

Marcus Adams, Geraldine Reilly

## **VERDE SENZA CONFINI**

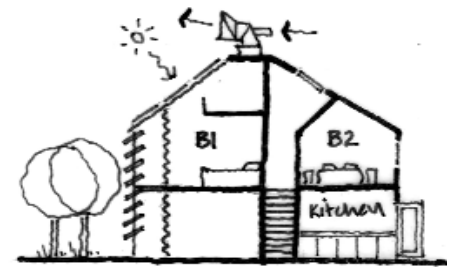
Nuovo quartiere ecosostenibile  
Graylingwell Park nel Regno Unito





L'ospedale di Graylingwell, ubicato a nord-est di Chichester, città inglese del West Sussex, era uno dei tanti istituti di cura e psichiatrici sorti nel diciannovesimo secolo. Molti di questi, come appunto Graylingwell, furono concepiti come comunità autosufficienti, con l'ausilio di fattorie, giardini, frutteti, uffici amministrativi, luoghi di lavoro, chiese e percorsi terapeutici lungo paesaggi rilassanti, oltre ai reparti ospedalieri e strutture complementari di trattamento. A causa dei cambiamenti negli approcci clinici, molti di questi luoghi hanno perso nel tempo la loro funzione originaria fino al trasferimento della propria funzione, nel 2007, dalla Sanità Pubblica alla *English Partnerships* (organo governativo per la gestione dei beni immobiliari pubblici), con lo scopo principale di una riqualificazione del patrimonio pubblico a fini abitativi. In seguito ad un sofferto processo selettivo, l'intera proprietà è stata venduta alla migliore *joint-venture* tra un imprenditore privato, Linden Homes, e *Downland Housing Association* (istituto autonomo case popolari) per il loro impegno finalizzato al raggiungimento di un progetto interamente *carbon zero* con risultati di gran lunga migliori rispetto ai target governativi previsti.

Il progetto, sviluppato da John Thompson & Partners (JTP) - urbanisti, architetti e community planners (esperti di progettazione partecipata) - prevede la costruzione di 750 unità abitative sia ex novo che ristrutturate, sull'area di Graylingwell Park, un'area di 34 ettari di verde a grande pregio naturalistico ad un chilometro e mezzo dal centro della città di Chichester. Degli edifici progettati, il 40% sarà destinato all'edilizia popolare, dislocato, e non localizzato, in aree appositamente dedicate all'interno del tessuto edilizio. Il quartiere comprenderà ristrutturazioni innovative, nuove case e strutture ricreative, sia per i nuovi residenti, che per la comunità di Chichester. Sarà così realizzata la più grande area di sviluppo urbano nel Regno Unito, a ricevere lo status di *carbon-neutral* per la sostenibilità ambientale, puntando a uno standard di vita di alto livello.



*Rendering del nuovo quartiere a Graylingwell e schizzi per lo studio della ventilazione e dello sfruttamento dell'energia solare nelle nuove case. Nella pagina accanto, prospettiva dall'alto del nuovo quartiere periferico, che agli effetti si presenta come un nuovo villaggio autosufficiente, grazie anche all'inserimento dei servizi necessari agli abitanti, che possono così rinunciare agli spostamenti verso la città o i centri commerciali.*





Il Masterplan è stato concepito con la collaborazione diretta di chi conosce al meglio la città, ovvero i futuri abitanti. Attraverso un processo di pianificazione collaborativa, il pubblico è stato ampiamente coinvolto, incoraggiando un approccio partecipativo. Lo studio JTP infatti è tra i pionieri dell'urbanistica partecipata, tecnica utilizzata anche per il progetto urbano di Caterham Barracks, pluripremiato ed elemento di riferimento in campo europeo.

Un consorzio fondiario senza scopo di lucro (Community Development Trust), costituito da residenti locali e azionisti, avrà in proprietà e gestirà i 2.300 m<sup>2</sup> per conto della comunità. Le strutture presenteranno l'opportunità di creare uno spirito di vicinato cordiale e comunitario, comprendendo un negozio di alimentari, bar, negozi, un padiglione, una sala comunitaria, studi per artisti, campi sportivi e un frutteto comune. I posti di lavoro verranno creati localmente grazie a 6.000 m<sup>2</sup> di strutture adibite ad uso commerciale.

