

XXIV CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

LA RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE: RIFLESSIONI A PARTIRE DA UN'ESPERIENZA INGLESE

Silvia GULLINO

Dottoranda in Pianificazione Urbana, Territoriale ed Ambientale (XVII Ciclo)
Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Via Bonardi, 3 20133 Milano, e-mail silvia.gullino@polimi.it

SOMMARIO

L'obiettivo del contributo è quello di presentare i risultati di una ricerca che ho concluso recentemente presso la South Bank University di Londra sul caso del Millennium Village di Londra. Si tratta di un interessante intervento di *urban regeneration* localizzato sulla Penisola di Greenwich nel sud di Londra, caratterizzato dalla realizzazione di un nuovo insediamento sullo schema degli *urban villages*, volto alla diffusione di un modello urbano maggiormente sostenibile.

Il lavoro è stato svolto grazie ad borsa di studio finanziata dalla Comunità Europea/Fondo Sociale Europeo/Ministero del Lavoro/Regione Lombardia/Politecnico di Milano per la "Mobilità internazionale dei giovani che si avviano alla ricerca scientifica" nel periodo ottobre-dicembre 2002.

1. INTRODUZIONE

Il tema del recupero delle aree urbane dismesse è un tema che ha assunto un ruolo centrale nelle pratiche urbanistiche europee degli ultimi anni (Percy *et al.*, 2003). I processi di de-industrializzazione che hanno caratterizzato la maggior parte delle città europee a partire dagli anni '80 se da un lato hanno creato problemi di declino urbano, dall'altro hanno però offerto possibilità interessanti in termini di recuperi maggiormente rivolti alla sostenibilità (Dansero, a cura di, 1996; Audis, 2001).

Il *paper* propone, a partire da una recente esperienza di ricerca svolta a Londra, una riflessione sul contributo da parte della rigenerazione urbana alla sostenibilità, analizzando un progetto di trasformazione urbana contemporanea di Londra, il *Greenwich Millennium Village*, localizzato sulla penisola di Greenwich ad est dei Docklands.

Si tratta di un *brownfield* rimasto in disuso per circa quindici anni, in quanto fortemente contaminato dalle attività industriali pregresse della British Gas e isolato dal contesto urbano in termini di collegamenti trasportistici. La decisione di prolungare la *Jubilee line* della metropolitana, la posizione strategica prossima ai *Docklands* e soprattutto un rilevante finanziamento da parte della English Partnerships per la bonifica dell'intera penisola sono state occasioni importanti per rivalutare l'area ed avviarne il recupero con la *Millennium Dome*, la moderna (e controversa) cupola per le celebrazioni del nuovo millennio, nel 1996 e con il progetto per una *new sustainable community* nel 1999.

Il progetto di quest'ultima, eseguito dall'architetto anglo-svedese Ralph Erskine sul *masterplan* di Lord Rogers, si pone nella volontà del segretario di Stato John Prescott come un'opportunità per riflettere sulle lezioni del passato e su nuovi modelli urbani maggiormente sostenibili per il futuro. La *Millennium Communities Initiatives*, che prevede la realizzazione di sette nuove comunità su tutto il territorio britannico, si inserisce infatti nel quadro delle politiche urbane promosse dalla nuova agenda politica laburista avviata nel 1997, orientata alla promozione dello sviluppo urbano sostenibile¹ (Rydin, 2002), al recupero dei *brownfields* e alla creazione e diffusione di nuovi insediamenti ispirati all'idea(le) di *urban village/eco-neighbourhood* (Aldous, 1997; Barton, 1998 e 2000).

I caratteri progettuali, la presenza di ampie zone verdi e soprattutto i rapidi collegamenti sia con Canary Wharf sia con la *city* rendono il caso di studio scelto un interessante recupero

¹ La *Urban Task Force* guidata da Richard Rogers (1999) elabora il documento *Towards an urban renaissance* sul quale si basano parte delle politiche urbane del governo Blair (Cameron, 2001). L'obiettivo del documento, secondo quanto definito nella missione stessa del gruppo, consiste nel rilevare le reali cause del declino urbano in Inghilterra, proponendo soluzioni concrete per renderle nuovamente vivibili e “*it will establish a new vision for urban regeneration founded on the principles of design excellence, social well-being and environmental responsibility within a viable economic and legislative framework*” (Rogers 1999, p.3)

urbano. Le riflessioni verteranno in particolare sulla valutazione dei contributi che esperienze come il *Greenwich Millennium Village*, inserite nel dibattito in corso sugli *urban villages*, possono effettivamente offrire allo sviluppo sostenibile (Biddulph, 2002).

Il *paper* è organizzato in tre parti. Nella prima, si analizzerà il caso della rigenerazione della penisola di Greenwich, con specifico riferimento al progetto del *Millennium Village*, avvalendosi di alcune interviste effettuate ad operatori e attori coinvolti nella trasformazione dell'area, della disamina di materiale bibliografico e delle visite *in situ*. Nella seconda, si affronterà l'argomento degli *urban e millennium villages*, particolari insediamenti promossi nel corso degli anni '90. Nella terza si proporranno infine alcune prime considerazioni sui possibili contributi del *Millennium Village* allo sviluppo sostenibile, con riferimento al dibattito in corso, ad altri esempi presenti in Gran Bretagna e soprattutto a due recenti progetti di ricerca.

2. LA RIGENERAZIONE URBANA DELLA PENISOLA DI GREENWICH (LONDRA)

2.1 La rigenerazione urbana sostenibile

Reconstruction, revitalisation, renewal, redevelopment ed infine *regeneration* sono termini che hanno delineato dal dopo guerra ad oggi approcci differenti da parte delle politiche britanniche al degrado urbano (Roberts, 2000). Non è intenzione di questo contributo ripercorrerne le varie fasi², quanto piuttosto soffermarsi su alcune novità introdotte dall'*urban regeneration*³ degli anni '90 rispetto soprattutto ai caratteri dominanti del decennio precedente. Se la riqualificazione urbana degli anni '80 era stata principalmente caratterizzata da progetti ad hoc di tipo *property led*, condotti in modo isolato senza tener conto dei possibili effetti indotti dalle trasformazioni sul contesto urbano⁴, l'ottica delle politiche urbane degli anni '90 si sposta invece dal singolo intervento alla città intesa in senso globale, come uno spazio economico e sociale, e da aspetti semplicemente fisici a tematiche economiche ed ambientali (Healey, 1997, p.106). Si fa pertanto strada l'idea di un nuovo approccio

² La letteratura in proposito è decisamente ampia, per cui ci si limiterà a suggerire alcuni riferimenti bibliografici: Hambleton e Thomas, 1995; Rydin, 1998; Roberts e Sykes, 2000; Cullingworth, 2002.

