

# SISTEMUL DE CERTIFICARE DE CALITATE „BUILDING FOR LIFE”

## EXEMPLU DE APLICARE LA REABILITAREA CARTIERULUI ANGEL TOWN, LONDRA

Asist. drd. arh. Codruța IANA

*Building for Life* este un sistem de criterii, norme și valori care dorește să stabilească un standard național britanic pentru locuințe și cartiere rezidențiale, atât noi cât și reabilite. Sistemul promovează și implementează conceptul *ecologic* și tot ce implică el: design, execuție, materiale, impact asupra comunității dar și asupra mediului etc. Se pornește de la premisa că buna calitate a designului de locuințe poate îmbunătăți bunăstarea socială și a calității vieții, prin reducerea criminalității, îmbunătățirea stării de sănătate publică, facilitarea problemelor de transport și creșterea valorilor de proprietate. Calitatea impusă este certificată cu ajutorul unor criterii din patru domenii: Mediu și Comunitate, Valorificarea Sitului, Infrastructură, Proiectare și Execuție. Sunt implementate 20 de criterii care ilustrează viziunea despre „funcțional”, „atractiv” și „locuire durabilă”, bazate pe principiile clasice ale lui Vitruviu: *firmitas, utilitas, venustas*. Se pune problema dacă proiectele creează durabil, dacă propun locuințe funcționale, dacă au un aspect plăcut, dar mai ales în armonie cu situl. Fiecare din aceste capitole are mai multe aspecte, de exemplu conceptul de „durabil” îl va îngloba automat și pe cel ecologic, considerându-se că armonizarea arhitecturii în calitatea sa de „corp artificial inserat într-o îngrămădire de corpuri naturale”<sup>1</sup> va conduce la durabilitate. Respectarea fiecărui criteriu aduce la acumularea unui punctaj care încadrează lucrările într-un clasament și realizează o premiere anuală, acordându-se „stele”. Voi prezenta criteriile Building for Life așa cum sunt concepute, pe capitole.

### A. Mediu și comunitate — obiectivul va fi un răspuns la problemele comunității din toate domeniile

Inițiatorii și executanții acestor proiecte trebuie să asigure un cadru propice în care comunitățile se pot dezvolta. Pentru ca acest set de criterii să fie îndeplinit, colaborarea cu rezidenții sau cu consiliile locale este esențială. Procesul de concepție și proiectare a fost foarte laborios și dificil pentru arhitecții care au colaborat la reabilitarea cartierului Angel Town tocmai din cauza dialogului permanent pe care au trebuit să-l aibă cu locuitorii. Rezultatul este extrem de favorabil pentru ambele părți. La acest capitol setul de criterii este, după cum urmează:

1. Dezvoltarea trebuie să ofere comunității dotări ca școli, parcuri, zone joacă și sport, magazine, locuri pentru petrecerea timpului liber, care să faciliteze socializarea locuitorilor. Se pornește de la ideea că într-o comunitate unită, cu vecini care se cunosc între ei și comunică, probleme sociale cum ar fi criminalitatea, apar mai greu.
2. Trebuie să existe un complex de modalități de locuire care să reflecte nevoile și aspirațiile comunității locale.
3. Conceptul trebuie să reflecta în totalitate nevoile comunității locale.
4. Dezvoltarea va prevedea un acces facil la transportul public.
5. Se va pune accent pe caracteristicile capabile să reducă impactul asupra mediului.

Un bun exemplu ar fi compensarea oferită de zonele verzi pentru poluarea adusă de extindere sau racordul la căi de circulație motorizată. Altă modalitate propusă este găsirea unor moduri alternative de motorizare. Din alt punct de vedere, al execuției de exemplu, se vor căuta moduri de prelucrare și construcție care să fie cât mai puțin poluante.

## B. Caracteristicile sitului – se vor valorifica și dezvolta prin proiect

În catalogul de explicitare a criteriilor se face afirmația: „*good design is about offering solutions that allow us to build and live more efficiently. It is not about style. A good design should make best use of the land, provide value and create successful places with character, variety and identity.*”<sup>2</sup>

Subiectele care ar trebui abordate sunt și într-o relație biunivocă.

