



Greenwich Design District, lo smart working non prevarrà (forse)

Visita all'intervento che punta al rilancio della penisola di Londra sul Tamigi, tra edifici griffati e canoni calmierati

LONDRA. Coloro che, nel 2007, avessero assistito a una delle 21 serate del **concerto "The Earth Tour" di Prince al Millennium Dome**, uscendo dall'arena avrebbero visto solo una **desolata landa di moli e gasometri**. Eppure, erano già trascorsi quasi 10 anni da quando il governo entrante New Labour eletto sotto Tony Blair aveva notevolmente ampliato le dimensioni, la portata e il finanziamento del progetto, la cui costruzione ebbe inizio nel giugno 1997. Non esattamente *"un trionfo della fiducia sul cinismo, dell'audacia sulla mitezza"*, almeno non per l'intera **penisola di Greenwich**.

La rinascita di Greenwich, una sfida dell'urbanistica londinese

Nei decenni a venire, prodigiosi investimenti si susseguiranno per dare nuova vita a un'area che **fatica a scrollarsi di dosso la poco attraente reputazione post-industriale**. L'allora sindaco Boris Johnson, tra gli altri, ci prova nel suo stile funambolico, con le **telecabine di Emirates Air Line**: un progetto molto criticato che collega la penisola di Greenwich allo

sviluppo immobiliare di maggior successo del Royal Victoria Dock. O **tentativi più recenti**, come il **Tide**, la **risposta britannica mancata alla New York Highline**: un nuovo ed elegante parco lineare di 5 km, all'ombra di grattacieli residenziali.

Ci prova a partire dal 2012 anche il numero 64 del Bloomberg Billionaires Index, il **magnate di Hong Kong Henry Cheng Kar-shun**, sostenendo finanziariamente un nuovo ampio piano di rigenerazione della penisola che gravita attorno alla costruzione di un **Distretto del design**, enclave urbana per attrarre la Londra dei creativi. Attorno al Distretto, la società di sviluppo immobiliare di Cheng, **Knight Dragon**, investe nella costruzione di **edifici pluripiano per ospitare una popolazione stimata di 40.000 persone nel corso di 20 anni**, con 17.500 unità residenziali e 70.000 mq di uffici. Un sito di circa **60 ettari**, configurato attraverso un **masterplan da 8,4 miliardi di sterline** redatto nel 2015 dai britannici **Allies e Morrison**: la rinascita di Greenwich è una delle più grandi sfide dell'urbanistica londinese, e figura tra i principali progetti di rigenerazione urbana in Europa. Essendo quasi un'isola, raggiungerla richiede una scelta elettiva, ma presenta una sufficiente integrazione con le infrastrutture (battello, treno, metropolitana sotterranea e di superficie).

Design District, il cuore della rigenerazione

In questa cornice, scevra da romanticismo, il **nuovo Design District è il "placemaking"** – la creazione di un senso di luogo – che diventa **parte essenziale della pianificazione**. Un prezioso e ben strutturato ettaro a due passi dal ribattezzato O2 (il Millennium Dome di Richard Rogers), che fungerà da **base ad affitto calmierato per oltre 1.800 operatori delle industrie creative** e che contribuisce a **rendere desiderabili le adiacenti aree residenziali prive di anima**. Un minuscolo frammento di città disegnato letteralmente "alla cieca" da **8 architetti di talento**, a cui si accorda un'aspettativa enorme, per un valore totale di **56 milioni di sterline**.

Knight Dragon incarica **SelgasCano, 6a Architects, Adam Khan Architects, Architecture 00, HNNA** (ex Assemblage, già artefice del masterplan del Discript), **Barozzi Veiga, David Kohn Architects e Mole Architects** per realizzare **due edifici ciascuno**, cercando di replicare la varietà architettonica ritrovabile in un ambito urbano sviluppato spontaneamente. Una simile operazione di diversificazione edilizia, deliberata e strategica, ma con motivazioni simboliche ed esiti profondamente diversi, era avvenuta forse solo nella Berlino dei primi anni

novanta.

Un luogo che piace

Coi suoi vicoli e cortili, passaggi tra edifici a volte larghi solo pochi metri, il Design District è oggi un luogo che piace, **frequentato anche nel fine settimana** da chi si reca all'O2 per assistere agli spettacoli. Complice anche un'elevata **qualità e accessibilità dello spazio pubblico**, una gustosa offerta culinaria alla trasparente Canteen disegnata da SelgasCano (il food market centrale inondato di sole, piante e... tubolari metallici gialli), e una **vivace giustapposizione di linguaggi**, esito voluto dell'insolito iter progettuale in cui gli architetti erano ignari delle altrui scelte compositive.

