



www.planum.net
The European Journal of Planning

Il quartiere 'creativo' di Arabianranta

Flavio Camerata¹

by *Planum*, ottobre 2009
(ISSN 1723-0993)

¹ Flavio Camerata collabora alle ricerche del Dipsu, Università Roma Tre; e-mail:
fcamerata@gmail.com

Arabianranta prende il nome dalla fabbrica di ceramiche Arabia, qui fondata nel 1874, che per qualche tempo, con i suoi 1500 impiegati, è stata la più grande del suo genere in Europa. Il quartiere si sviluppa a nord-est rispetto al centro di Helsinki, lungo la costa di una baia, appena a sud del delta del fiume Vantaanjoki, in un'area naturale protetta.

Negli anni '80 fu decisa per il sito una destinazione residenziale, e all'inizio degli anni '90 il Dipartimento di Urbanistica ne cominciò la pianificazione. Gli autori del piano, gli architetti Pekka Pakkala e Mikael Sundman, lo concepirono fin dall'inizio, in linea con l'amministrazione comunale, come un luogo in cui la storia, la natura, la diversità sociale, la creatività e l'innovazione fossero le basi imprescindibili per un esperimento urbano di largo respiro. I frequenti riferimenti al *genius loci* e alla passata identità industriale del sito, la particolare configurazione planimetrica delle corti aperte sul mare, l'utilizzo di meccanismi che garantiscono la diversità sociale dei residenti, la presenza di istituzioni culturali e artistiche, e una spiccata vocazione alle tecnologie dell'informazione, sono tutte caratteristiche volutamente ricercate dagli ideatori di Arabianranta, e ne fanno un caso studio di vivibilità urbana decisamente affascinante.

Il piano e i cantieri

La pianificazione di Arabianranta cominciò all'inizio degli anni '90; i primi cantieri sono stati aperti nel 1996, e si prevede di completarne la costruzione entro il 2012. Fin da subito prese piede l'idea di un partenariato pubblico-privato per la creazione di un polo culturale: a partire da un accordo preliminare, siglato nel 1995 da società private, istituzioni didattiche e culturali, e istituzioni pubbliche, fu creata la società ADC (Art and Design City Helsinki Oy), il cui obiettivo era quello di fare di Arabianranta il primo centro di design dell'area baltica. La ADC oggi è partecipata da istituzioni quali l'Università di Arte e Design, il Conservatorio di Pop & Jazz, il Ministero del Commercio e dell'Industria, il Comune di Helsinki, il politecnico di lingua svedese Arcada, e da società quali la Arabian Palvelu Oy (la società locale di servizi), e la Oy Hackman Ab, che produce oggetti di design (ora del Gruppo Iittala, che detiene anche il marchio Arabia).

Il progetto, coordinato dall'Ufficio Sviluppo Urbano del Centro di Economia e Urbanistica del Comune di Helsinki, ha comportato il coinvolgimento di tutta l'amministrazione cittadina, e attività di comunicazione e negoziazione con tutti gli attori coinvolti: i residenti, le imprese di costruzione, i progettisti, gli artisti, le istituzioni pubbliche, i media, la ADC.

In linea con la designazione di Helsinki come Capitale Europea della Cultura per il 2000, sui temi della conoscenza, della tecnologia e del futuro, fu studiata da subito la possibilità di costruire, contemporaneamente alle altre infrastrutture, una rete sperimentale di fibra ottica a banda larga, che avrebbe garantito ai residenti, alle istituzioni culturali e alle imprese della zona dei servizi di connessione a costi ragionevoli. La ADC e il Dipartimento Lavori Pubblici svilupparono delle linee guida per includere le tecnologie informatiche nei progetti degli edifici residenziali; e le applicazioni di queste linee guida furono incluse tra i criteri di valutazione nelle aste per l'assegnazione dei lotti ai costruttori².

² Il pacchetto di servizi offerto dalla rete locale di Arabianranta comprende connessioni voce e dati, hosting, sicurezza, e assistenza a imprese e residenti per i problemi informatici.