³ Roberts (2000, p.17) la definisce come una “*comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change*”.

⁴ Il risultato di tale approccio è stato che “*problems are being addressed in a piecemeal manner and the linkages between different aspects of regeneration have not been developed*” (Turok e Shutt, 1994, p. 212).

maggiormente orientato alla creazione di (a) una *vision* strategica, (b) un approccio di tipo multi-attoriale e (c) obiettivi orientati alla sostenibilità (Healey, 1997; Roberts, 2000)⁵.

(a) E' un carattere distintivo dell'*urban regeneration* in quanto “*all-embracing, lasting and comprehensive solution to the urban problems*” (Roberts, 2000, p.302). Patsy Healey a questo proposito, oltre a sostenere che “*it is no longer possible to approach urban regeneration through the promotion of urban transformation projects in isolation*” aggiunge che “*the emphasis should be creating the conditions for economic, social and environmental regeneration*” (Healey, 1997, p.109), condizioni che sono attuabili solo se inserite in un contesto strategico di lungo termine (Roberts, 2000).

(b) Un interessante elemento che emerge nelle politiche degli anni '90⁶ è un'ampia e condivisa consapevolezza relativa all'importanza della *partnership* e alla costruzione del consenso fra gli attori.

(c) Infine, altro nuovo contributo è l'approccio ai problemi urbani che promuova soluzioni maggiormente orientate allo sviluppo sostenibile, inteso come ricerca di un equilibrio, per altro molto difficile, fra aspetti economici, sociali ed ambientali (Roberts, 2000). È questo un tema molto complesso, oggetto di molte interpretazioni, ma che come sostiene Patsy Healey (1997, p.106) tende ad enfatizzare prospettive a lungo termine, punti di vista multi-dimensionali, strette relazioni fra aspetti sociali-economici-ambientali, la conservazione delle risorse, equità inter e intra-generazionale.

Nel corso di questo contributo, e attraverso l'analisi del caso, si cercherà di valutare se l'idea degli *urban villages* possa essere effettivamente una soluzione praticabile.

2.2 La Penisola di Greenwich

Il progetto è localizzato sulla penisola di Greenwich, al limite nord del *borough* omonimo nel sud est di Londra, ed è parte del Waterfront che si estende da Deptford fino al Thamesmead.

Si tratta di un sito ex industriale appartenente fino al 1997 alla British Gas che qui aveva localizzato i propri stabilimenti a partire dal 1889. Fino alla metà del XIX secolo, l'area era conosciuta con il nome di *Greenwich Marsh* –la palude di Greenwich- in quanto zona naturale caratterizzata dalla presenza di una ricca fauna locale. Oltre all'inquinamento provocato dagli

⁵ Roberts (2000, p.301) definisce questi tre aspetti come “*A troika of approaches that determine and drive successful regeneration*”.

⁶ City Challenge e SRB-Single regeneration Budget sono due programmi urbani inaugurati con il governo Major e destinati ad avere un impatto notevole a livello di *local governance*, promuovendo quella che Davoudi e Healey (1995) definiscono la “*three-way partnership*”, proprio per identificare l'importante presenza di un terzo attore, le comunità locali, che si inserisce nel tradizionale rapporto dicotomico pubblico-privato del decennio precedente.

impianti della British Gas, un altro importante impatto ambientale fu causato nel 1897 dalla costruzione del Blackwall Tunnel, ancor oggi uno dei principali attraversamenti del Tamigi del sud est. L'area inizia la sua dismissione come sito industriale a partire dal 1985, in seguito alla progressiva diffusione del metano che soppianta il precedente tipo di produzione a carbone⁷.

La penisola rimane in abbandono per quasi quindici anni, in quanto fortemente contaminata dalle attività pregresse e isolata in termini di connessioni con la riva nord del Tamigi e con il centro. A partire dalla metà degli anni '90 è stata tuttavia oggetto di interessanti (ma anche controversi) progetti di trasformazione urbana che includono la Dome, la famosa cupola progettata da Lord Rogers per le celebrazioni del nuovo millennio, e il *Millennium Village*, progettato invece da Ralph Erskine su *masterplan* dello stesso Lord Rogers. I fattori chiave che hanno favorito l'avvio delle trasformazioni dell'area sono stati l'estensione della Jubilee Line –JLE e le bonifiche, operazioni che hanno permesso successivi investimenti da parte di attori privati.

3. IL CASO DEL MILLENNIUM VILLAGE

3.1 Profilo territoriale dell'area

Il *borough*, costituito dai centri di Woolwich, Eltham e Greenwich, ha una popolazione di 218.000 abitanti (Greenwich Council, 2002 su dati relativi al 2000) su una estensione territoriale di 5087 ha che lo porta ad essere il 12° di Londra per dimensione.

Quest'area, da un punto di vista strettamente territoriale, ha una localizzazione (**fig.1**) molto prossima al centro di Londra, ma anche ai Docklands e al *city airport*, che la rendono strategicamente interessante. Al suo interno presenta aree rilevanti da un punto di vista storico e ambientale (come il centro di Greenwich), ma anche zone produttive (soprattutto sulle rive del Tamigi) e siti industriali dismessi come quello presente sulla penisola. Nella parte ovest di quest'ultima sono ancora presenti attività produttive con stabilimenti chimici quali l'Amylum, Alcatel e Hays Chemical, la cui presenza nel borough è tutelata da parte del Council per la possibilità di creare opportunità di lavoro locale (Greenwich Council, 2002a).

⁷ Si veda in www.greenwich-village.co.uk

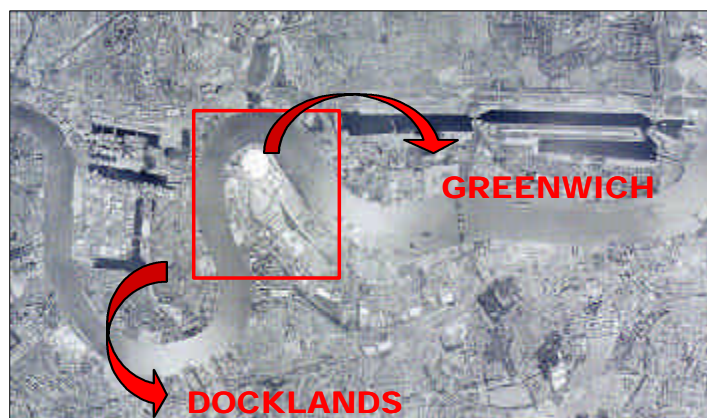


Figura 1 – Inquadramento territoriale della penisola di Greenwich

Nel sud est della penisola, invece, viene decisa la collocazione del Millennium Village, favorito dall'estensione della Jubilee line e dalle bonifiche compiute dalla English Partnerships, e che consiste in un nuovo insediamento attualmente ancora in corso di realizzazione, caratterizzato da usi residenziali misti a commerciali e di *loisir*, dalla presenza di ampie zone verdi e da un parco ecologico, di innovative strutture scolastiche e di linee di trasporto volte a favorire l'uso del mezzo pubblico su quello privato.