La chiarezza della morfologia originale del complesso ospedaliero, nel tempo, è stata intaccata da vari interventi di ampliamento e superfetazioni. Punto cardine del progetto è stato pertanto quello di cercare il ripristino della struttura originale, migliorandola con la realizzazione di nuovi insediamenti. Si è resa così

necessaria una rigorosa valutazione di tutti gli edifici esistenti, al fine di determinare le parti da mantenere, coinvolgendo i residenti locali nella scelta più appropriata per l'uso futuro degli edifici. Parallelamente, uno studio approfondito ha esaminato le aree verdi protette, patrimonio storico e paesistico dell'English Heritage, procedendo verso uno sviluppo urbano orientato a preservare il più possibile gli alberi maturi e le caratteristiche paesaggistiche esistenti, quali orti e frutteti, creando un più vasto sistema di infrastrutture verde e sull'acqua. Sul territorio saranno piantate 622 diverse varietà di alberi, per un totale di 1428 di cui 140 alberi da frutto e mele, saranno inoltre realizzati appositi cumuli di terra per la riproduzione di coleotteri e scarabei, tane per rettili e posatoi per pipistrelli, il tutto per sviluppare un habitat ideale e autoregolato lungo il fiume, per uccelli e altre specie.

Il nuovo parco è stato progettato senza confini. Intimamente integrato e connesso al paesaggio circostante, è un luogo dove i residenti possono muoversi in libertà senza incontrare recinti, muri e cancelli, è così predisposto anche a futuri ampliamenti, aperto a nuove prospettive, senza precludere possibilità e nuove occasioni. Lo schema urbano riflette l'impianto viario esistente, formato principalmente da un incrocio fra due strade romane antiche, *Chichester Cross*. I punti d'accesso all'ospedale erano originariamente disposti in direzione est-ovest e nord-sud; la progettazione del quartiere riprende questo principio fondamentale ed un parco centrale chiamato *Chapel Green* rappresenta il cuore della nuova comunità.