Setul de criterii rezultat pe acest subiect este:

6. Proiectarea trebuie să fie specifică locuitorilor săi, de aceea cunoașterea și comunicarea cu aceștia este esențială în procesul conceptual.
7. Trebuie să existe un sistem de exploatare a clădirilor existente, peisajului și topografiei locului, care să dezvolte practic individualitatea sitului.
8. Trebuie descoperit, exploatat și dezvoltat caracterul specific al locului.
9. Proiectul, prin conceptul său, va propune un sit inteligibil și ușor de parcurs.
10. Străzile vor fi definite printr-o structură bine încadrată de volumul construit.

ANALIZA CONTEXTULUI  
ȘI A SITE-ULUI



CONCEPTUL DE ANSAMBLU

PLANURI SPECIFICE



IMAGINE GENERALĂ

PERSPECTIVE DIN INTERIOR



CONFIGURAȚIA ANSAMBLULUI  
CONSTRUIT

CLĂDIRI



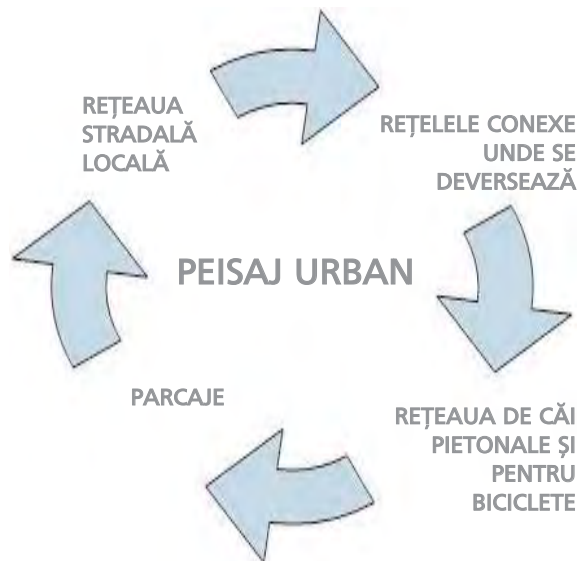
PEISAJ

Sistemul *Building for Life* pornește de la premisa că un cartier în care oamenilor le este ușor să se orienteze și să găsească drumul oferă un sentiment de siguranță și de securitate. De aceea, o rețea de căi carosabile și pietonale comprehensibilă va fi „prietenoasă” și va veni în întâmpinarea locuitorilor. Se recomandă folosirea pasajelor, a porticelor și a indicatoarelor, încurajarea mersului pe jos prin construirea unor pietonale ușor accesibile și atractive, oferirea unui peisaj construit și plantat agreabil și semnalizarea corespunzătoare a zonelor importante.

### C. Străzi, parcaje și pietonale

Calitatea unui proiect constă nu numai în calitatea deosebită a arhitecturii clădirilor, ci și în realizarea unei infrastructuri care să le deservească. Neglijarea acestui aspect poate fi simțită în București, unde depășirea valorilor indicilor urbani atrage după sine supraîncărcarea traficului din zonă, rețeaua stradală existentă nefiind capabilă să o susțină.

*Building for Life* pune probleme legate de câteva aspecte strâns legate între ele, fără a neglija nicio clipă peisajul urban rezultat și fondul construit:



11. Proiectul trebuie să ia în considerație fluxurile de circulație existente, accesele și parkingurile, nefiind recomandată trasarea unor noi autostrăzi și încărcarea traficului existent.
12. Zonele de parcare vor fi astfel integrate și situate încât să fie compatibile cu scena stradală.
13. Pietonalele și căile pentru biciclete vor fi integrate și într-o relație armonioasă cu străzile carosabile.
14. Sistemul de circulații proiectat se va integra în cel existent.
15. Întreaga rețea de circulație trebuie gândită astfel încât să poată fi supravegheată, pentru a fi în deplină siguranță.

