



Amber y Purper desde el parque central de Poptahof

Purper en Amber, Poptahof, Delft

Francisco Javier GONZÁLEZ GONZÁLEZ & Paul STOUTEN

Profesor de Urbanismo. Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Europea de Madrid &
 Profesor de urbanismo. Director del Studio de Master de Regeneración Urbana.
 Facultad de Arquitectura y Entorno Construido, TU Delft.
 Correo electrónico: fjavier.gonzalezgonzalez@gmail.com

| CRÉDITOS DEL PROYECTO | |
|----------------------------------|--|
| PROYECTO: | Regeneración urbana de Poptahof. Conjuntos residenciales Púrpura (rehabilitación y aumento de edificabilidad) y Ambar (renovación). Parque público. |
| FUNCIÓN: | Viviendas, espacio terciario (unidades de negocio), guardería y parque público. |
| AUTORES: | Molenaar Van Winden Arquitectos, Christine Jetten, artista Change.nl Arquitectos (en colaboración con Mecanoo –«Ambar»), Master Plan 2004: Palmbout Urban Landscapes, Rotterdam; Arjaan Hogenboom (Ayuntamiento de Delft). |
| EQUIPO DE PROYECTO: | Raymond van Hattum, Willem-Jan Pajmans, Bahjat Al Sheik de Molenaar y Van Winden (proyecto); Mecanoo Delft (plan de calidad), Krystal projectontwikkeling, Rotterdam (desarrollo del proyecto); lemke Bakker de Change.NL (supervisión) Royal Haskoning y Pieters Bouwtechniek (consultoría construcción) ATB Anherm (consultoría instalaciones) GEM Poptahof (consultoría gestión del proceso). |
| LOCALIZACIÓN: | Poptahof, Delft, Países Bajos. |
| FECHA: | 2008-2012. |
| CREDITOS DE LAS IMÁGENES: | Luuk Kramer, Francisco Javier González. |
| CLIENTE: | Asociación de vivienda Woonbron-Maasoevers y Ayuntamiento de Delft. Financiación parcial de Centro comercial Van Der Vorm. |
| PRESUPUESTO: | 25,5 millones de euros. |

1. Contexto

Poptahof es un típico ejemplo de espacio residencial de bloque abierto en aplicación de los principios del Movimiento Moderno construido tras la Segunda Guerra Mundial. Fue edificado a comienzos de los años 60 del siglo xx¹, y, al igual que en otros países de Europa Occiden-

¹ Es importante matizar que se terminó su construcción al comienzo de los 60 (exactamente en 1962) ya que las normas y estándares de la vivienda social cambiaron en 1965, mejorando las distribuciones en planta con tamaños de habitación más amplios, etc...

tal, el gobierno holandés centró su énfasis en promover un modelo combinando la estandarización de la calidad residencial y el incremento de la producción de vivienda. Así mismo, la enorme escala en la que se construyó vivienda social durante este periodo de crecimiento económico fue un condicionante para el diseño urbano y la planificación. En este contexto, el tejido urbano original de Poptahof, diseñado por SJ van Embden, encaja perfectamente en las «ideas internacionales» del CIAM. Conforme a este proyecto, se construyeron 8 unidades vecinales similares, mostrando un concepto espacial muy rígido en el que, para cada una de estas unidades se propone un edificio en altura (11 plantas), otros bajos (4 plantas) y vivienda en hilera (*terrace houses*)².

El barrio de Poptahof tiene 2.800 habitantes de 40 nacionalidades diferentes y 1.300 viviendas; la unidad vecinal de Purper tenía antes de la operación de regeneración urbana 142 viviendas y Amber 151. El centro del barrio se diseñó con un parque central. Poptahof constituye el prelude de las posteriores ampliaciones de gran escala en Delft Sur. Alguna de los servicios urbanos, por ejemplo las tiendas, no sólo tienen carácter local. También el barrio cuenta con equipamientos como una residencia de ancianos, un centro comunitario, construido en el 2004, una escuela infantil, un centro de salud y una farmacia.

