



www.planum.net
The European Journal of Planning

Tre domande a Olga Vendina¹

Fabiola Fratini²

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

¹ Accademia Russa delle Scienze, Istituto di Geografia

² Docente all'Università di Roma La Sapienza

Ostozhenka costituisce un modello di trasformazione urbana o, invece, è un caso isolato?

Nel corso degli anni '90 Ostozhenka era considerato come un buon modello di approccio urbanistico post-sovietico, intelligente ed equilibrato, un riferimento per gli altri interventi in corso in diversi quartieri del centro città.

Il gruppo di architetti guidato da Alexander Skokan e sostenuto dal Consiglio dei Ministri responsabile del progetto parte da un presupposto: il tessuto del quartiere rappresenta un valore in sé, un "monumento storico" e deve essere in qualche modo preservato insieme ai suoi abitanti.

E se è impossibile salvaguardare molti degli edifici degradati è necessario preservare in ogni caso lo spirito dei luoghi, i principi del suo funzionamento, la mixité, la scala, il carattere a misura d'uomo che contraddistingue il quartiere.

Tuttavia, osservando le trasformazioni avvenute, nel 2006, ci si accorge di un'astuzia che non era evidente all'inizio del processo. L'approccio annunciato ha semplicemente legittimato la demolizione totale del quartiere con il pretesto di preservare lo spirito dei luoghi.

Un secondo aspetto che ha giocato un ruolo importante nell'evoluzione del progetto è la crisi finanziaria del 1998. Mentre i redditi medi perdono valore d'acquisto, il mercato immobiliare subisce una battuta d'arresto, il segmento delle residenze di lusso continua a crescere e a produrre plus-valore. In questo quadro Ostozhenka, così vicino al Cremlino, diventa una preda ambita per i grandi investitori.

L'idea di preservare il *genius loci*, l'approccio umanistico cede il passo alla forza di una "macchina urbana" orientata verso la pratica del "making money". I nuovi attori accettano alcuni principi posti alla base del progetto come la scala, la dimensione, la morfologia urbana, la conservazione delle facciate degli edifici vincolati ma orientano il prodotto verso un segmento di mercato alto, rimettendo in discussione i principi di mixité sociale, di accessibilità.

Oggi Ostozhenka è uno dei luoghi più cari di Mosca: il prezzo a metro quadro supera i diecimila dollari. L'ambiente urbano è stato stravolto, lo spazio pubblico è stato in qualche modo privatizzato e viene sorvegliato, per "motivi di sicurezza", da cineprese. Socialmente omogeneo, il quartiere è ormai diventato un corpo estraneo che risponde più alla logica della decostruzione che a quella del rinnovamento. Un esempio architettonicamente valido ma deprimente dal punto di vista sociale.

Quali sono le strategie perseguite dal Comune nelle trasformazioni analoghe a Ostozhenka?

In primo luogo si tratta di una strategia che risponde al modello "città-impresa" che investe risorse pubbliche nelle trasformazioni immobiliari con lo scopo di trarre benefici da trasferire nelle casse comunali.

E' evidente che parte del profitto finisce per arricchire anche chi ha accompagnato il processo nel suo svolgimento dal punto di vista burocratico. Una pratica diffusa anche perché il Comune conserva il monopolio del mercato immobiliare, un'eredità acquisita dal passato sovietico.

La seconda strategia è legata alla dinamica di gentrificazione urbana. L'idea è che lo sviluppo urbano orientato a favorire il capitale privato permetta di rivitalizzare i quartieri operai localizzati nel centro storico che hanno subito processi di invecchiamento e di degrado. A questi quartieri si riconosce il solo vantaggio di essere collocati in una zona centrale.

Di fatto questi costituiscono già oggi dei recinti intorno ai quali si sono sviluppati interventi di pregio riservati a una domanda di élite oppure quartieri di uffici. In definitiva la strategia potrebbe essere così sintetizzata: meglio disporre di recinti “ricchi” che di recinti “poveri”.

Nel caso della trasformazione di Ostozhenka, quali sono gli aspetti che colpiscono maggiormente?

Il cambiamento radicale della filosofia alla base del progetto urbano, del resto un fenomeno diffuso in Russia; una certa ostilità che si percepisce, malgrado le intenzioni di realizzare un quartiere qualificato, tranquillo, rispettabile; la completa estraneità della popolazione autoctona rispetto al nuovo ambiente di vita costruito; il caso come principio di composizione urbana. Solo il caso ha permesso di mettere insieme edifici ispirati a stili così diversi, realizzati con materiali diversi, nel cuore di Mosca.