## D. Proiectare și execuție

Un spațiu public este, de obicei, conceput pentru o anumită utilizare. De prea multe ori, spațiul public este o zonă stingheră, răătăcită, spațiu rezidual dintre construcții, fără o utilizare specifică. Calitatea spațiului public poate fi îmbunătățită prin realizarea în detaliu a unei iluminări corespunzătoare, a unui mobilier stradal, a unor plantații bine gândite. Ordonate și bine întreținute, zonele proiectate pentru o varietate de experiențe vor contribui la crearea de locuri pline de viață, plăcute și ușor de utilizat, care să confere locuitorilor o stare de bine. Pentru a garanta succesul pe termen lung, însă, trebuie conceput și un sistem de întreținere viabil. Întorcându-ne către construcții, *Building for Life* stipulează principiile vitruviene despre o arhitectură bine concepută: " *Architectural quality is about being fit for purpose, durable, well built and pleasing to the mind and the eye.*"<sup>3</sup> De exemplu, ferestrele au un rol important la estetica fațadelor, dar și la crearea de perspective plăcute dinspre interior, crescând valoarea spațiului. " *Good architecture is less to do with a particular style and more to do with the successful co-ordination of proportions, materials, colour and detail.*"<sup>4</sup> Cât despre spațiul interior, este important ca el să poată ține pasul cu schimbarea socială, tehnică, financiară. De aceea, pe lângă condiții absolut necesare de confort higro-termic, spațial, de lumină, flexibilitatea este cuvântul cheie. De aceea, setul de valori la care trebuie să se raporteze arhitectura este:

16. Spațiul public este la fel de important ca și cel interior. El va fi bine conceput, incluzând funcțiuni adecvate locuitorilor săi, loisir, sport, educație.

17. Atât clădirile reabilite cât și cele noi trebuie să fie exemple de arhitectură de calitate "building for life", prin concept, proiect și execuție.

18. Partiurile locuințelor trebuie să permită, prin proiectare, adaptare, conversie și extinderi, într-un cuvânt, flexibilitatea.

19. Proiectarea și execuția trebuie să folosească cele mai noi resurse tehnologice și conceptuale pentru a spori atractivitatea și performanța.

20. Clădirile vor avea performanțe de eficiență energetică, vor trebui să aibă un spațiu interior generos și liber, multă lumină naturală, eficiență energetică și o bună izolare termo-fonică, ca minime cerințe "building for life".

## ANGEL TOWN, BRIXTON, LONDRA

**Angel Town** este o lecție minunată și impresionantă de regenerare urbană, la care o contribuție majoră a avut-o societatea însăși. Acest cartier a câștigat mai multe premii și distincții din 1989. Din punct de vedere al criteriilor "Building for Life", a primit Steaua de Aur în 2006.

Angel Town este un cartier rezidențial din Brixton<sup>5</sup>, cu o suprafață de 9,3 ha, care înglobează diferite tipuri de locuire: blocuri, case înșiruite și individuale de diferite înălțimi, construite în diferite perioade de timp. Ca în tot orașul, sunt adunate la un loc o multitudine de stiluri: case din perioada victoriană, locuințe muncitorești de mai târziu, construcții din anii '70.

Planul de regenerare a început în 1987 și a durat până prin 2005, fiind inițiat chiar de locuitorii săi. Este un exemplu de proiect condus de comunitate în strânsă relație cu arhitecții, având ca rezultat o lucrare complexă,