2. Objetivos



Los bloques de 11 plantas antes y después de la remodelación

Los problemas de Poptahof, son característicos de este tipo de periferias urbanas, construidas conforme a la práctica habitual de finales de los 50: viviendas por debajo del estándar actual, (especialmente en lo que se refiere al tamaño), hoy en mal estado de conservación, así como un alto nivel de degradación del espacio público del barrio. A esta situación física hay que añadir un proceso de estigmatización social que se ha venido produciendo durante los últimos años. En Poptahof, la proporción de hogares de rentas bajas es muy alta, en comparación con otras áreas de la ciudad de Delft. Además, el 70 % de la población no es de procedencia holandesa. El tamaño del hogar es bajo, en parte por el también pequeño tamaño de las viviendas. Antes de que comenzara la regeneración del barrio una gran parte de los vecinos originales lo habían abandonado: el 60% de los residentes llevaban viviendo en el área menos de 5 años.

Así, con el fin de poner fin a estos problemas el Ayuntamiento de Delft y la Asociación de Vivienda «Woonbron-Maasoever» inician un proceso de regeneración urbana como un primer paso, a partir de 2004, la redacción de un Masterplan (PalmBout). La intervención de mejora física y de recuperación de la convivencia recoge dos objetivos centrales en el marco de una propuesta con criterios de Sostenibilidad: el aumento de la diversidad social y la mejora de la eficiencia energética.

² Más adelante este tipo de diseño fue puesto en duda desde la reflexión crítica; sirva como ejemplo el bien conocido ensayo de Christopher Alexander «La ciudad no es un árbol».

3. Estrategias

Las estrategias de regeneración urbana en el Masterplan se proponen con dos operaciones básicas, la recuperación del parque central con un nuevo diseño que permita visualizar de primera mano los cambios en la zona y la recomposición de la estructura urbana reconvirtiendo el tejido de bloque abierto en un espacio conformado por manzanas en torno a un patio abierto de acceso público desde el que se entra a las viviendas.

Para llegar a esta configuración la idea de partida es la de conservar los bloques de 11 plantas, manteniendo su estructura pero sustituyendo las viviendas iniciales por otras de mayor calidad. Con ellos como elemento de referencia se van conformando las manzanas en torno a un espacio central que se convierte en el centro de la vida vecinal. La regeneración del barrio se inició en 2008 con la renovación del Parque Central, seguida de la remodelación de las unidades vecinales Purper y Amber³. Esta inversión en el espacio público, como primer paso de la actuación, se eligió para mostrar a los residentes que la regeneración urbana de Poptahof se estaba tomando muy en serio. El parque es un importante elemento de estímulo de la cohesión social como soporte para la organización de eventos culturales, artísticos y económicos.

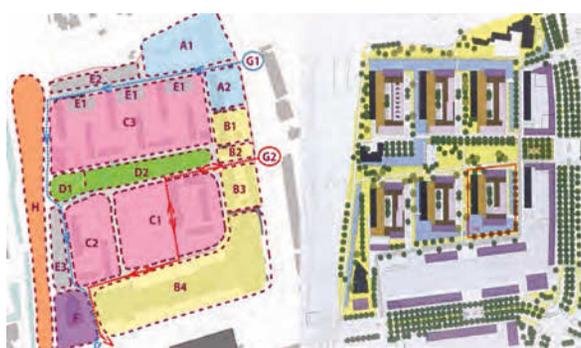


Imagen del Masterplan de Poptahof. Las intervenciones de Purper y Amber se encuentran el ámbito C1. C3 estado original



Nuevas manzanas después de la intervención prevista. Purper (al fondo) y Amber (primer plano)

En total la actuación afecta a 291 viviendas, 200 rehabilitadas o remodeladas y nuevas y 91 nuevas y a un total de 23.000 m²c. El conjunto Purper tiene 142 viviendas, 8 unidades de negocio situadas en planta baja y primera hacia el exterior de la manzana. En el caso de Amber el número de viviendas asciende a 151.