3.2 Le fasi della rigenerazione dell'area

Come precedentemente accennato, la penisola resta in stato di abbandono per quindi anni circa, fino a quando nel 1996 il Governo Britannico non decide di collocare all'estremo nord dell'area la sede delle celebrazioni per il nuovo millennio (altre possibili sedi avrebbero potuto essere Birmingham, Derby e Stratford).

Il 23 giugno 1997 vengono iniziati i lavori per la costruzione della Dome, progettata da Lord Rogers a somiglianza di un sole (un disco con dei raggi) che sembra metaforicamente inaugurare l'alba del nuovo millennio. La struttura, costituita da una speciale fibra di vetro –il Teflon- dello spessore di un millimetro, ha un'altezza massima di 50 metri e un diametro di 365 metri (**fig.2**). I costi troppo elevati (700 milioni di sterline di denaro pubblico, di cui 400 provenienti dai fondi della lotteria e 160 da investitori pubblici come British Airways) ne hanno fatto oggetto di aspre critiche e innumerevoli controversie, dal momento che all'investimento iniziale non è corrisposto un sufficiente ritorno economico (e di conseguenza di immagine) a causa della bassa affluenza di visitatori (6 milioni a fronte dei 12 previsti) (Butler, 2000).

Pertanto se in un primo momento il governo aveva pensato di smontarla al termine degli eventi, dopo alterne vicende, ha pensato pertanto di venderla⁸.



Figura 2 – La Dome

A seguito della scelta localizzativa della Dome, il Segretario di Stato per l'Ambiente John Prescott lancia nel luglio 1997 la prima *Millennium Village Competition* con l'obiettivo di creare un nuovo modello di comunità per il XXI secolo da ubicare sulla Penisola, per poi riprodurla in altre sei differenti aree della Gran Bretagna per soddisfare la necessità di 6000 nuove unità abitative (English Partnerships, 2001)⁹. L'area era ancora interamente di proprietà della British Gas la quale si trova pertanto all'interno del dibattito per il suo recupero in qualità di attore chiave. In realtà piuttosto che dei progetti relativi alle esibizioni l'azienda preferisce occuparsi delle bonifiche, che vengono avviate a suo carico nel periodo 1996/97 per una spesa di circa 50 milioni di sterline, comprensive anche della costruzione della stazione della metropolitana della Jubilee Line. Quando però nel settembre 1997 la English Partnerships - EP, l'agenzia nazionale per la rigenerazione urbana, acquista per 20 milioni di sterline l'intera area di 121 ha dalla British Gas, ne prosegue le bonifiche per una spesa di 180 milioni di sterline¹⁰. I lavori sono essenzialmente consistiti nel bonificare la terra contaminata, collocare una barriera lungo il Tamigi per evitare un eventuale futuro percolamento di inquinanti nell'acqua e nel porre uno strato protettivo per assicurarne usi futuri sicuri¹¹.

⁸ La Dome, come verrà precisato nel paragrafo sugli attori intervenuti, è stata acquistata dalla Anschutz Entertainment Group Europe (AEG).

⁹ Oltre a Greenwich gli altri siti selezionati sono Allerton Bywater nei pressi di Leeds, New Islington a Manchester, NarOuse in King's Lynn cui se ne sono aggiunti altri tre: East Ketley nei pressi di Telford, Oakgrove vicino a Milton Keynes e Hastings. La scelta di questi ultimi è stata annunciata solo di recente, il 18 luglio 2002 (www.englishpartnership.co.uk).

¹⁰ Viene stipulato un accordo fra l'acquirente e venditore tale per cui quest'ultimo possa beneficiare di un ulteriore 7.5% dalla stessa EP una volta portato a termine il recupero dell'intera penisola.

¹¹ www.englishpartnership.co.uk

EP commissiona poi nel 1997 un masterplan ad un team di consulenti, fra cui la Richard Rogers Partnership, Jones Lang LaSalle, JMP Consulting and Garnier & Thebald, per avviare un progetto di rigenerazione dell'area che comprendesse, a partire da una *new sustainable community*, strade ciclabili e pedonali, servizi, luoghi di *loisir* e ampie zone verdi secondo il (presunto) modello sostenibile dell'urban village.

Il piano prevede la collocazione del *Millennium Village* a sud est della penisola e due zone residenziali ad alta e bassa densità fra lo stesso villaggio e la Dome. Come si può notare dal masterplan, ma anche dallo stesso *Unitary Development Plan* (Greenwich Council, 2002) attualmente ancora sotto revisione la rifunzionalizzazione dell'area adiacente alla Dome e alla stazione della metropolitana dipendono strettamente dal riuso della Dome. Con l'acquisto dell'area della Dome da parte di AEG, il consorzio Meridian Delta Ltd (MDL), English Partnerships (EP) e Anschutz Entertainment Group Europe (AEG) hanno sottoposto al London Borough di Greenwich un nuovo masterplan che copre i restanti 190 acri della Greenwich Peninsula per un riuso dell'area adiacente la Dome.

Progettato da Terry Farrell e Partners, il Masterplan prevede i seguenti usi:

- 10,000 unità abitative
- 340,000m² di spazio commerciale
- nuove strutture scolastiche
- aree pubbliche
- un'arena sportiva per 26.000 persone all'interno della Dome
- ulteriori ed eventuali 62,000m² intorno alla Dome
- un hotel.

3.3 Il progetto del Millennium Village

Nel 1999 il progetto di Ralph Erskine, architetto anglo-svedese con una solida esperienza nella progettazione di comunità di matrice ecologica, viene selezionato da John Prescott per essere realizzato dalla Greenwich Millennium Village Ltd¹². Il nuovo insediamento prevede usi residenziali misti a commerciali e di *loisir*, alta densità abitativa, ampie zone verdi e un parco ecologico, circuiti ciclabili e percorsi pedonali per scoraggiare l'uso del mezzo privato. Il progetto dell'estensione della JL tende a voler favorire queste scelte, anche se le automobili non sono ovviamente eliminate dal progetto. Si prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei o comunque ad una certa distanza dalle unità abitative (Gossop, 2002). In accordo con l'idea di voler incoraggiare il più possibile l'uso dei servizi locali, ristoranti, negozi, caffè e luoghi di *loisir* sono presenti nell'area a distanza pedonale. La principale idea di Erskine, elaborata in collaborazione con lo studio londinese Hunter Thompson Associated, consiste nel

¹² Per notizie su questa *joint venture* si veda il paragrafo relativo agli attori.

realizzare l'insediamento ponendo l'abitante al centro del progetto. Le 1400 nuove unità abitative, che di per sé rischierebbero di creare non tanto una comunità quanto piuttosto un ambiente alienante, sono infatti organizzate in cinque sub-aree, ciascuna delle quali è ancora ulteriormente suddivisa in 30-50 “*horse-shoe shaped gossip groups*” (Ehrs, 1998). Tutte le abitazioni, così come le strutture scolastiche e il centro medico, sono infine efficienti da un punto di vista energetico, per via dei materiali (prodotti a basso impatto ambientale) impiegati, il tipo di orientamento che sfrutta l'energia solare passiva e soprattutto un tipo di riscaldamento a ciclo combinato (**figg.3-4**). Gli obiettivi e target prefissati sono sinteticamente indicati in **tab. 1**.



