que el programa total pueda ser distribuido entre los bloques a voluntad, con un margen de libertad de, aproximadamente, un 15%.

A esta flexibilidad dentro del área de movimiento se ha añadido una posibilidad de aumentar la superficie edificable residencial en cada cluster con la condición de edificar también equipamientos públicos no comerciales. Este principio, inspirado en las condiciones urbanísticas de Nueva York, se denomina *air-rights*. Aplicando este principio (no obligatorio), la flexibilidad dentro de las áreas de movimiento se reduce a un 5% aproximadamente.

Figura 15:

Las reglas del juego. Se han establecido una serie de reglas volumétricas: áreas de movimiento, porcentajes edificatorios y alineaciones obligatorias.

Estas reglas son establecidas para cada "zona" en altura (sótanos, zócalo hasta 10 metros, zona media hasta 30 metros y torres hasta 67 metros). Cada bloque tiene distintas reglas, dependiendo de su localización (al norte, más urbano, o al sur, de tipología más abierta) y su altura (básica, hasta 30 metros como máximo, o con torre).

Las alineaciones obligatorias son las imprescindibles para constituir un perfil de calle. En los bloques más abiertos se ha obligado a dar condiciones mínimas para el mantenimiento del verde privado.

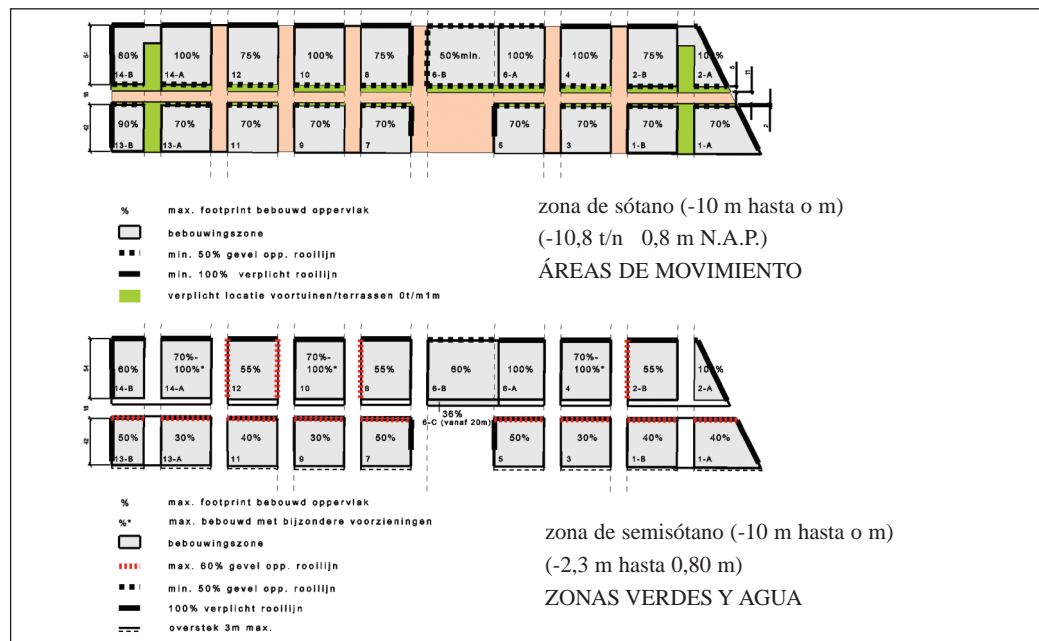
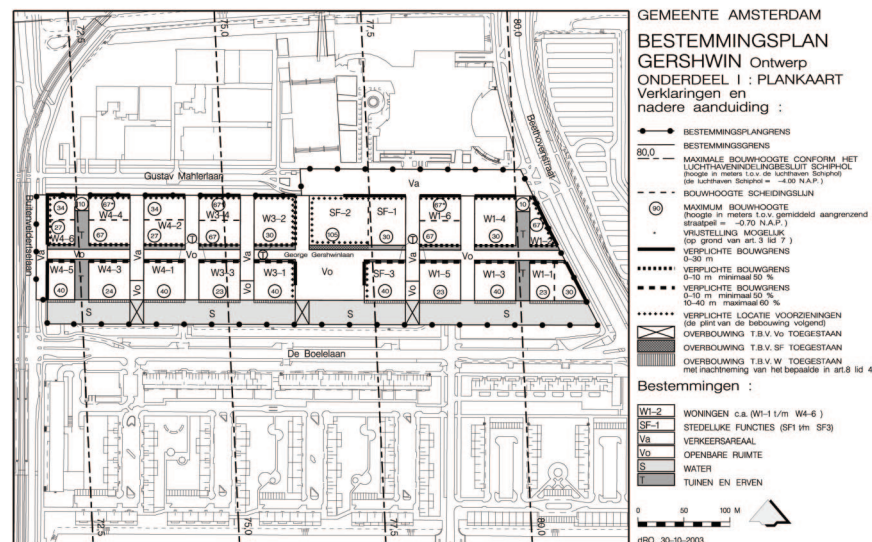