En el caso del primero de los conjuntos, Purper, que se inicia en 2008 y se termina en 2010, la estrategia de construir a partir de la conservación de los bloques altos originales se mantiene en este caso. Las 99 viviendas originales se reducen a 84 con tamaños más grandes. Se aumenta la edificabilidad en otras 58 nuevas viviendas por lo que el conjunto final asciende a las 142.

En el siguiente conjunto, Amber, acabado en 2012 la estrategia cambia ya que los bloques originales se demuelen y se construye en su totalidad de nueva planta. En este conjunto a las 8 unidades de negocio se une una guardería pública.

En ambos casos las plazas de aparcamiento se encuentran en un parking en planta baja en el centro de la manzana. En primera planta se ha construido un patio elevado, de acceso público, con aperturas sobre la planta de parking, lo que permite el control social sobre ambos espacios. Se han conservado árboles originales incorporados a la planta de garaje.

³ Ver zonas D1 y D2 en figura 1.



Diversidad tipológica en el edificio de 11 plantas remodelado y en los nuevos edificios que conforman la manzana. Acceso a las viviendas desde el patio de manzana de acceso público

4. Metodologías y técnicas innovadoras

Diversificación y remodelación de los tipos de viviendas

La diversificación de los tipos de vivienda es la forma de estimular una mayor mezcla social en el barrio. Hay que destacar que esta mezcla se propone en cada una de las nuevas manzanas, por lo que la importancia en el diseño no sólo se vuelca en la identificación de tipos con formas de vida de usuarios distintos, sino en la generación de espacios de convivencia (como el patio de manzana) y su articulación con las diferentes formas de acceso a las viviendas. Además, esta provisión de diferentes tipos de vivienda pretende incrementar la oportunidad de conectar con la necesidad de nuevos tipos de hogares dentro del propio barrio, sin tenerse que mudar de Poptahof.

Así, manejando estas dos variables se identifican tanto para el conjunto Purper como para Amber, tres tipos diferentes de viviendas: a) dúplex con acceso desde el patio o desde el aparcamiento, volcados a Sur, con terrazas sobre la lámina de agua, b) apartamentos convencionales, de hasta 3 dormitorios, situados al Norte y Oeste, (los del norte se asoman al parque) y c) apartamentos a Este, con acceso desde el patio, con jardín delantero o desde corredor abierto.

Estos tipos generales se diversifican aún más en el caso de Purper. El conjunto es aún más interesante ya que se han remodelado las viviendas originales buscando tamaños más grandes, conservando únicamente la estructura portante del edificio y sustituyendo particiones internas y fachadas. Así, en el centro del edificio de 11 plantas, se han conseguido construir viviendas en dúplex de tres plantas con acceso por galería. Para ello es necesario instalar una nueva caja de escaleras. La presencia de estos tipos incorporados tan singulares se señala con un acristalamiento continuo en fachada. En planta primera a patio las viviendas también son dúplex y tienen acceso directo a través de una pequeña terraza privada. Respeto a la forma de tenencia, y partiendo de viviendas sociales en alquiler, al final del proceso, la operación presenta un 20% de vivienda social en alquiler, un 40% de vivienda social en propiedad y un 40% de vivienda libre.

Tratamiento de los espacios colectivos. Convivencia y control social

Hemos mencionado que el patio de manzana se encuentra en primera planta y abierto sobre el aparcamiento en planta baja. Esta disposición se logra por acceso con rampa desde las fachadas al norte, dando al parque, que modifica su topografía permitiendo una transición muy suave entre el espacio verde y el interior del patio. Los aspectos paisajísticos también están cuidados al conservar el arbolado original, cuya presencia se compatibiliza con las plazas de aparcamiento y con vegetación en macetas que delimitan espacios colonizables por las viviendas cuyo acceso se produce directamente desde el patio.