Per quanto riguarda l'impianto architettonico, uno studio accurato fu portato avanti per la definizione della tipologia e delle facciate dei blocchi. Gli architetti Sundman e Pakkala, dopo aver condotto degli studi su altri quartieri residenziali in Europa, hanno concepito l'impianto della parte residenziale di Arabianranta come un insieme di blocchi a corte, aperti verso il parco costiero, con inclinazioni leggermente variate, che si "sfrangano" in blocchi isolati in direzione della costa. Questo schema dà un piacevole effetto di integrazione nel paesaggio, sia a chi ne legge la planimetria, sia a chi vive gli spazi delle corti. Nonostante la cura e l'attenzione dei progettisti, tuttavia, l'attivismo dei residenti - preoccupati principalmente per il possibile impatto ambientale - si è rivelato particolarmente ostico; in risposta ai loro dubbi, Pakkala e Sundman hanno deciso di costruire dei modelli in scala 1:1 degli angoli degli edifici, e di sistemarli in loco per studiarne l'effetto insieme ai residenti stessi, deducendone preziose informazioni per il miglioramento dello schema generale e dei dettagli.

Secondo Sundman, la vera linfa vitale di una città è costituita dalle differenze, e non dal consenso e dall'omogeneità; e proprio questo aspetto, ben radicato nella tradizione urbanistica finlandese, rappresenta la competitività di Helsinki. A questo proposito, il controllo del mix sociale è stato attivato fin da subito nel processo di pianificazione. Curiosamente, nonostante il sito abbia sempre avuto un carattere industriale, gli esperti del comune temevano che l'attrattiva generata dalla "bontà" dell'operazione potesse dar luogo a una situazione socialmente più appiattita, attirando principalmente residenti di status elevato. Per cercare di fugare questa possibilità, fu rafforzata l'idea delle corti comuni, che furono considerate come lotti indipendenti, rimanendo di proprietà della Arabian Palvelu Oy³: questo avrebbe evitato che venissero privatizzate e recintate dalle imprese di costruzione. Inoltre, i blocchi furono destinati a contenere un mix di appartamenti di diverso tipo: case popolari, case a diritto di occupazione⁴, appartamenti venduti sotto il controllo del sistema HITAS⁵, e appartamenti affittati e venduti secondo i prezzi di mercato.

³ La società locale di servizi che gestisce gli spazi comuni, il verde, i parcheggi e la rete informatica.

⁴ Per queste abitazioni gli occupanti pagano il 15% del costo reale (rimborsabile), più una rata mensile, fino a quando vogliono mantenerne il diritto all'occupazione.

⁵ Il sistema HITAS garantisce che il prezzo di vendita finale delle case costruite su suolo pubblico sia quello approvato dal Comune, sulla base di un contratto preliminare tra questo e il costruttore; i proprietari inoltre si impegnano, in caso di rivendita, ad applicare un prezzo inferiore a quello di mercato. Da notare che il Comune di Helsinki possiede più del 60% delle aree urbane, e questo garantisce che il meccanismo possa essere ampiamente utilizzato e costituire un efficiente mezzo di controllo dei prezzi. Tale regime di proprietà pubblica non è tuttavia esente da contraddizioni: recentemente, la società creata dal Comune per gestire gli affitti dei terreni pubblici, in un'ottica di strategia imprenditoriale, ha cominciato ad aumentare gli affitti, innescando conseguenze negative sui budget di scuole, servizi sanitari e biblioteche. Come evidenzia Haila (2006), è un caso esemplare di come un sistema di proprietà pubblica possa paradossalmente agire contro il pubblico interesse.

Un altro degli elementi interessanti di Arabianranta è il progetto pilota degli edifici destinati ai “new loft”. Con questo termine viene indicato un appartamento a doppia altezza e pianta libera, che, invece di essere il “classico” esito della ristrutturazione di uno spazio adibito a magazzino, viene costruito ex-novo, e venduto allo stato di rustico, ovvero senza tramezzi e rifiniture. Lo stato non-finito del *loft* ha un doppio obiettivo: il prezzo di vendita più basso, e la maggiore libertà per l’acquirente di trasformarlo secondo le proprie esigenze. Inizialmente l’idea non ha trovato molto successo presso gli impiegati comunali (che temevano di non riuscire a gestire il processo dal punto di vista legislativo) e i costruttori (timorosi di non riuscire a garantirsi un profitto adeguato); tuttavia, si è riusciti a superare questi iniziali timori, e l’interesse della società di costruzioni Sato ha sbloccato la situazione, al punto che tutti i 39 appartamenti disponibili sulla carta sono stati esauriti nel giro di un minuto dall’apertura delle prenotazioni.