Figura 16:

Plano técnico definitivo de las reglas volumétricas y compositivas del Plan Gershwin (Octubre de 2003).



Esta metodología está siendo utilizada en estos momentos como ejemplo de la nueva manera de hacer urbanismo en Ámsterdam: mediante contratos con los promotores que incluyen condiciones urbanísticas flexibles, se intenta agilizar el proceso de construcción de la ciudad, a la vez que la diversidad de resultados.

En el eje del centro principal se abre un espacio público importante en forma de plaza. Esta plaza supone el remate de un eje que llega desde el hotel Hilton, al norte, pasa por el eje Minerva en Amsterdam Zuid y continúa en el propio Plan Zuidas.

EL ESPACIO PÚBLICO

La edificación en este plan parcial está estructurada por un eje verde este-oeste fundamentalmente peatonal, la avenida Gershwin. Este eje público aparece flanqueado por dos líneas de espacios verdes privados, una al norte, de 5 metros, y otra al sur, de 2 metros. Estos espacios verdes privados, relacionados eventualmente con otros en el interior del bloque, permiten incrementar el carácter verde del espacio público. Para evitar la excesiva “interiorización” de estos jardines, se impuso la condición de que no pueden elevarse por encima de 1 metro de la cota de calle, así como una limitación en la altura de los posibles cerramientos. Las calles en dirección norte-sur, de 15 metros, son, dentro de la retícula, de carácter muy diverso: unas permiten el acceso de los automóviles a los garajes o para carga y descarga; las otras tienen árboles y espacios de juegos para niños; algunas, por último, tienen una conexión peatonal/para bicicletas por encima del canal mediante puentes que conectan con la avenida Boelen, al sur.

En el eje del centro principal se abre un espacio público importante en forma de plaza. Esta plaza supone el remate de un eje que llega desde el hotel Hilton, al norte, pasa por el eje Minerva en Amsterdam Zuid y continúa en el propio Plan Zuidas. La edificación en altura del centro “Amsterdam Symphonie”, junto con el hotel y otros equipamientos, marcan y definen este espacio, en proceso de diseño y que tiene el agua como tema principal.

Figura 17:
Imagen virtual de la plaza central de Gershwin.

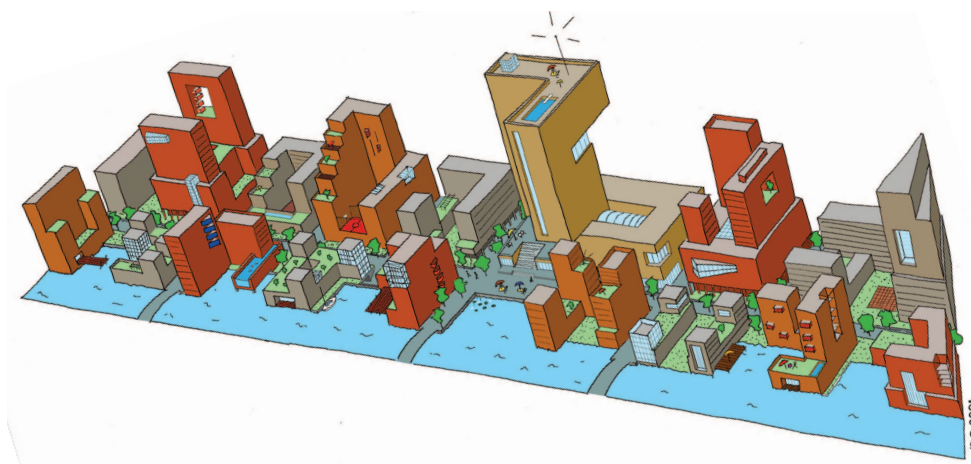


Figura 18:
Volumetría indicativa del Plan Parcial Gershwin.