Tra le **poche linee guida: non superare i 4 piani** preservando la dominanza dell'O2, ottimizzare le superfici interne mantenendo ridotte larghezze dei corpi di fabbrica in modo che potessero essere agevolmente illuminati e ventilati naturalmente. **Progettare senza contesto**, come se si trattasse di un padiglione espositivo, animando ciascun edificio di una logica interna, ha generato dei **manifesti ispirati dalle tendenze formali più in voga**. Dalla **finezza industriale** dell'architettura di precisione di **Barozzi Veiga**, i cui due misteriosi "edifici sosia" agli estremi del comparto presentano un rivestimento in alluminio lucidato e grandi vetrate che rievocano quelle degli atelier d'artista anni venti e trenta, al **raffinato revival postmoderno di David Kohn** che, nelle possenti colonne del portico, nell'enfasi verde sugli elementi strutturali e nell'ornamento scultoreo senza delitto, riecheggia la veneziana Strada novissima e la Tate Britain di James Stirling.

Dalle **reinterpretazioni del brutalismo britannico in microscala di Architecture 00**, con grafica retrò e campo da basket sul tetto, che massimizzano con intelligenza l'area utile interna portando all'esterno l'apparato di distribuzione, al **geniale motivo di rivestimento a rombi in vetro e pietra di 6a Architects**, i cui assemblaggi multistrato, grondaie metalliche esagerate e condotte d'aria a vista espongono con ironia il catalogo di superfici, materiali e regolamentazioni edilizie della costruzione commerciale contemporanea. Inclinati su un lato, gli edifici di 6a configurano spazi più vasti ai livelli inferiori, simili ai magazzini industriali, e spazi ufficio alti e stretti ai livelli superiori.

Per **Mole Architects**, riferimenti alla **storia contestuale** nel sorprendente rivestimento in acciaio Corten di un loro edificio, ossidato come un vecchio gasometro, mentre l'altro presenta

un involucro dicroico che cambia colore con la direzione della luce, evocando il luccichio iridescente di una fiamma a gas. **Ancora in cantiere il secondo edificio di SelgasCano**, destinato a spazi uffici immersi nella vegetazione d'un giardino d'inverno.

Essere creativi a Londra

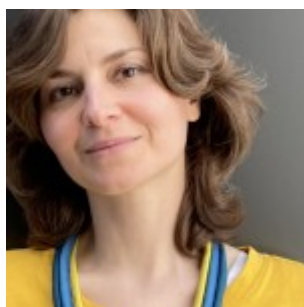
Per quanto si sollevi un grande **punto interrogativo sull'effettiva possibilità di produrre artificialmente un distretto creativo** che nella vita delle città tende ad evolversi organicamente, la **colonizzazione di Hoxton/Shoreditch** da parte dei Young British Artists negli anni novanta **offre uno spunto**: si trattava di aree poco appetibili, dal basso valore immobiliare. Conversando con qualsiasi creativo circa la possibilità di farsi una carriera a Londra, il primo argomento riguarda la **sfida di trovare uno spazio a prezzi accessibili**; o di non venire espulsi dai crescenti costi dei luoghi che si è contribuito a rigenerare. In questo, **le 5 sterline al piede quadro** (54 sterline/mq) di canone nei primi 12 mesi al Design District possono rappresentare un **valido trampolino di lancio**, e a pochi mesi dall'apertura il **75% degli spazi risulta occupato**: innovatori, artigiani e startup della moda o del cibo, associazioni senza scopo di lucro, oltre all'unico spazio permanente dedicato agli artisti LGBTQ+. Nel panorama post Covid, i **micro-cluster che hanno meglio utilizzato la domanda locale e regionale sono riusciti a mitigare l'impatto dello tsunami** che, secondo un rapporto di Oxford Economics, ha prodotto **perdite di fatturato** combinate per **77 miliardi di sterline** nel settore creativo **solo nel 2020**.

Da remoto o in presenza?

La scelta tra il meeting su Zoom o lo studio non è dunque scontata. Il futuro della collaborazione è profondamente cambiato e in crisi, ma le industrie creative più di altre hanno bisogno sia di libertà e flessibilità, sia di un ecosistema agile e integrato col territorio, di strutture di supporto localizzate, così come della **socialità, identità e visibilità fornite dall'ambiente d'ufficio e dal contatto interpersonale**.

Al Royal Borough of Greenwich, casa del primo meridiano da cui vengono misurati i fusi del mondo, sembra sia finalmente ora di tornare alla scala umana.

About Author



Caterina Pagliara

Architetta e giornalista pubblicista, vive e lavora in Regno Unito dove svolge attività professionale e di consulenza nel campo dell'edilizia residenziale e dello sviluppo immobiliare. Dopo la laurea, consegue un dottorato di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica presso il Politecnico di Torino. Interessata agli elementi strategici e managariali della pratica di architettura, consegue un Master of Business Administration. Ha collaborato con istituti universitari per attività di docenza, tutoraggio di workshop internazionali di progettazione architettonica e come referente di ricerca storica su progetti urbani strategici, in Italia e all'estero. Coltiva la passione per la scrittura, i viaggi, la tutela ambientale e il giornalismo d'inchiesta. Collabora con «Il Giornale dell'Architettura» e «Abitare»

[See author's posts](#)

[+](#) Condividi