Figura 3 – tipologia di edifici



Figura 4 - tipologia di edifici

SCELTE PROGETTUALI	OBIETTIVI
biodiversità <ul style="list-style-type: none"> Nuovi spazi Verdi e un parco ecologico con 60.000 arbusti e 12000 piante, un lago stagni per attirare uccelli migratori. 	Migliorare la qualità dell'area, permettendo la vita faunistica, offrendo ai residenti spazi verdi e un parco ecologico nel centro di Londra
Aria <ul style="list-style-type: none"> Diminuzione delle emissioni di CO2 emissioni, grazie alla riduzione di energia domestica e dell'uso di trasporti Suolo <ul style="list-style-type: none"> Bonifiche dei principali inquinanti per un investimento di oltre 180 milioni di sterline, Protezione lungo il Tamigi per evitare eventuali percolamenti, Installazione di uno strato isolante protettivo per futuri usi in sicurezza Riduzione uso energia <ul style="list-style-type: none"> Protezione dai venti per ottimizzare la temperatura interna, Uso passivo del sole, Riscaldamento a ciclo combinato, Recupero acque piovane e riciclaggio acque grigie per usi non domestici, Separazione rifiuti e riciclaggio. 	Creare una comunità più vivibile nel centro di Londra con facile accessibilità grazie ai mezzi pubblici Targets: <ol style="list-style-type: none"> riduzione il consumo di energia dell'80% riduzione del consumo dell'acqua del 30% riduzione della produzione di rifiuti di materiali da costruzione del 50%
Edifici <ul style="list-style-type: none"> Utilizzo di materiali fabbricati a basso impatto ambientale (basso livelli di energia per la loro produzione, Eco-labelling...); Scelte progettuali per garantire il confort degli abitanti e migliorarne la qualità di vita: <ul style="list-style-type: none"> Isolamento acustico, Controllo termico, Qualità dell'aria attraverso la naturale ventilazione della vegetazione, Illuminazione naturale; Adattabilità degli spazi interni abitativi attraverso pareti scorrevoli alle esigenze degli abitanti; Uso di tecnologie e di comunicazione e sistemi di sicurezza. Trasporti <ul style="list-style-type: none"> Disincentivazione dei mezzi privati attraverso percorsi pedonali e ciclabili e trasporto pubblico, Collegamenti stradali con la riva nord (Blackwall Tunnel) e con il sud, City airport. Spazi residenziali <ul style="list-style-type: none"> Ampie zone verdi ricreative 	Minimizzare l'impatto costruendo edifici con materiali, tecnologie e design nuovi che possano creare nuovi stili di vita. Targets: <ol style="list-style-type: none"> riduzione dei costi di costruzione del 30% riduzione dei tempi di cantierizzazione del 25% riduzione della necessità dell'uso dei mezzi privati

(rielaborazione da dati in www.greenwich-village.co.uk)

Tabella 1 – sintesi delle scelte progettuali e obiettivi di sostenibilità auspicati

3.4 Principali attori che intervengono nel progetto di rigenerazione

Landowners

La **British Gas** aveva i suoi stabilimenti sulla penisola di Greenwich dalla fine del '800, dove rimasero fino al 1985 e di cui rimane proprietaria fino al 1997. Nel 1996/97 BG Property Division (poi diventata Lattice Property) inizia ad occuparsi delle bonifiche a partire dall'area più a nord, individuata come sede della Dome.

English Partnerships - EP è l'agenzia nazionale di rigenerazione urbana creata in seguito al *Reform, Housing and Urban Development Act* del 1993 e che diviene pienamente operativa solo nell'aprile 1994, accorpando quelle che erano tradizionalmente le funzioni di English Estates, City Grant and Derelict Land Grant. In cooperazione con le RDAs-Regional Development Agencies, autorità locali e il settore privato ha come obiettivi principali:

- aumentare il numero di social housing, soprattutto in quelle aree in cui la domanda è alta così come i prezzi,
- creare nuove comunità come per esempio le Millennium Communities,
- sostenere e rivitalizzare l'economia di quelle comunità localizzate in aree degradate,
- recuperare e bonificare brownfields.

Developers

Moat Housing Group e **Ujima Housing Association** *housing associations* incaricate della gestione della quota di 20% di *social housing* incluse nel piano per il *Millennium Village*.

Greenwich Millennium Village Ltd è incaricata dalla English Partnerships di condurre la realizzazione del Millennium Village progettato da Erskine. Si tratta di una joint venture fra due società con una consolidata esperienza nel settore della riqualificazione urbana¹³:

- **Countryside Group**, le cui attività sono normalmente rivolte alla costruzione di private e social housing e al recupero di proprietà commerciali, è stata coinvolta per occuparsi della creazione di nuovi insediamenti di prestigio che possano creare valore aggiunto alle comunità e all'ambiente.

- **Taylor Woodrow** è una società leader a livello internazionale nel settore edile.

¹³ Per ulteriori approfondimenti si vedano i siti della Millennium Village Ltd (<http://www.greenwich-village.co.uk>), della Countryside Properties (<http://www.countryside-properties.co.uk>) e della Taylor Woodrow (<http://www.taywood.co.uk>).

Planners

Lord Rogers progetta la Dome ed insieme a Jones Lang LaSalle, JMP Consulting and Garnier & Thebald il masterplan per la English Partnerships che prevede la localizzazione del Millennium Village nella parte più meridionale della penisola.

Ralph Erskine è un architetto di nazionalità inglese ma con una lunga attività professionale condotta in Svezia. È noto per aver progettato comunità di stampo ecologico, un recupero immobiliare in Newcastle, ma anche progettato edifici per ambienti artistici e l'aula magna dell'Università di Stoccolma. Ha progettato il Millennium Village dal suo studio di Stoccolma in collaborazione con la Hunt Thompson Associated di Londra.