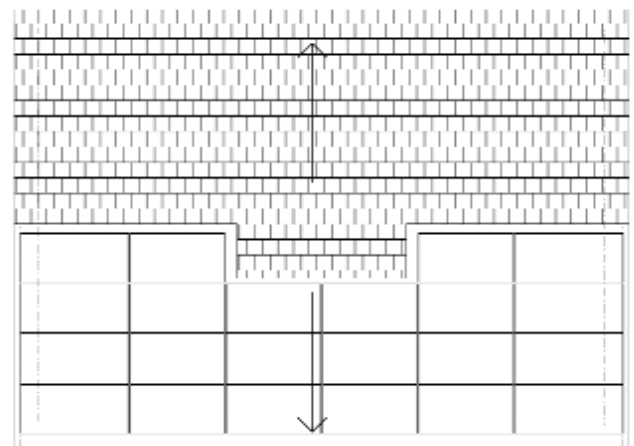
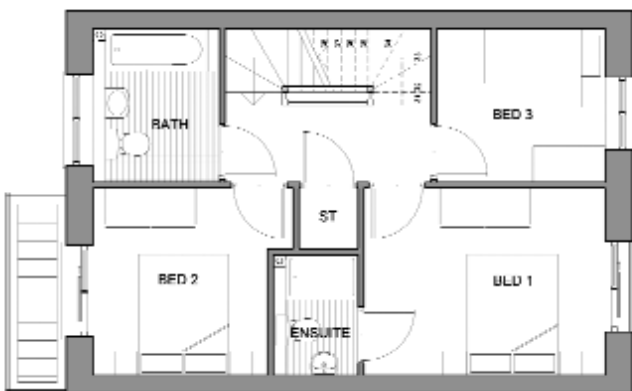
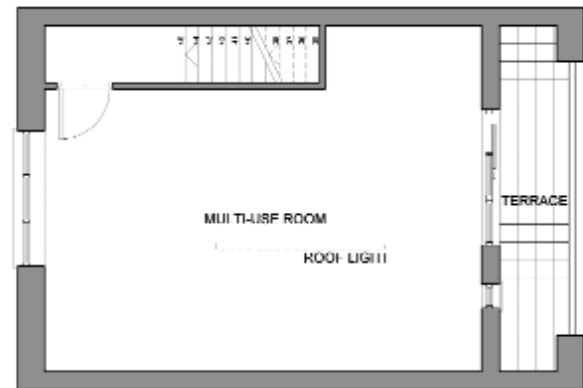
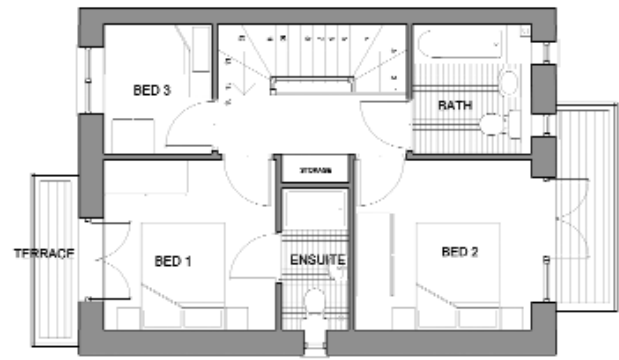
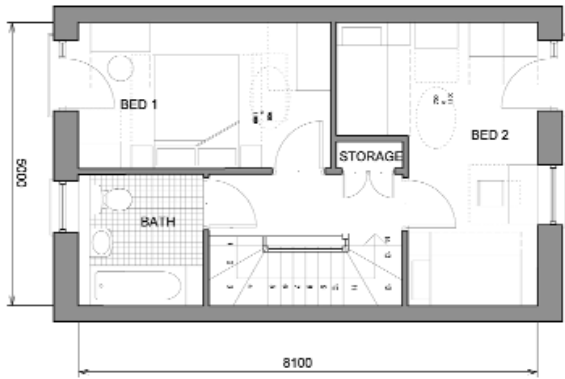
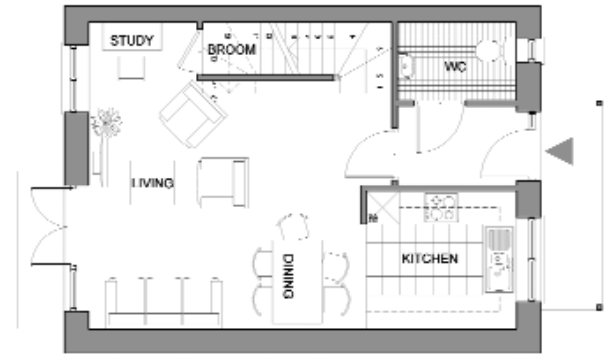
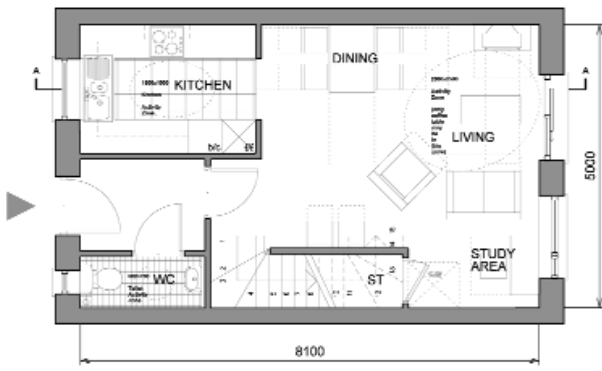
Il nucleo abitativo è rivolto a sud, con il gruppo di edifici disposti a ferro di cavallo a seguire il percorso del sole nel cielo, da est a ovest. Le case sono progettate in modo da enfatizzare la rete di viabilità e gli spazi strutturati attorno alle originali forme degli edifici e agli spazi verdi esistenti.