durabilă și viabilă. Proiectul a implicat o instituție academică, 5 firme de arhitectură, urbanişti și a primit fonduri generoase. Blocurile reabilitate au fost radical reorganizate cu circulații verticale, iar construcțiile centrale au fost complet înlocuite cu altele noi cu 3 etaje și acces direct din stradă, cu o arhitectură ce o interpretează pe cea a secolului 19 cu case înșiruite și terase. S-au realizat 632 de locuințe sociale în case și blocuri de apartamente, dintre care Lambeth Housing conține 445 apartamente incluzând 68 de închiriat și 4 proprietate personală. Dintre locuințe 370 sunt noi și 262 recondiționate. Tipurile de locuire sunt diverse: de la apartamente de 2 camere la case cu 6 camere, 27 de spații de închiriat pentru alte activități comunitare. La un total de 9.3 ha, densitatea de unități per hectar este de 68 unități (355 camere locuibile) per hectar. Procentul de parcaje este de 1:2. Aria construită medie este de la 52 mp la 145 mp, iar costurile pentru un apartament se apropie de £107,000 în medie - proiect plus execuție.





Oxford Polytechnic, ATPC s-a asigurat că punctul de vedere al rezidenților săi contribuie substanțial la regenerarea cartierului, program care a mai beneficiat de fonduri de la Estate Action în 1998. Lucrând planul de dezvoltare cu John Thomson și Asociații au participat în alegerea arhitecților care au lucrat la toate fazele regenerării, de la proiectele noi până la cele reconstruite. Tema proiectului a fost de a realiza locuințe care să păstreze caracterul Victorian al zonei, luminoase, aerisite ca ocupare a sitului, cu o interpretare modernă. Faptul că rezidenții au participat activ la proiectare a făcut acest lucru destul de dificil pentru arhitecți care au trebuit să aibă un dialog permanent și constructiv cu aceștia, cu ajutorul unor schițe de proiect ușor inteligibile sau a machetelor cât mai realiste, a multor întâlniri și discuții. S-a construit chiar și un proiect pilot, New Pym House, astfel încât locuitorii să poată avea un feedback cât mai rapid și mai precis. Demolările și regândirea sitului au redus numărul de locuințe de la 878 la 632, acum

## PROCESUL DE DESIGN

În 1987, rezidenții cartierului Angel Town, construit cu poduri de conexiune și pietonale singuratiche și nesupravegheate, sub coșmarul crimelor, au întemeiat ATPC Comunitatea Angel Town ca și companie caritabilă pentru a presă Consiliul Lambert să rezolve problemele comunității. În 1991 ATPC a câștigat fonduri de la Fundația Europeană de Dezvoltare Regională pentru a începe regenerarea și sub conducerea regretatei Dora Boateaman, locuitorii au avut un rol activ în transformarea condițiilor nesatisfăcătoare. Cu un ajutor permanent acordat de

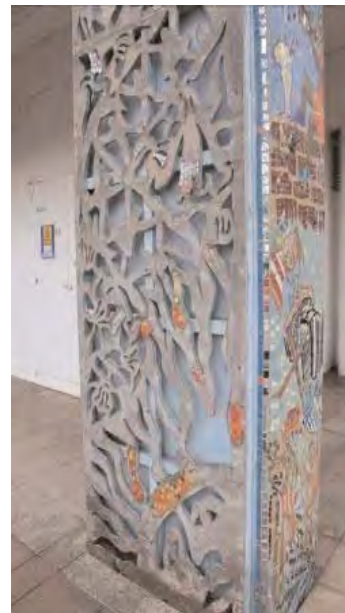


patronate de Lambert și 3RSLs, fiind finalizate în 2006. Am stat de vorba cu câțiva locuitori care spuneau ca, deși sunt locuințe sociale oferite de stat, datorita funcțiunilor și reabilitării, sunt foarte mulțumiți. Povesteau ca baza reabilitării a fost studierea problemelor relațiilor sociale și s-a căutat remedierea acestora.