Terry Farrel è stato recentemente incaricato della realizzazione di un masterplan dalla Meridian Delta Ltd (MDL), English Partnerships (EP) e dalla Anschutz Entertainment Group Europe (AEG) per 76 ettari (190 acri) compresi fra l'estremo nord della penisola (Dome inclusa) e tutta l'area più a sud, escluso il Millennium Village per un nuovo insediamento di circa 10.000 nuove unità abitative da realizzarsi nell'arco di vent'anni.

Meridiana Delta Ltd (MDL) è una joint venture creata fra Lend Lease, Quintain Estates e Development plc. La società è stata creata appositamente per condurre la rigenerazione della Greenwich Peninsula e della Millennium Dome con un accordo con English Partnerships nel maggio 2002. MDL collabora dal 2002 con Anschutz Entertainment Group Europe (AEG) – one of the worlds leading live entertainment companies – per la rifunzionalizzazione della Dome¹⁴.

Anschutz Entertainment Group Europe (AEG), nota società che opera a livello mondiale nel settore dell'intrattenimento e dello spettacolo, acquista la Dome. Il portfolio di AEG include anche la proprietà di diverse squadre sportive fra cui i Los Angeles Lakers e le squadre di hockey su ghiaccio dei London Knights e dei Los Angeles Kings.

Autorità locale

Il **Greenwich Council** ha prodotto nel 1994 lo UDP per il borough di Greenwich, documento attualmente sotto revisione che, una volta adottato, fornirà le strategie per il periodo 2001-2010¹⁵ ed ha inoltre espresso la sua vision per l'area in un documento specificatamente relativo alla penisola¹⁶.

¹⁴ La Dome chiude, fra le molte polemiche sui costi di progetto e di mantenimento, il 31 dicembre 2000 dopo appena un anno dalla sua apertura al pubblico.

¹⁵ Per ulteriori dettagli si veda il paragrafo dedicato espressamente all'*Unitary Development Plan*.

¹⁶ Greenwich Council (2002b), *The Greenwich Peninsula development framework*, aprile

4. URBAN VILLAGES/ECO-NEIGHBOURHOOD IN GRAN BRETAGNA

L'idea(le) di urban village, che in realtà deve parte delle proprie origini alla tradizione urbanistica britannica e in particolar modo ad esperienze quali le *Garden Cities* di Howard, ritorna all'interno del dibattito britannico nel 1992, quando l'*Urban Village Forum*¹⁷ creato dal Principe Carlo lancia la *British Urban Campaign* per diffondere un "nuovo" modello urbano basato fondamentalmente su (Aldous, 1992; Barton, 1998 e 2000; Thompson-Fawcett, 2000):

- usi residenziali misti commerciali e di *loisir*, per contrastare la zonizzazione e incoraggiare l'uso dei servizi locali con conseguenti effetti di riduzione della mobilità,
- alta densità degli insediamenti,
- progettazione accurata degli spazi pubblici, con percorsi pedonali e ciclabili sicuri.

Gli esempi maggiormente significativi sembrano essere quelli di Poundbury a Dorchester, di Crown Street a Glasgow e di Jewellery Quarter a Birmingham¹⁸, cui ne sono seguiti molti altri.

Il concetto di *urban village* viene ripreso nuovamente alla fine degli anni '90 grazie all'agenda politica laburista di Tony Blair inaugurata nel 1997, attraverso la quale il nuovo governo tende a promuovere nuovi insediamenti, sette *Millennium Villages* da localizzarsi sul territorio britannico a partire dal quello di Greenwich. Gli obiettivi, pur con una certa coerenza con la tradizione degli *urban villages*, sembrano essere tuttavia maggiormente orientati al raggiungimento di target di tipo ambientale. Quando la *British Urban Villages Campaign* fu lanciata nel 1992, l'obiettivo era infatti ricreare realtà urbane orientate al raggiungimento della sostenibilità economica, ambientale, ma soprattutto sociale. Thompson-Fawcett (2000) ne approfondisce le caratteristiche fisiche e dimensionali, indicando come preferibili le aree di dimensioni limitate, in quanto attraversabili in breve tempo a piedi, ma non troppo per poter ospitare funzioni ed attività commerciali adeguate. Cento ettari per una popolazione di 3000-5000 persone sembrano secondo la Thompson-Fawcett (2000) le dimensioni maggiormente indicate per aree che non devono restare realtà solitarie, ma al contrario essere connesse tra loro possibilmente tramite percorsi pedonali e ciclabili. Gli insediamenti, per contrastare i fenomeni di diffusione, devono avere inoltre alti livelli di densità necessari anche a favorire la localizzazione di una varietà di attività commerciali.

¹⁷ L'*Urban Village Group* è un gruppo di architetti, *planners* e *developers* raggruppati per volontà del Principe Carlo (Biddulph, 2002).

¹⁸ Tutte e tre le iniziative sono state promosse dall'Urban Village Forum (www.princes-foundation.org)

Come già accennato infatti, gli *urban villages* sono soprattutto un'alternativa alla zonizzazione funzionale che deve prevedere una compresenza di attività commerciali, luoghi di *loisir* e servizi alle residenze tali da privilegiare il livello locale e limitare la necessità di spostamenti. Altri due aspetti ritenuti importanti sono infine il coinvolgimento e la partecipazione dei residenti alle attività pianificatorie e alla gestione del quartiere, come anche la costruzione di un senso di appartenenza e di identificazione da parte degli abitanti nella comunità (Aldous, 1997).

Barton (1998; 2000) invece, di fronte al proliferare di esperienze anche molto differenti fra loro, ne ha tentato una classificazione basandosi sui seguenti parametri discriminanti: scala, localizzazione, caratteristiche funzionali e agenzie coinvolte. Da quest'analisi è emerso un quadro piuttosto variegato per cui, a seconda dei caratteri particolari e degli approcci degli insediamenti (tecnologico, ecologico, sociale...), Barton li ha raggruppati in differenti sottocategorie quali per esempio dei *rural eco-villages*, piuttosto che dei *televillages* o delle *ecological townships*.

Da questo tentativo e dalla stessa letteratura specifica orientata a supportarne la diffusione (si veda per esempio Aldous, 1992; Barton, 2000; Thompson-Fawcett, 2000) è facilmente intuibile quanto il concetto di *urban village* sia fragile ed ambiguo, dal momento che tipi differenti di esperienze sembrano poter essere riconducibili ad una medesima idea. Nonostante poi il lavoro di catalogazione delle esperienze in corso svolto da Barton (1998; 2000), sembra non esserci una precisa distinzione fra *urban* e *millennium villages*. Si può tuttavia dedurre che i primi si rifacciano principalmente alla matrice culturale e alle esperienze guidate dal Forum (Aldous, 1997), mentre i secondi siano quelli promossi di recente dal Governo Britannico alla fine degli anni '90 per far fronte alla crescente pressione immobiliare e alla disponibilità di *brownfields* nelle aree urbane. Oltre alla nomenclatura anche gli obiettivi sembrano essersi modificati nel corso degli anni. Mentre le prime esperienze erano caratterizzate da una matrice maggiormente sociale nel tentativo di risolvere problemi inerenti alla scarsa qualità architettonica urbana, le seconde al contrario, come conseguenza forse di una sempre maggiore crescita del dibattito sulla sostenibilità, sembrano rilevare un'impronta maggiormente tecnologica e ambiziosi obiettivi di tipo ambientale.

