

ABRIL | 2004

a:mbiente 93

www.revista-ambiente.com.ar

Construir con certidumbre

REURBANIZACION DE LA PENINSULA
GREENWICH
UN CASO FAMOSO



PEDRO PESCI



ES UN ÉXITO

LO QUE EP HA CONSEGUIDO CON SUS INTERVENCIONES EN ESTE SECTOR DEL GRAN LONDRES.

Transformó una tierra de desecho de la zona industrial, limpiando muchísimas hectáreas, construyendo nuevas casas, escuelas, centros asistenciales y proveyendo cientos de trabajos. Con dos catalizadores como el Domo del Milenio y la extensión de la Línea Jubileo, logró la completa venta del área en la mitad de tiempo que un emprendimiento del mismo tamaño tomaría.



El área que alguna vez fue el símbolo de la industria del siglo XIX, es ahora el símbolo de las innovaciones para el siglo XXI. Es el lugar para algunos de los más avanzados, innovadores y sustentables desarrollos de Inglaterra, diseñados por algunos de los más grandes arquitectos del país.

El área tendrá un equilibrado ambiente, proveyendo variedad de casas, facilidades de esparcimiento y diversión, lugares

de trabajo y una amplia diversidad de lugares de compras.

La continuidad de la regeneración de la península de Greenwich es parte integral del amplio plan de desarrollo para el Este de Londres. Prontamente, esta área será un completo tercer centro comercial de Londres, complementario al área del Oeste y a la City, conduciendo las transformaciones de la Cuenca del Támesis.

El desarrollo de 121 Ha está conectado interna y externamente por una serie de parques, senderos peatonales, bicicletas, calles y redes de transporte público.

El Master Plan fue creado para EP por un grupo primario de consultores, entre ellos WS Atkins, Richard Rogers Partnership, Jones Lang LaSalle, JMO Consulting y Gardiner & Theobald.





Antes de la construcción del Domo, el legado de los mayores depósitos de gas de Europa tuvo que ser removido. Las 121 Ha fueron reacondicionadas ambientalmente según una estrategia general formulada en coordinación entre la Environment Agency y el Environmental Health and Planning Department del London Borough of Greenwich.

Los niveles de contaminación fueron muy variados, debiéndose remover en algunos casos sólo 1,5m de suelo y en otros, como por ejemplo la zona del Domo, 15m (otra de las razones por la que se comenzó por allí y con ese tipo de usos y no residencial).

En total se invirtieron 180 millones de libras para limpiar y preparar el lugar y la subsiguiente provisión de servicios, comunicaciones y trabajos de paisaje. La infraestructura instalada incluye:

- >> la construcción de 7,4km de nuevas calles;
- >> Tendido de 17,5km de nuevos drenajes y cables eléctricos;
- >> Nuevas redes de gas de 7km de longitud;
- >> Senderos de 2km a lo largo del Támesis

Otro de los principios de diseño fue tratar de no trasladar o minimizar los traslados de usos compatibles existentes, como por ejemplo el Greenwich Yacht Club y una serie de edificios industriales.

En la competencia para seleccionar a los desarrolladores para la Millennium Village, EP encontró un socio que compartiera su compromiso con la innovación y la sustentabilidad.



La Greenwich Millenium Village, desarrollada por Taylor Woodrow y Coumtryside Properties se encuentra en el corazón de la península, y fue diseñada por el renombrado arquitecto Ralph Erskine, logrando un diseño orientado a una comunidad social, económica y ambientalmente integrada.

Tanto estos edificios como el resto de los que se están diseñando en la Península tiene altos índices de reducciones en los consumos de energía, agua y bajas emisiones de Co2. A través de un cuidado diseño de parques y arquitectura, la Villa vuelve a dar vida al tradicional patrón de la vivienda de alta densidad de la manzana de Londres. También ya se han construido escuelas.

En cuanto a transportes públicos, la Península tiene una de las mejores redes de la capital. Desde la nueva estación de la línea Jubileo se puede llegar al centro de Londres en 14m. Se está a una parada de Canary Wharf (nuevo centro financiero) y se puede llegar al aeropuerto en pocos minutos. La estación puede mover un tráfico de 22.000 pasajeros por hora.

Directamente sobre la parada del subte, más de 50 omnibus por hora pasan a través de la más grande de las nuevas terminales de buses, que se ha transformado en el distribuidor para un sistema de transporte integrado. Los sistemas de transporte originalmente construidos para los eventos del milenio continúan funcionando para



mejorar las facilidades de los habitantes. Incluso un nuevo muelle se está acondicionando para aumentar el tráfico fluvial hacia el centro de la ciudad.

Creando este nuevo ambiente EP hizo hincapié en minimizar los impactos sobre el existente. La sustentabilidad debe ser la marca principal de todo el proyecto.

La Greenwich Millennium Village tiene fuertes condicionantes para su desarrollo como:

- >80% de reducción en el consumo de energía primaria;
- >50% de reducción en la energía gastada para su construcción;
- >30% de reducción en la demanda de agua potable;
- >50% de reducción de los residuos de construcción.



Estas premisas han sido tan fuertes que el supermercado Sainsbury, adyacente al emprendimiento ha sido diseñado para ahorrar un 50% en su consumo de energía, tiene ventilación pasiva, maximiza el uso de la luz natural, tiene una central combinada de poder y calor y recicla las aguas grises. Un antecedente desde el inicio es que el Domo del Milenio, además de sus funciones específicas, es parte del más grande proyecto de reciclaje de aguas grises de Inglaterra. Fue diseñado para recolectar millones de litros de agua de lluvia que caen todos los años sobre él, reciclarlos a través de lechos filtrantes para ser reusados en 650 toilets y duchas.

ECOLOGÍA

Desde el punto de vista de la ecología EP, trabajando en conjunto con la Environment Agency han invertido 11 millones en innovadoras obras de terrazas en los bordes del Támesis. Terrazas inundables en ciertas épocas del año fueron creadas no solo como defensa, sino como un santuario para la vida animal.



Además se crearon 15 Ha de espacios públicos, conformando tres áreas de parques incluyendo el Parque Ecológico- que involucran el cultivo de 12000 árboles y 110000 arbustos.

TRANSPORTES

Una red de ciclovías, senderos, y un excelente sistema de transporte público reducirá la necesidad del uso de autos en la Península.

Los estacionamientos subterráneos en la Millennium Village, minimiza el número de vehículos en las calles. Los desarrollos inmobiliarios están siendo pensados con un 50% menos de espacios para autos que en operaciones similares, gracias al soporte del transporte público.

EL IMPACTO

El edificio del Domo ha jugado un rol vital en la regeneración de la Península. Lo que pudo haber tomado 10 años ha llevado sólo unos pocos.

El impacto del desarrollo tuvo considerables beneficios no sólo en la Península sino también en las otras comunidades adyacentes a Greenwich y la cuenca del Támesis. EP trabajó en conjunto con organismos dedicados a servicios de empleo logrando colocar 1200 empleos en la Península, con habitantes propios de la zona. Además el 30% de los operarios de las obras asociadas son del área. El valor de la tierra también ha subido en más de un 30%, logrando así generar un alto beneficio inmobiliario al emprendimiento.