El aparcamiento se controla desde el patio y las terrazas (Amber)

Eficiencia energética y nuevos procedimientos para su gestión

Los objetivos de eficiencia energética para las viviendas nuevas son los de rebajar en un 20 % los estándares energéticos recogidos por la legislación al respecto. En las viviendas remodeladas el objetivo es más modesto, pretendiendo equipararlas a la legislación vigente para viviendas nuevas. Por otro lado, cabe señalar que todas las viviendas están conectadas a una Central Térmica de Distrito, que cubre la demanda de calefacción en un 70%.

Lo más novedoso son los procedimientos de gestión de este comportamiento energético. En primer lugar, esta mejora de la eficiencia se compatibiliza con otro concepto, el de «coste neutral» para el usuario, ya sea propietario o alquilado y que supone una condición integrada en los permisos de obra para los contratistas. La gestión de este «coste neutral» implica un aparato organizativo y decisiones proyectuales que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Establecimiento de condiciones para el plan de desarrollo del proyecto por parte de los agentes contratistas.
- Sistemas de control bioclimático (climate Shield) y de clima artificial (HVAC, Heating, Ventilating and Air Conditioning), así como de medidas de producción fotovoltaica, para lo que se considera la construcción en la fachada del edificio rehabilitado de un sistema capaz de producir hasta 10kwp, con el fin de cubrir los gastos de consumo de las zonas comunes.
- Como experiencia muy novedosa hay que destacar el desarrollo de una compañía de servicios energéticos ESCO entre el Ayuntamiento, la asociación de vivienda y los residentes. Esta



Evaluación y monitorización continua. Edificio remodelado. Paneles fotovoltaicos en fachada de medianera

ESCO se encarga de financiar e implementar las medidas de mantenimiento sin costes adicionales para los usuarios. La ESCO se beneficia de los retornos del ahorro energético.

- Mejorar la red de distribución de calor a baja temperatura para todo el barrio partiendo de las instalaciones actuales de la Central Térmica de Distrito.
- Evaluación y monitorización continua.

Dinámicas de vinculación y participación en un contexto de colaboración público-privada



Programa de actividades en el parque y piezas cerámicas en fachada. Actuaciones artísticas que potencian procesos de participación

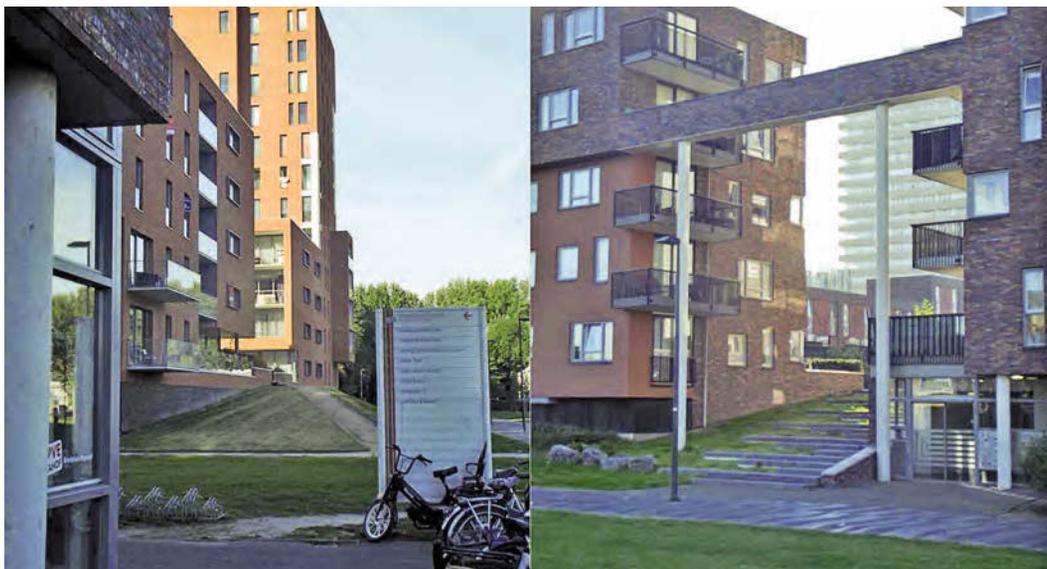
La experiencia de Poptahof ha tenido que compatibilizar dos necesidades: la de atraer nueva población que busca un espacio residencial de calidad y la de mantener la población original, gestionando la mejora de sus viviendas o el acceso a otras nuevas dentro del conjunto. Ambas estrategias confluyen en **cambiar la percepción social de Poptahof**, un paso indispensable sobre el que se ha focalizado la acción social desde los promotores de la iniciativa, tanto públicos como privados. Para ello el trabajo con propuestas artísticas y culturales en paralelo al trabajo social ligado a las actuaciones de regeneración urbana ha sido de gran utilidad.