5. CONSIDERAZIONI SUI CONTRIBUTI DEGLI URBAN VILLAGES ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Nell'arco di alcuni anni sono state condotte due ricerche interessanti relative alla valutazione dell'esperienze degli *urban* e dei *millennium villages* in Gran Bretagna. La prima (Office of Deputy Prime Minister, 2000) affidata dal DETR nel 1999 ad un team di consulenti (Llewelyn-Davies, CAG Consultants e a GHK Economics), mentre la seconda (Biddulph,

2002) di tipo invece accademico è stata condotta da un gruppo di ricercatori del Department of City and Regional Planning della Cardiff University su finanziamento dell'*Economic and Social Research Council*.

Il primo studio, non a caso finanziato dal Governo, parte dal presupposto che “*the Millennium Villages initiative (and other developments) could achieve more integrated sustainable settlements*” anche se poi nel corso del rapporto viene precisato che “*no settlements, however, has yet delivered the order of magnitude of improvement to demonstrate true sustainability*” (Office of Deputy Prime Minister, 2000). Uno degli obiettivi principali della ricerca non è quindi tanto la verifica della loro efficacia o meno nella promozione di modelli urbani sostenibili, quanto piuttosto la creazione di un *framework* per facilitarne le scelte progettuali, per individuarne lezioni trasferibili e utili, per un *feed back* e per promuoverne la diffusione anche in contesti territoriali differenti (aree urbane, zone rurali, piccole città).

Gli insediamenti selezionati e sui quali è stato avviato lo studio sono stati cinque: due *millennium villages* (Greenwich e Allerton Bywater) e tre *urban villages* (West Silvertown, Whaltam Forest a Londra e Poundbury). La scelta è volutamente ricaduta su esperienze molto diverse fra di loro, soprattutto in termini di differenti stadi di realizzo, per “*allow a balanced assessment of framework application in more fully developed areas*” (Office of Deputy Prime Minister, 2000).

A livello metodologico, la ricerca è stata condotta secondo le seguenti fasi:

1. individuazione di una definizione operativa di sostenibilità in base alla quale realizzare la valutazione,
2. definizione di criteri in base ai quali valutare il contributo degli *urban villages* ai fini della sostenibilità,
3. sperimentazione dei criteri sui cinque casi-studio.

1. Partendo da differenti definizioni di sviluppo sostenibile proposte dalla letteratura a partire dal Rapporto Brundtland e soprattutto, per il contesto britannico, dalla pubblicazione *Sustainable Communities for the 21st century*¹⁹ (DETR, 1998) e *A better quality of life* (DETR, 1999), la ricerca propone di adottare non tanto una nuova definizione teorica condivisa di sostenibilità, quanto piuttosto una “*working definition*

¹⁹ Il rapporto delinea le caratteristiche basilari per una società di tipo sostenibile, proponendo una checklist di 17 tematiche per “*protect and enhance the environment, meet social needs, promote economic success*” (DETR, 1998).

of key aspects of sustainable communities” (Office of Deputy Prime Minister, 2000) e soprattutto criteri di analisi efficaci.

2. Per verificare la sostenibilità di una *community* ne sono stati individuati sette:

- Riduzione del consumo di risorse non rinnovabili,
- Protezione e miglioramento del patrimonio ambientale locale,
- Miglioramento della qualità progettuale,
- Miglioramento dell’accessibilità da parte dei residenti ai servizi,
- Aumento dell’inclusione sociale,
- Ampliamento della partecipazione,
- Creazione di una comunità economicamente autonoma.

Ciascuna tematica è stata poi analizzata approfonditamente e riproposta in una tabella valutativa sintetica organizzata nelle seguenti voci:

- a. obiettivo/domande
- b. indicatore
- c. metodo valutativo
- d. fonti dei dati
- e. possibile azione

Il *framework* può essere applicato a tutte le fasi progettuali di un insediamento potenzialmente adatto a partire dalla selezione stessa di un sito idoneo alla realizzazione di una *sustainable community*. Singole caratteristiche di un sito possono infatti incidere potenzialmente su obiettivi di tipo sostenibile: un’area collocata in prossimità di un efficiente nodo di trasporti pubblici può per esempio avere maggiori probabilità di promuovere la riduzione dell’uso del mezzo privato, così come per esempio un’area ben esposta a sud di impiegare in modo maggiormente efficiente l’uso dell’energia solare di tipo passivo. In fase progettuale invece i sette criteri dovrebbero essere una guida nel definire gli obiettivi degli insediamenti per poter garantirne l’efficacia in termini di sostenibilità (Office of Deputy Prime Minister, 2000).

Se questo studio si rivela interessante da un punto di vista metodologico, la ricerca condotta da Biddulph (2002) si presta maggiormente ad un’analisi critica. L’obiettivo dello studio infatti è valutare se gli *urban villages* promuovano forme di sostenibilità urbana oppure no.

A livello metodologico, la ricerca (Biddulph *et al.*, 2002) è partita dall’identificazione, attraverso l’invio di questionari alle amministrazioni locali, di 55 insediamenti in tutta la Gran Bretagna definiti “urban villages”, per poi concentrare lo studio su tre: Bordesley Urban Village a Birmingham, Garston Urban Village a Liverpool e West Silvertown Urban Village

(Royal Victoria Docks) a Londra. Ciascuna delle tre esperienze è stata poi valutata in base agli stessi parametri individuati dal Forum (Aldous, 1997), ovvero qualità della progettazione urbana, densità, disponibilità dei trasporti pubblici... (Biddulph *et al.* 2002, pp.18-19).