Il distretto culturale e la comunità

Il distretto culturale di Kumpula-Arabianranta prosegue un cammino iniziato negli anni '90 in Finlandia con la costruzione di parchi della scienza, come quelli di Otaniemi, Oulu, Tampere e Viikki, il cui obiettivo è quello di attirare investimenti di società interessate a costruire sedi strategicamente vicine alla produzione di know-how; questi parchi vengono definiti come “di terza generazione”, dal momento che, oltre a offrire opportunità di lavoro, ricerca e studio, contengono anche residenze e una varietà di servizi. Il polo di Arabianranta è costituito da una concentrazione di campus universitari: l’Università di Arte e Design, il Politecnico di lingua svedese Arcada, il Politecnico Stadia con il suo Conservatorio di Pop&Jazz, e la biblioteca Aralis, che, insieme al vicino campus di Kumpula, danno vita a un “marchio” basato sulla cultura, l’innovazione e la storia industriale del sito. A ricordo di quest’ultima, l’immagine della vecchia ciminiera, ben conosciuta dai numerosi clienti del negozio della fabbrica Iittala, che ancora produce ceramiche con il marchio Arabia.

La presenza dell’arte nella vita dei residenti di Arabianranta fu ricercata fin da subito. Nelle gare d’appalto, una percentuale compresa tra l’uno e il due per cento dei costi di costruzione doveva essere riservata al finanziamento di opere d’arte⁶, da sistemare all’interno del quartiere. I lavori artistici sono stati realizzati contemporaneamente alla costruzione degli edifici; le opere comprendono sculture, ceramiche, fotografie, dipinti, mosaici, installazioni luminose, e sono state collocate principalmente nei vani scala dei blocchi residenziali. Invece di acquistare e collocare opere finite, per ogni sito sono stati selezionati gli artisti che, coadiuvati da un Coordinatore Artistico, hanno dovuto pianificare e realizzare il proprio lavoro parallelamente al processo edilizio, cooperando con gli architetti e i costruttori.

Ma la presenza dell’arte ad Arabianranta va ben oltre, e si propone di dar forza a quell’integrazione fra produzione del sapere e vita comunitaria, che vuole essere la caratteristica principale dei nuovi parchi della scienza: come esempio, si possono citare gli eventi di teatro applicato organizzati dalla Facoltà di Cultura del

⁶ Nel 1991, l’amministrazione comunale emanò una raccomandazione (non vincolante) secondo la quale si sarebbe dovuto dedicare l’1% dei costi delle nuove costruzioni alla realizzazione di opere di arte pubblica. Dopo la recessione dei primi anni '90, il numero di progetti che si sono adeguati a questa raccomandazione è cominciato ad aumentare.

Politecnico Stadia, costruiti sul coinvolgimento dei residenti, e mirati a rafforzare il loro senso di appartenenza alla comunità, e la loro consapevolezza di poter affrontare i problemi comuni e di poter influire sui processi di cambiamento e sulle politiche locali.

La manifestazione più evidente di questa visione integrata è probabilmente lo Helsinki Virtual Village, il portale Internet locale gestito dalla ADC, fulcro della visibilità internazionale di tutta l'operazione. Il portale comprende un'area aperta a tutti, e una serie di aree intranet facenti capo alle diverse società immobiliari; tramite le *chat* interne di ogni edificio, i residenti possono aprire delle discussioni su problemi ed eventi comuni, sotto la supervisione di un "moderatore" volontario. Attraverso il portale, sono state già effettuate dozzine di inchieste tramite questionari indirizzati ai residenti, e nel 2004 la ADC ha registrato il marchio "Helsinki Living Lab", aderendo alla rete europea Living Lab. Secondo i dati derivanti da un sondaggio, non tutti i residenti sono pienamente convinti che la nascita di una comunità virtuale sia effettivamente un grande valore aggiunto, ma è un fatto che nel tempo l'utilizzo delle tecnologie informatiche e il volume del flusso di dati sono aumentati, ed è indiscutibile che questa rete aiuti a costruire un più forte senso di appartenenza alla comunità.

