il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Madrid nuevo Norte, il masterplan del business

Rogers Stirk Harbour + Partners, masterplan "Madrid nuevo Norte" (© Distrito Castellana Norte, S.A. - DCN)

Ennesimo tentativo di definire la trasformazione urbana dell'estremità nord dell'asse centrale della capitale. Ma il mega-progetto di Rogers Stirk Harbour + Partners sembra obsoleto nell'offerta di spazi per uffici

MADRID. Dopo le misure ecologiche messe in atto dall'ex sindaca **Manuela Carmena** per migliorare la qualità dell'aria della capitale e ridurre le differenze tra quartieri centrali e periferici, la **nuova giunta municipale**, in carica dallo scorso giugno, ha cambiato radicalmente rotta, iniziando con la deroga (poi ritirata) delle misure di restrizione del traffico, la soppressione delle piste ciclabili attualmente in atto nel centro della capitale e con l'**approvazione**, all'unanimità, del **mega-progetto** "Madrid nuevo Norte": un'espansione di **300 ettari** di terreno nella terminazione nord dell'asse centrale e strutturante la città che è il **Paseo de la Castellana** (continuazione del Paseo del Prado).
Dietro al progetto, ancora in attesa di approvazione definitiva dell'ente regionale e di cui non si conoscono i dettagli ma solo alcune immagini spettacolari, **ci sono decadi di trattative e progetti falliti, una poderosa banca e una prestigiosa firma di architettura**: la prima è **BBVA**, seconda solo al gruppo Santander, sorta dalla dissoluzione della banca pubblica

Argentaria e proprietaria del 30% dei terreni; il secondo è lo studio inglese Rogers Stirk Harbour + Partners e concretamente, Simon Smithson, in collaborazione **con RH Arquitectos**, già autori di una delle proposte elaborate in precedenza.

Grandi numeri, grandi disparità

L'operazione prevede **un'edificabilità di oltre 2,8 milioni di mq, di cui 1,7 destinati ad uffici**. Senza entrare nel merito del **carattere obsoleto di una proposta urbana di questo tipo**, la realizzazione di un Central business district (CBD) ad alta densità, concentrato nella zona nord, viene ad **accentuare le differenze con la fascia sud dell'area metropolitana**, storicamente più povera.
"Madrid nuevo Norte" nasce come **"Operazione Chamartín"**, dal nome della **stazione ferroviaria omonima**, firmata dagli **architetti Corrales e Molezún** negli anni 70 del secolo scorso con un disegno lineare: dieci volte a botte parallele e di diversa scala ed estensione, che sormontano il piano del ferro. **L'edificio originario**, non soggetto a vincolo patrimoniale e già alterato da modificazioni parziali ed alcuni ampliamenti, **rischia di essere gravemente compromesso**.

Una sequela di progetti e polemiche

Le origini dell'operazione rimontano alla fine della transizione democratica, e concretamente al **1985**: il sindaco progressista **Tierno Galván**, promotore della "movida" (che nella sua concezione iniziale era un movimento artistico, culturale, oltre che ovviamente ludico), mette a punto un **Piano regolatore** mirato a riparare le conseguenze della speculazione edilizia delle decadi precedenti ('60 e '70), riqualificando le aree industriali e dando nuovo uso ai terreni militari. In questa linea, nel **1993** il Governo socialista lancia un **concorso** con l'obiettivo di migliorare le infrastrutture ferroviarie: preparare la stazione Chamartín all'arrivo dell'Alta velocità, collegandola con la metropolitana, l'aeroporto e, tramite il tunnel già esistente, con la stazione di Atocha.
Da allora si contano almeno quattro progetti redatti dai poteri politici succedutisi nel tempo. Il primo, per concorso aggiudicato a **Ricardo Bofill**, su un'estensione di 62 ettari già allora ceduti ad Argentaria e all'impresa costruttrice San José con 375.000 mq di edificabilità. In seguito, è la volta di Ezquiaga Arquitectura, RH Arquitectos e, penultima, l'equipe tecnica