A conclusione della ricerca gli autori sono giunti alla conclusione che la maggior parte delle esperienze non presenta alcuna delle caratteristiche indicate dal Forum stesso (Aldous, 1997). Le ragioni vanno ricercate sia nella definizione stessa data dal Forum (troppo vaga) sia nella necessità da parte dei nuovi insediamenti di adeguarsi spesso ad un tessuto urbano pre-esistente e consolidato. Infatti, *“in each location regeneration plans existed prior to, and independently of, urban village associations, and subsequently elements of the urban village concept were explicitly abstracted and re-interpreted to fit (a) the strategy or vision for the area, (b) the agendas of the organisations and individuals involved, and (c) the local context of the site characteristics, populations and facilities”* (Biddulph *et al.* 2002, p.19). Biddulph suggerisce una certa cautela in quanto *“the concept is largely a mental construct and attempts to transform it into a physical construct can only result in modified interpretations”* (Biddulph *et al.* 2002, p.21) e che dietro all’idea di un quartiere sostenibile possa nascondersi semplicemente un’abile operazione di marketing,

Un ulteriore critica viene infine mossa agli aspetti progettuali. La realizzazione architettonica di un villaggio sostenibile non implica necessariamente che gli abitanti adottino stili di vita altrettanto sostenibili (Biddulph *et al.* 2002, p.21).

A conclusione dello studio condotto, *“the research suggests that the idea that urban villages create sustainable environments is more imagined than real, and that sustainability is (or is not achieved independently of urban village claims”* (Biddulph *et al.* 2002, p.21).

6. CONCLUSIONI

Il progetto di trasformazione avviato sulla penisola di Greenwich è, come si è visto, orientato alla creazione di un insediamento urbano sostenibile e rappresenta, in accordo con la *vision* del governo laburista, un modello da diffondere nelle realtà urbane del XXI secolo.

Il *masterplan* presenta interessanti ed innovativi obiettivi ambientali, soprattutto se confrontati con i tradizionali approcci alla rigenerazione urbana. Il suo design, la presenza di zone verdi e soprattutto la rapida connessione con Canary Wharf e con il centro rendono il *Millennium Village* un’area interessante. Ma proprio per i suoi tentativi di promuovere stili di vita maggiormente sostenibili occorre riflettere sulle sue proposte, al fine di cercar di comprenderne le reali potenzialità.

Il *Millennium Village* è stato pensato come *sustainable community* in grado di promuovere stili di vita maggiormente sostenibili attraverso un piano che tenesse conto di usi residenziali misti a commerciali e di *loisir*, in modo tale da incoraggiare gli spostamenti locali attraverso

percorsi pedonali e ciclabili, mentre gli spostamenti a più ampio raggio attraverso l'uso di efficienti mezzi di trasporto pubblico. L'estensione della JL è stata sicuramente una ragione fondamentale nella scelta localizzativa del *Millennium Village* sulla penisola. Grazie infatti alla localizzazione geografica strategica, gli abitanti possono usufruire di un doppio vantaggio: uno stile di vita di quartiere (lontano dal traffico e dai ritmi frenetici di Londra) senza tuttavia rinunciare ai vantaggi della grande città. In realtà però la fermata della metropolitana è situata ben più a nord (1 Km circa) e l'area in questione si trova molto più orientata agli accessi stradali del *borough*. Per potere valutare il ruolo chiave della JLE, il villaggio avrebbe pertanto dovuto essere situato molto più in prossimità della Dome. Le ragioni di questa distanza possono essere diverse. La necessità di dover prevedere ampi parcheggi e strutture a servizio della Dome per le esibizioni, ma soprattutto l'incertezza relativa ad una rifunzionalizzazione degli spazi a seguito delle manifestazioni, hanno probabilmente contribuito ad una scelta localizzativa del *Millennium Village* nella parte più meridionale della penisola²⁰ e conseguentemente a maggiore distanza (Pharoah, 2003).

Da alcune interviste realizzate ad alcuni attori locali, è stato interessante cercare di delineare il profilo dei nuovi abitanti nonostante sia ancora presto per trarne valutazioni definitive, dal momento che il progetto non ha ancora raggiunto la sua fase conclusiva. Nonostante il villaggio fosse stato destinato a particolari categorie sociali, quali famiglie con bambini per la possibilità di usufruire di spazi verdi in cui poter giocare in sicurezza, la possibilità di vivere in una comunità in cui intrecciare legami sociali con i vicini, percorsi ciclabili e pedonali, al momento i primi residenti sembrerebbero essere maggiormente giovani coppie o addirittura single. In realtà la loro presenza non sorprende per via della vicinanza della penisola ai Docklands e alla *City*. Sfortunatamente il loro stile di vita mal si accorda con le idee di fondo del progetto, dal momento che i ritmi lavorativi e di *loisir* non sono necessariamente relazionati alla vita locale. Un ulteriore aspetto interessante in merito è emerso da un'intervista a Tim Pharoah²¹ e riguarda l'uso degli spazi pubblici nelle realtà inglesi. Secondo Pharoah, il fermarsi per strada o nelle piazze del proprio quartiere per intrecciare relazioni sociali con i propri vicini non farebbe parte delle abitudini anglosassoni, per cui nel caso in cui gli spazi del *Millennium Village* non fossero frequentati dai bambini e dalle rispettive famiglie, rischierebbero di restare vuoti.

Da un punto di vista progettuale, gli appartamenti progettati da Erskine sono energeticamente efficienti e presentano indubbie qualità architettoniche non solo negli esterni ma anche negli interni che sono caratterizzati da uno stile altamente tecnologico. Il *Millennium Village* se da un lato risparmia energia per via di scelte progettuali accurate

²⁰ Un ulteriore aspetto che può aver contribuito alla localizzazione del *Millennium Village* nella localizzazione attuale è il minor livello di contaminazione della penisola nell'area sud rilevato nel corso delle indagini di bonifica.

²¹ Tim Pharoah svolgeva attività didattica alla South Bank. Attualmente è consulente alla Llwyn-Davies di Londra.

dall'altro sembra consumare per via degli alti stili di vita concessi ai suoi abitanti. La consapevolezza ambientale, che Biddulph (2002) sottolineava essere un carattere fondamentale nel promuovere stili di vita sostenibili, di questi primi abitanti sembra essere infatti uno dei punti deboli del progetto²². La ricerca della sostenibilità non dovrebbe essere relegata alle sole tecnologie di un edificio, ma essere parte integrante di nuovi comportamenti e stili di vita maggiormente consapevoli.

Nonostante tutto, la penisola di Greenwich può essere un interessante esempio non solo di un recupero di *brownfield*, ma addirittura di un tentativo di trasformare un sito contaminato in una nuova comunità orientata alla sostenibilità. Le polemiche sono state sicuramente molte. Recentemente The Guardian (29 aprile 2003) ha riportato i duri commenti di un report parlamentare sulle politiche governative in termini di housing e su questo insediamento, in particolare:

“almost six years after the millennium communities initiative was launched, development had only taken place on one of the seven designated sites”

riportando che anche il Royal Town Planning Institute

“criticised the slow pace of the current programme and the lack of monitoring against agreed targets and standards”.

