

ABRIL | 2004

ambiente 93

www.revista-ambiente.com.ar

Construir con certidumbre

UPTON, NORTHAMPTON
UN EJEMPLO NOVEDOSO



PEDRO PESCI

ESTE EMPRENDIMIENTO ES UNO DE LOS
MEJOR PLANIFICADOS
DE INGLATERRA EN NUESTROS DÍAS.

Será un ejemplo nacional sobre mejores prácticas en crecimiento urbano sustentable y como modelo de diseño urbano para otras extensiones de todo el país.

La Trama del plan y los códigos de diseño de Upton están basados en principios que promueven el crecimiento sustentable y cualificado, fortaleciendo el ambiente.



Upton es parte del distrito sudoeste de Northampton, y está caracterizado en el plan de desarrollo local para vivienda. La tierra es propiedad de EP quien trabajo con el Northampton Borough Council, la Prince´s Foundation y un grupo consultor liderado por EDAW para transformar el área en un ejemplo de cómo el desarrollo a gran escala puede adoptar principios sustentables de crecimiento urbano.

Un ejercicio de diseño cooperativo que involucró a pobladores, futuros habitantes y agentes decisores, resultó en un Plan para Upton que promueve las aspiraciones sociales, económicas y ambientales, requerimientos de densidad para el desarrollo y promueve un importante paso en la implementación del Plan de Gobierno para Comunidades Sustentables.



EL DESARROLLO DE UPTON COMPRENDE:

Una estructura de manzanas y calles;

- > Una mezcla de usos;
- > Formas edilicias adaptables;
- > Inclusión de un sistema urbano de drenaje sustentable;
- > Un diseño legible y permeable;
- > eficiencia energética asociada a la implantación;
- > accesibilidad a través de transporte público;
- > aspectos positivos de diseño asociado a lo vernacular;
- > respeto por los aspectos principales del paisaje existente.

Avanzando a través del diseño.

A través de un sistema de aproximación de talleres participativos donde residentes e inversionistas trabajan durante una semana completa sobre los diseños, dibujando sobre ellos, plasmando sus ideas, la estructura de Upton fue pasando de una zonificación con reglas al innovador plan del presente.

Quizás el mayor logro de estos talleres es la creación de un boulevard urbano, con usos mixtos, a lo largo del camino Weedon que será una nueva puerta de entrada a Northampton.

Actualmente la calle Weedon es una vía rápida desde la autopista hasta la ciudad. El nuevo diseño, con reducción de la velocidad del tráfico, mayor prioridad al tránsito pedestre y ciclístico transforma la calle. Pasará a ser el elemento fundamental de la trama urbana, sirviendo a la creciente comunidad de norte a sur y a todo el Distrito Sudoeste de la ciudad.



LA COMUNIDAD INCLUYE:

- > Un boulevard con usos mixtos, con usos comerciales, negocios y servicios.
- > Más de 1000 casas de las cuales el 22% es para alquilar, integradas en el conjunto e indistinguibles de aquellas para venta.
- > Una escuela y guarderías para los niños más pequeños.
- > Lugares para juegos infantiles, áreas de deportes que se suman al parque zonal adyacente.
- > Un centro de interpretación para Upton y para el Upper New Vallery Country Park.

Solo a través del sentimiento de comunidad generado por el sistema de talleres los acuerdos pudieron llegar a buen término entre propietarios, promotores y proveedores.

Este proceso tuvo varias etapas y se extendió desde los primeros conceptos en 1999, hasta la resolución final en el 2002, pasando por revisiones, talleres, especificaciones de códigos y revisiones del plan.