Gracias a ellas se ha podido canalizar procesos de participación que han puesto en contacto a emprendedores locales y nuevos residentes con los antiguos vecinos, construyendo una nueva identidad sobre el barrio que ha servido de reclamo para los de fuera y de elemento de «desestigmatización» para los de dentro. Algunas de las actuaciones a señalar son:

- La remodelación del parque ha sido acompañada de un programa de actividades culturales que van desde la celebración del Festival de Jazz de Delft o festivales étnicos (Nyamafestival, etc.) a otras de carácter más local. La continuidad del programa de actividades después de las intervenciones físicas se asegura gracias a Popta Bunta Cultural Foundation, organización compuesta por profesionales y residentes.
- Se ha trabajado con los vecinos sobre la decoración de piezas cerámicas en las fachadas de las plantas bajas de los edificios.
- Se ha construido una marca sobre el barrio con los residentes y los negocios del barrio con apoyo profesional bajo el lema «I love Poptahof» como paso para visualizar la regeneración urbana como una forma de recuperar la sensación de orgullo por vivir en el barrio.
- Experiencias de apropiación del parque por parte de los vecinos, gestionando la implantación de huertos de ocio.
- Programa Cocinar para el Barrio, con comidas colectivas por los que participan en el programa en algunos de los locales comunes del conjunto.

La involucración, tanto de los nuevos y de los antiguos vecinos, se considera fundamental en su papel como embajadores del barrio en el impulso de la regeneración de nuevas manzanas.

5. Objetivos conseguidos



Accesos en rampa a los patios de manzana de Amber (izquierda) y Purper (derecha). La rampa en Purper se encuentra en el interior de la manzana, en Amber forma parte de la topografía del parque

La intervención en Poptahof se ha convertido en una experiencia de referencia tal y como lo demuestra la concesión de los premios WoonAward Haaglanden 2012 «Sociaal met Smoel» al conjunto residencial Purper, por la gestión de la participación durante y tras el proceso de regeneración urbana y el Concrete Award 2013 en la categoría de tecnología del Hormigón para el conjunto Amber, por las soluciones para aligerar la estructura con criterios de sostenibilidad ambiental. A pesar de los problemas en la remodelación de la primera fase (Purper) los dos objetivos más importantes se han cumplido. Por un lado, las estrategias energéticas en la rehabilitación y en la nueva edificación se han desarrollado con éxito, hasta el punto de que los consumos en las viviendas remodeladas son equivalentes a los de las viviendas nuevas, lo que supone una mejora de las expectativas. Por otro lado, el éxito en la comercialización de las viviendas nuevas sin desplazamiento de los vecinos originarios es un síntoma de que las estrategias de cambio de imagen del barrio han resultado adecuadas. La regeneración urbana de Poptahof es, por tanto, ejemplo de una interesante combinación de acercamientos físicos, sociales económicos y medioambientales hacia una mayor sostenibilidad.

6. Monitorización

La experiencia de Poptahof ha sido evaluada en lo que se refiere a las estrategias energéticas por el programa SESAC (Sustainable Energy Systems in Advanced Cities), perteneciente a la iniciativa CONCERTO de la UE (Comisión Europea y Sexto Programa Marco), que potencia el uso de energías renovables y eficiencia energética ligada a la edificación.