### CARACTERISTICI de CONCEPT

Schema cartierului pare puțin neobișnuită chiar pentru un cartier modern de locuințe, cu varietatea sa de design arhitectural interesant și străzile sale directe ce conectează fluent funcțiunile. Tipurile de locuințe sunt astfel concepute încât să poată fi ușor identificabile și să existe sentimentul de diferență și varietate. Plasarea, în majoritatea cazurilor, a ușilor de intrare direct spre stradă, face ca spațiul public să fie supravegheat și integrat. Mixajul de tipuri de locuințe, funcțiuni și rețele stradale face prezența umană pregnantă. Blocurile existente, de peste 7 etaje, au fost reabilitate în mare parte, una din transformările suferite fiind adăugarea unei intrări și a unei circulații verticale care sa îmbunătățească vizual și funcțional clădirile. Acest tip de intervenție este una dintre cele mai întâlnite în Londra, fie că blocurile sunt de 3 sau mai multe etaje. Întotdeauna reabilitările vor pune accent pe interrelaționarea socială a locuitorilor, considerându-se că o bună relație de vecinătate va micșora problemele sociale din cartierele de locuințe.

Locuințele au în general circa 2-3 etaje. Străzile au păstrat stilul tradițional, viu, parcajele sunt la vedere, supravegheate în curți sau pe străzi. Rețeaua stradală a fost concepută într-o manieră comprehensibilă: de formă simplă, rectangulară, căile de circulație au dimensiuni minime (1-2 fire de circulație). Cartierul este bine conectat cu partea nord și de sud și cu restul prin pietonale largi și parcururi interesante, traversând zone cu





comerț sau educație. Pietonalele sunt pavate cu plăci din pressbeton mozaicat. Au fost amenajate două mari zone de joacă pentru copii în parcul Little Angel. Casele noi sau cele reabilitate respectă standardele de izolare termică și economisesc cca. 50% din costurile de energie. Construcțiile noi sunt realizate după standardele „Building for Life”, cu intrări la nivel, circulațiile verticale ușor accesibile chiar și persoanelor cu dizabilități.

La nivelul întregii zone rezidențiale lucrările de reabilitare au constat în:

- adosarea unor volume noi care să înglobeze diverse funcțiuni lipsă: casa scării proiectată și pentru persoane cu dizabilități, accese în incinte, balcoane etc.;
- demolare;
- retencuire, recondiționare fațade, termoizolări, placări cu cărămidă și lemn;
- inserții de clădiri noi cu aceeași funcțiune care respectă arhitectura locului într-o interpretare modernă.

Varietatea de design a construcțiilor și materialelor este uimitoare. În proiectul pilot din 1993, *Burrell Foley Fischer* a folosit un mod subtil de a combina cărămida aparentă de culoarea nisipului cu șipcă de lemn tratat. Mai târziu, în proiectele următoare, *Greenhil Jenner Architects* folosesc cărămida roșie cu ape mov sau galbene prin contrast cu șipca de cedru și detalii de feronerie din zinc. Inserții din sticlă colorată decorează fațadele cu multă imaginație. *Anne Thorne Architects* a folosit placarea cu lemn, tencuială colorată și decorații metalice, realizând unele din cele mai bine cotate Eco-locuințe, dotate cu acoperișuri fotovoltaice, parter pentru persoane cu dizabilități, sisteme de reciclare a apei care produc 90% din apa pentru uz menajer, izolații din material reciclat. Prelucrarea lemnului folosit a fost certificat ecologic.

### **Note**

<sup>1</sup> Giulio Carlo Argan, „Le traite de re aedificatoria”, Perspective et histoire au Quattrocento, Les Editions de la Passion, 1990, p. 91

<sup>2</sup> Un design bun oferă soluții care să ne permită să construim și să trăim eficient. Nu se pune problema stilului. Un concept bun ar trebui să valorifice cât mai mult din sit, să creeze locuri caracteristice cu identitate specifică și varietate. (trad. Aut)

<sup>3</sup> Calitatea arhitecturii constă în a fi potrivită comenzii sociale, durabilă și bine construită, plăcută ochiului (trad. Aut)

<sup>4</sup> Arhitectura de calitate constă mai puțin în a se preocupa de un stil propriu și mai mult de proporții, materiale și detalii. (trad. Aut)

<sup>5</sup> Brixton este o zonă situată în sud-vestul Londrei, ocupată în mare parte de emigranți, în special afro, deci de o populație săracă și cu venituri medii. Astfel, locuințele sunt în mare parte sociale.