LA TRAMA CALLES Y MANZANAS

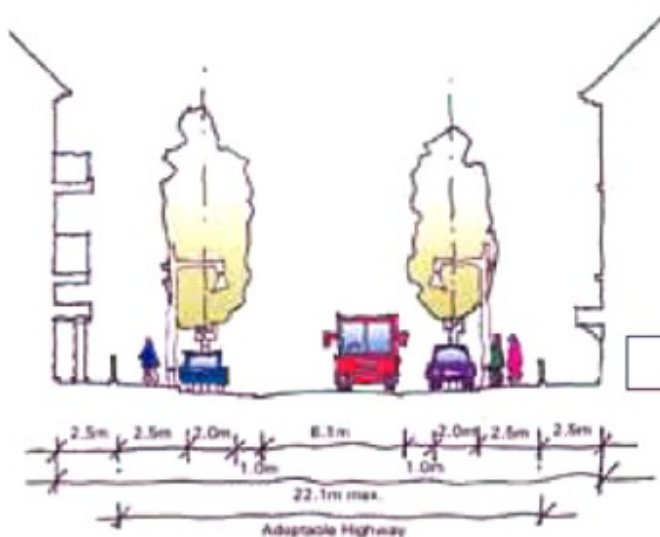
EL CÓDIGO DE DISEÑO DA LOS PARÁMETROS PARA EL DISEÑO DE LAS CALLES Y LAS MANZANAS, LOS ELEMENTOS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA DE UPTON.

El sistema de calles comprende 7 tipos, incluyendo los pasajes y accesos a los espacios centrales de manzanas. Las dimensiones, el uso de los materiales, los árboles, el mobiliario urbano y el tratamiento de las aceras y los límites entre lo público y lo privado, están orientados por el Código de Diseño para cada tipo de calle. Las calles principales serán creadas hacia el centro del esquema y acompañando a

la calle Weedon, con un carácter más urbano. Hacia los bordes donde el emprendimiento toca el Upper Nene Valley Country Park, las calles y senderos serán menos formales en carácter, incluyendo un paisaje menos rígido.

Upton, estará basado en una estructura de manzana en forma de bloque, donde se procura una relación directa entre el edificio y la calle.

Fuertes frentes por la calle definirán claramente lo público y lo privado, asegurando el uso creando un ambiente urbano seguro.



En el centro de Upton, cerca de la Plaza Central, las manzanas fueron diseñadas para crear trama en sí misma. Las casas y departamentos tomarán los bordes de los bloques, y el centro casas individuales y estacionamientos de los residentes, bien trabajados paisajísticamente en los patios centrales.

TIPOS DE EDIFICIOS Y CARÁCTER DE LAS ÁREAS

Upton está dividida en 4 áreas caracterizadas. El desarrollo en cada área tendrá un particular tipo edilicio, densidad, altura, distribución y características de uso del suelo.

La intención es la de crear áreas distintivas, desde el centro más denso con calles más anchas, transporte público, edificios singulares y usos mixtos, hasta las zonas más residenciales en los bordes con menor intensidad de desarrollo. Los edificios previstos para cada área están pensados para reforzar el carácter de cada una.



El Boulevard Urbano, la calle Weedon: unirá las dos partes del conjunto con edificios con servicios, oficinas a ambos lados de la calle para ofrecer todo lo necesario a residentes y trabajadores. Los edificios a sus lados tendrán un mínimo de 4 niveles de alto. En la parte posterior, aparecerán patios privados para las viviendas. La espina de barrios: los barrios bordean la calle principal con edificios de vivienda hacia la calle. Éstos tienen viviendas con acceso directo a la calle para fomentar la interacción de la población, como así también el uso de los negocios o talleres a la calle. Los barrios comunes: es el general de la urbanización. Serán casas de varios niveles con departamentos accesibles por escalera con patios centrales que albergarán los estacionamientos para residentes. En estos patios aparecerán viviendas individuales con patios propios.

EL SISTEMA URBANO DE DRENAJE SUSTENTABLE Y EL PAISAJE.

EL SISTEMA URBANO DE DRENAJE SUSTENTABLE (SUDS) PROVEERÁ UNA MANERA MÁS NATURAL DE TRATAR LAS AGUAS DE LLUVIA DEL SITIO.

Consiste esencialmente en un sistema de zanjas o cunetas ligadas, el SUDS en Upton será un elemento fundamental de la infraestructura, proveyendo las líneas básicas de la estructura del paisaje, y tendrá una íntima relación entre la calle y las formas edilicias. Además del SUDS, la estructura de los espacios verdes incluirá los valores

naturales existentes como el bañado y bosquecillo de Sabih, la plaza de Upton, los parques escolares, las áreas para juegos infantiles y el sendero de Nene, que genera una ruta paisajística a través de Upton. El Upper Nene Valley Country Park con su centro de interpretación estará inmediatamente al sur entre Upton y el río Nene.