Al di là delle polemiche che potrebbero essere sollevate sull'effettiva sostenibilità del Millennium Village, questo recupero urbano sembra interessante dal punto di vista dell'urban design e della progettazione del paesaggio, dal momento che questo sito è stato fondamentalmente strappato all'abbandono e alle contaminazioni delle attività industriali pregresse ed è stato parzialmente restituito alla “natura”, con ampie zone verdi e un parco ecologico a ricordo delle zone umide presenti sulla penisola a fine '800.

²² Da alcune interviste svolte nel periodo ottobre-dicembre 2003, si è potuto rilevare il rischio che gli abitanti dell'area non siano a conoscenza delle caratteristiche ambientali del villaggio!

7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Aldous (1997), *Urban villages: a concept for creating mixed use urban developments on a sustainable scale, second edition*, Urban Villages Group, London
- Audis (2001), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dimesse: esperienze in atto in Italia*, Atti dei convegni AUDIS 1999/2000
- Balducci A. (2001), “Una riflessione sul rapporto tra politiche per i quartieri e politiche per la città”, in *Territorio*, n.19, pp.7-12
- Barton H. (1998), “Eco-neighbourhood: a review of projects”, in *Local Environment*, vol.3, n.2
- Barton H. (2000), *Sustainable communities: the Potential of eco-villages*, Hearthsan, London
- Biddulph M. (2002), *What do urban villages contribute to sustainability?*, intervista su www.changeclimate.org, 9 luglio
- Biddulph M., Franklin B. e Tate M. (2002) *The Urban Village: a real or imagined contribution to sustainable development?*, full report of research activities and results, in www.changeclimate.org
- Butler P. (2000), “The Millennium Dome”, in *The Guardian*, 6 settembre
- Cameron S. (2001), *Neighbourhood management: linking the neighbourhood renewal and the urban renaissance*, paper presentato ad EURA Conference Area-based initiatives in contemporary urban policy, Torino, aprile
- Couch C., Fraser C. e Percy S. (a cura di) (2003), *Urban regeneration in Europe*, Blackwall, London
- Cullingworth B. e Nadin V. (2002), *Town & Country planning in the UK*, Routledge, London
- Davoudi S. e Healey P. (1995), “City Challenge: sustainable process or temporary gesture?”, in *Environmental and Planning C*, vol.13, n.13, pp.79-95
- DETR (1998), *Sustainable communities for the 21st century*, London
- DETR (1999), *A better quality of life*, London
- Ehrs B. (1998), “Community spirit”, in *Building*, 24 aprile
- English Partnership (2001), *Greenwich Peninsula 2001*, in www.greenwich-peninsula.co.uk
- English Partnership (2001), *Greenwich Peninsula 2001*, in www.greenwich-peninsula.co.uk
- Evans B. (1994), “Planning, sustainability and the chimera of community”, in *Town and Country Planning*, aprile, pp.106-108
- Greenwich Council (2002a), *Unitary Development Plan*, febbraio
- Greenwich Council (2002b), *The Greenwich Peninsula development framework*, aprile

- Gullino S. (2003), *Urban villages: comparing English and Italian experiences*, paper presented at The Sixth Sharjah Urban Planning Symposium, Sharjah-UAE, June 1-2
- Healey P. (1997), "A strategy approach to sustainable urban regeneration", in *Journal of Property Development*, vol.1, n.3, pp.105-110
- Kelso P. (2000), "Greenwich waits for the good time", in *The Guardian*, 7 settembre
- Oatley N. (1995), "Urban regeneration", in *Planning Practice and Research*, vol.10, n.3/4, pp.261-269
- Oatley N. (a cura di) (1998), *Cities, economic competition and urban policy*, Paul Chapman Publishing Ltd, London
- Office of the Deputy Prime Minister (2000), *Millennium Villages and sustainable communities*, DETR, London
- Palmer H. (2002), "A princely pipedream?", in www.newstartmag.co.uk, 19 luglio
- Pharoah T. (2003), *Development Impact Study of Jubilee Line Extension*, for Transport for London/University of Westminster.
- Power A. (2001), "Rigenerazione urbana e leadership in Gran Bretagna", in *Territorio*, n.19, pp.45-51
- Roberts P. e Sykes H. (2000), *Urban regeneration. A handbook*, SAGE, London
- Rogers R (1999), *Towards an Urban Renaissance: The report of the Urban Task Force*, E & FN Spon, London
- Rydin I. (1998), *Urban and environmental planning in the UK*, Macmillan, London
- Rydin I. e Thornley A. (2002) (a cura di), *Planning in the UK. Agendas for the New Millennium*, Ashgate, Aldershot
- Tait M. et al. (2001), "Urban villages-a mixed up development idea", in *Urban environment today*, 7 giugno
- Thompson-Fawcett M. (2000), "The contribution of urban villages to sustainable development", in Williams K. et al. (a cura di), *Achieving Sustainable Urban Form*, E & FN Spon, London
- Tiesdall S. e Allmendinger P. (2001), "Neighbourhood regeneration and New Labour's third way", in *Environmental and Planning C*, vol.19, pp.903-926
- Wood C. (2001), "Seeking a sustainable village at Greenwich", in *Urban Environment Today*, 8 novembre

ABSTRACT

Most European cities have been characterised by de-industrialisation processes since the early '80s. Changes in the manufacturing industries caused many problems not only in terms of unemployment and changing social patterns, but also brought about considerable disused areas and left environmentally damaged inner cities. The two main policy options were to leave cities to decline or to break up this process by participating in it. Several contemporary experiences in different countries can demonstrate that the second option is viable and that such areas can be regarded as new interesting resources to incorporate in urban regeneration projects (Percy *et al.*, 2002).

The paper focuses on sustainable projects in urban areas, providing cities with the exact research contextual problematic of the present environmental crisis. Such an approach enables us to rethink the relationship between environment and development in a different perspective. In particular, the work intends to analyse the case of Greenwich Millennium Village, as a contemporary and interesting case study of urban regeneration within the field of building sustainable communities (Barton, 1998 and 2000).

It begins with the construction of the profile of the area before the planning project (description of the area and the antecedent activities, environmental problems, planning and policies instruments in use) and with the analysis of the urban regeneration plan (description of the projects, funds employed, actors involved). The aim is to identify the peculiarities of the area with its problems and its opportunities, the urban transformations, and the dynamics set up by the local property investment.

It carries on with a comprehensive review of published information, recent research reports, and policy documents in order to characterise the Eco-neighbourhoods (origins, diffusion...), to conceptualise their issues and its potential effectiveness in order to achieve sustainable development.

The aim of the paper is to study the English approach to urban regeneration through the Greenwich project, starting to establish how sustainable communities can contribute to the contemporary debates on sustainable development as interesting examples of an integrated urban development.