Con lo scopo di ottenere abitazioni con soluzioni energetiche *carbon zero*, a basso impatto ambientale, ogni unità abitativa dispone di una falda del tetto rivol-

*Immagini virtuali con le differenti tipologie edilizie previste. Ogni unità abitativa avrà un alto livello di isolamento termico ed acustico, utilizzerà impianti a basso consumo e sarà previsto il recupero dell'acqua piovana. Anche i materiali da costruzione saranno a basso impatto, riciclabili, naturali o comunque provenienti da siti non più distanti di 50 miglia dal cantiere.*

*Nella pagina accanto, piante di tre delle tipologie edilizie previste.*







Prospetti nord, in alto, e sud, in basso, degli edifici lungo la strada principale. Il lato sud si distingue per i dispositivi solari attivi e passivi come le serre e la pannellatura del sistema fotovoltaico integrata nella falda di copertura.





ta sud al fine di garantire un minimo di 25 m<sup>2</sup> di pannelli fotovoltaici.

Questo ha comportato lo sviluppo di un nuovo carattere tipologico per l'architettura locale, inserendo una nuova interessante variabile al tradizionale approccio progettuale urbano. Ogni unità abitative inoltre, si avvale di molteplici tecnologie verdi, dall'elevato isolamento termico ed acustico, all'utilizzo di impianti ed elettrodomestici a basso consumo, fino ad un sistema per abbattere i consumi di acqua del 33%. Quando possibile, sono stati privilegiati materiali da costruzione presenti entro un'area di 50 miglia dall'area di cantiere prevista, con ampio uso di materiali riciclati, con l'intento finale di non sprecare energia durante tutto il ciclo vitale del prodotto, trasporto compreso. Il nuovo impianto viario, sviluppato lungo la direttrice est-ovest, presenta una sezione stradale più ampia, al fine di controllare il fenomeno di ombreggiatura e garantire lo spazio sufficiente ad un sistema di drenaggio urbano sostenibile. Conseguentemente il rapporto tra strada e costruito è stato concepito per combinare differenti soluzioni, a nord e a sud, in relazione al progetto delle facciate, all'ubicazione delle stanze abitabili, ai parcheggi e alle caratteristiche dei giardini.

Grayingwell Park comprende una serie di iniziative finalizzate a scoraggiare l'uso delle autovetture e ridurre l'impatto visivo che queste hanno nel contesto urbano: piste ciclabili, centri di ritrovo per ciclisti e spazi dedicati al noleggio e deposito delle biciclette, centri noleggio per autovetture con pagamento relativo al chilometraggio coperto, iniziative di condivisione nell'utilizzo delle autovetture, servizi diretti di autobus verso il centro città ogni 15 minuti nelle ore di punta, garage e posti auto a percolato per minimizzare l'impatto visivo delle autovetture e parcheggi integrati all'interno del contesto urbano e sempre collegati con i percorsi pedonali.

Nell'impianto urbano previsto, spicca la torre dell'acquedotto. Ben visibile al centro dello schema insediativo, è concepita come punto di richiamo nel contesto urbano e come tale diviene luogo naturale per il nuovo centro di produzione energia. Il nuovo

sistema centralizzato di produzione di energia termica ed elettrica sarà ubicato in adiacenza alla torre e produrrà calore ed acqua calda per tutte le unità abitative e funzionerà a metano, con l'ausilio di tecnologie a basso consumo. Non saranno necessarie caldaie all'interno delle abitazioni mentre l'elettricità, prodotta sia dal sistema centralizzato che da quello "privato" delle singole abitazioni, entrerà in parallelo nella rete nazionale, consentendo un vantaggio, per i proprietari, sul costo delle bollette. Una centrale eolica infine completerà il sistema, consentendo di compensare le emissioni globali di anidride carbonica di tutto il sistema.

Grayingwell Park nel suo insieme, raggiunge il livello 6 del sistema di valutazione *BREEAM* per l'impatto energetico globale e rappresenta lo stadio più avanzato dell'urbanistica sostenibile. Un approccio olistico volto alla realizzazione di nuovi insediamenti, in cui nuovi spazi dinamici sono creati combinando architetture ragionevoli, ma tecnologicamente avanzate, con edifici storici esistenti e paesaggi maturi. Un progetto altamente ambizioso, in termini di architettura e disegno urbano a basso consumo, che, una volta completato, sarà il più grande insediamento ecosostenibile del Regno Unito.

*Traduzione di Natalia Trossero e Alberto Pozzato.*