Leggere Helsinki

Nelle conclusioni al libro su Arabianranta, Mervi Ilmonen e Klaus Kunzmann lasciano trapelare un certa dose di criticismo nei confronti della tendenza allo *urban branding*, tipica di operazioni mirate alla costruzione di icone architettoniche in stile Koolhaas o Gehry, che rischia spesso di appiattire l'identità locale. Affidarsi ad architetti superstar e a finanziamenti eccezionali per creare presunti poli culturali poco pensati, e spesso poco sostenibili nel tempo, è molto più semplice e politicamente conveniente. Lo stesso architetto Sundman, coordinatore del piano, sembra poco convinto che un'esperienza di pianificazione così esaustiva come quella di Arabianranta - che combina una forte idea di pianificazione, una riflessione sull'identità locale e sulla questione sociale, efficaci metodi di realizzazione e precisi obiettivi a livello architettonico - possa essere replicata in futuro. Mervi Ilmonen e Klaus Kunzmann fanno un rapido ma significativo bilancio delle esperienze di rigenerazione urbana condotte, tramite la cultura e la creatività, nelle città europee segnate dal declino industriale. Nella loro opinione, l'esperienza di Arabianranta è un caso particolare, e, pur essendo il risultato di un'operazione molto complessa, ha avuto finora esiti positivi. I motivi di questo successo sono i seguenti: un sistema di regole urbanistiche innovative ha fatto sì che la legge non venisse percepita come un ostacolo alla creatività, come spesso accade in simili casi; non è stato fatto un semplice *maquillage* culturale a livello epidermico, ma si è sempre cercato un continuo riferimento all'identità locale (il *genius loci*, come nella migliore tradizione dei paesi nordici); si è cercato fin da subito (anche questo nella tradizione urbanistica nordica) di costruire aree urbane omogenee e socialmente equilibrate.

Nell'opinione degli autori, in definitiva, in un globalizzato mondo futuro dominato da mega-città asiatiche, non sarà il modello dei grandi eventi con le loro architetture iconiche a salvare la città europea. Piuttosto, nelle operazioni di rigenerazione urbana, andrebbe seguito il buon esempio di Arabianranta, sforzandosi di percorrere un cammino più arduo, che comporta una maggiore creatività nell'approccio legislativo, una più attenta lettura dell'identità locale, e una più profonda riflessione sulla diversità sociale e funzionale.

- Arabianranta. Rethinking Urban Living*, City of Helsinki Urban Facts, Helsinki, 2007
- Arts and Culture in Helsinki*, City of Helsinki Urban Facts, Helsinki, 2005
- Cantell T., *From Economic Policy to Creative City Ideas - the Helsinki Experience*, Maja - Estonian Architectural Review, Tallinn, 2005
- Greater Helsinki Area Housing Report*, YTV - Helsinki Metropolitan Area Council, 2007
- Haila A., *Defining Rights: Challenge to Urbanism and Urban Studies*, intervento alla "International Conference celebrating the Founding of Osaka City University Urban Research Plaza", 2006
- HITAS price control system helps make Helsinki attractive to high-income taxpayers*, Helsingin Sanomat International Edition – Metro, 9/9/2003
- Louhenjoki P. L., [Viikki Science Park: Helsinki's green valley](#), Scandinavian Review, winter 1996, New York
- Pennanen-Rebeiro-Hargrave P., Kangasoja J., *Virtual Village Reality - Futuristic housing in a socially mixed neighbourhood in Helsinki*, Sixth Sharjah Urban Planning Symposium, Sharjah, 2003
- Silvianto S., *Research Report*, City of Helsinki Urban Facts, 2006
- Vanolo A., *Internationalization in the Helsinki Metropolitan Area: Images, Discourses and Metaphors*, European Planning Studies, vol. 16 n. 2, 2008

Siti Internet

- Cable Factory: <http://www.kaapelitehdas.fi>
- City of Helsinki Urban Facts: <http://www.hel2.fi/tietokeskus>
- Dashanzi 798: <http://www.798space.com>
- Greater Helsinki Vision 2050: <http://www.greaterhelsinki.fi>
- Helsinki Virtual Village: <http://www.helsinki-virtualvillage.org>
- Parco della scienza di Otaniemi: <http://www.otaniemi.fi>
- Team Helsinki: <http://teamhelsinki.blogspot.com>