dell'ex sindaca Carmena (Madrid Puerta Norte).
Uno studio comparativo dei progetti rivela un **aumento progressivo delle aree coinvolte** (da 62 a 300 ettari) e un **incremento significativo degli indici di edificabilità**. Una tendenza leggermente contenuta dalla squadra dell'ex sindaca, la quale ha sorprendentemente approvato, nella sua ultima giunta e già come membro dell'opposizione, il progetto che dovrebbe essere definitivo, rinunciando così a una proposta discussa con le associazioni civiche, più rispettosa verso lo spazio pubblico e meno speculativa. Il progetto di RSH + Partners e RH Arquitectos si estende notevolmente e, non potendo costruire sopra i binari, che prevede di sotterrare parzialmente, aumenta l'edificabilità nelle zone limitrofe con edifici di 40/50 piani, arrivando in alcuni settori a un'occupazione di 6mq/mq.
Dopo **vent'anni di diatribe politiche e giudiziarie tra gli enti statali, regionali e municipali coinvolti, la banca e i proprietari dei terreni espropriati** per un uso inizialmente ferroviario, ci chiediamo se "Madrid nuevo Norte" sia un modello di città al passo coi tempi. Nel caso della capitale spagnola **non sembra esistere una domanda reale di uffici che giustifichi l'edificabilità prevista**, mentre il "buy to leave" a cui si riferisce la sociologa **Saskia Sassen** a proposito del capitale accumulato nella crisi internazionale, sembra essere il motore dell'operazione. Questa Madrid che fomenta la disuguaglianza sociale e retrocede nel progetto di una città più sostenibile non ci piace.

Autori

Luis Moya Gonzalez

Architetto, dal 1985 è docente alla Escuela Técnica Superior de Arquitectura di Madrid. Ha studiato al Collegio d'Europa di Bruges (Belgio). Le sue ricerche riguardano il recupero dei centri storici e il restauro dei monumenti, il paesaggio urbano e l'abitazione sociale. In particolare, i tre temi d'indagine sono recentemente confluiti nelle analisi sulla patrimonializzazione dei quartieri di edilizia pubblica a Madrid, comparati ad altri esempi europei. Parallelamente, è titolare di studio professionale che condivide a Madrid con Graziella Trovato, sviluppando progetti per spazi pubblici e inerenti la valorizzazione del patrimonio storico: tra gli altri, si ricordano il parco di Valdebernardo a Madrid e il catalogo dei 15.000 edifici protetti della capitale. Ha ricevuto riconoscimenti ed è autore di numerose pubblicazioni ;riveste inoltre ruoli nell'organizzazione

accademica e culturale

Graziella Trovato

Nata a Vittoria (Ragusa), si laurea in Architettura a Palermo nel 1994 e consegue un dottorato di ricerca presso l'Universidad Politecnica di Madrid nel 2004, dove è attualmente ricercatrice a tempo pieno. È autrice del libro "Des-velos. Autonomía de la envolvente en la arquitectura contemporánea" (Akal 2007) e curatrice del volume "Architetti Italiani in Spagna" (Mancosu 2010) con AIAC. Ha partecipato a diverse pubblicazioni collettive come "Social Hosing & the City (Ministerio de la Vivienda 2009), "La Torre de Cristal" (Turner 2010), "Worldwide Architecture" (UTET 2010), Il valore della classicità nella cultura del giardino e del paesaggio" (Grafill 2010) e "Ciudades posibles" (Lengua de Trapo 2003). È editor della rivista "Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales" (Ministerio de Fomento) e corrispondente per la Spagna de "Il Giornale dell'Architettura", "Compasses Architecture & Design" e PressT/letter. Ha collaborato con riviste come "Arquitectura Viva", "L'Arca", "Pasajes", "Arqutiectura" (COAM) e "Informes de la construcción". Dal 1994 svolge attività professionale a Madrid con Luis Moya realizzando studi urbanistici e progetti di diversa scala