AMBIENTE Y SUSTENTABILIDAD

EP ACTIVAMENTE PROMUEVE DESARROLLOS SUSTENTABLES CON ALTA CALIDAD, APOYANDO LAS POLÍTICAS DE GOBIERNO EN RELACIÓN AL AMBIENTE Y A LA CONSTRUCCIÓN. UPTON LLEVA LOS CONCEPTOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE EN UNA FORMA QUE PUEDEN SER DESARROLLADOS FÁCILMENTE POR PLANIFICADORES Y CONSTRUCTORES.



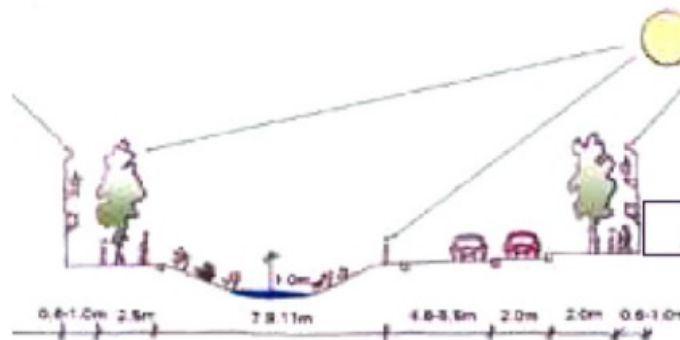
Todos los desarrollos en Upton deberán alcanzar los requisitos de BREEAM (Building Reserch Establishment Enviromental Assessment Method) en un nivel estandar de excelencia y de la NHER (Nacional Home Energy Rating) de "10", estandares que son reservados por EP para sus proyectos ejemplares. Sin embargo BREEAM es flexible en cuanto a qué significa la calificación de excelencia. Igualmente algunos desarrollos ejemplares serán promovidos directamente del crecimiento de la localidad.

En Upton, la sustentabilidad se alcanzará enfatizando en:

La forma urbana: una estructura paisajística basada en el SUDS (Sistema Urbano de Drenaje Sustentable) asegurará un modo más natural de tratar el agua y de crear una trama verde y un recurso recreativo comunal que atraviesa todo Upton.

La concentración de la densidad y de los usos mixtos a lo largo de la calle Weedon y de la espina central es acompañada por los sistemas de transporte público y permiten el encuentro diario de la gente a escala y distancias peatonales.

La tecnología de los edificios: Edificios adaptables que permitan a los futuros residentes modificar sus departamentos en base a sus necesidades, incluso durante diferentes períodos de su vida en los mismos.



Todos los materiales deberán ser originarios de recursos sustentables (maderas, fibras naturales, etc). Deberán promocionarse el uso de paneles fotovoltaicos, calentamiento de agua solar, reciclaje de aguas grises, calefacción solar pasiva, y cualquier otro elemento similar. Aspectos positivos tanto de lo vernacular como del diseño contemporáneo deberán estar de acuerdo con el carácter local.

El uso de materiales reciclados y el reciclaje: El consorcio que manejará Upton junto con el gobierno local trabajará en el programa de reciclaje para la comunidad. Los departamentos y las casas deberán ser diseñados asegurando el espacio para el almacenamiento, la recolección de los desechos y del reciclado de los materiales. Los materiales reciclados aprovechables comercialmente serán almacenados por separado.

Accesibilidad y eficiencia energética: El diseño busca maximizar la accesibilidad a las amenidades existentes y planificadas. Además, la mezcla de usos reduce la dependencia de los vehículos particulares en el uso diario.

La eficiencia energética es considerada en todas las escalas, desde el plano para minimizar el uso del auto, hasta la orientación de los edificios individuales para optimizar la ganancia solar pasiva. La implementación: Los Códigos de Diseño serán usados por EP, como dueño del suelo, en sociedad con el Northampton Boroug Council, como la base para guiar las presentaciones de los desarrolladores.

EP ha comenzado la construcción de la infraestructura y de las calles.

Este trabajo será continuado por los primeros desarrollos. Se espera que Upton esté avanzado para el final de la década.
