

## **Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 12 Lascăr Catargiu**

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 12 Lascăr Catargiu (ZCP Lascăr Catargiu) și a modului în care pot fi optimizate reglementările urbanistice ce îi sunt dedicate prin Planul Urbanistic Zonal dedicat Zonelor Construite protejate (PUZ ZCP) din Municipiul București adoptat ca atare prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) cu numărul 279 din anul 2000 (PUZ ZCP 2000). Cercetarea elaborată în aceste scopuri are la bază fișele de caracterizare a imobilelor din ZCP, unele fiind completate în cadrul proiectului „Catalog București”, parte din datele în cauză putând fi consultate pe platforma online <http://catalogbucuresti.info/>

Studiul cuprinde o serie de informații grupate în două secțiuni majore – una de analiză și sinteze, a doua de recomandări – ambele fiind prezentate în cele ce urmează. Aceste date și interpretări sunt completate și / sau detaliate de anexele 01 – 11.

Pentru facilitarea lecturii se precizează faptul că studiul a identificat în cadrul ZCP Lascăr Catargiu o serie de subzone relevante din punctul de vedere al relației dintre resursa culturală și reglementările necesare pentru prezervarea acesteia, subzone prezentate succint în cele ce urmează.

1. **Subzona S1**, cuprinzând fondul construit dispus pe ambele laturi ale bd. Lascăr Catargiu de la Piața Romană până la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu (front sudic), inclusiv străzile adiacente;
2. **Subzona S2**, cuprinzând fondul construit dispus pe ambele laturi ale bd. Lascăr Catargiu de la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu (front nordic) până la Piața Victoriei, inclusiv străzile adiacente.

### **A. ANALIZĂ ȘI SINTEZĂ**

Analiza situației existente are la bază date care, în parte, au fost colectate în cadrul proiectului „Catalog București” sau în colaborare cu acesta, în perioada martie 2017 (cu completări în august 2019). Pentru a obține o imagine cât mai completă au fost luate în considerare atât caracteristici ale fondului construit istoric cât și caracteristici ale intervențiilor contemporane.

#### **A.1. Delimitarea subzonelor din interiorul ZCP Lascăr Catargiu (anexele 01 – 05)**

Prima etapă de cercetare a urmărit identificarea eventualelor subzone din interiorul ZCP Lascăr Catargiu. Acest demers s-a bazat pe caracterele diferite ale anumitor porțiuni de țesut urban care au capacitatea de a determina regulamente de urbanism specifice. În plus, abordarea ZCP Lascăr Catargiu (și nu numai) prin prisma unor astfel de subzone ar putea clarifica o serie de inadvertențe, inadvertențe prezentate la rândul lor în cadrul acestui studiu. Pentru delimitarea subzonelor în cauză a fost urmărită evoluția istorică a componentelor esențiale ale țesutului urban, și anume trama stradală, parcelarul, spațiile publice precum și spațiile plantate, criteriile principale de analiză fiind: regimul de construcție, adică poziția clădirii / clădirilor pe lot conjugată cu regimul de înălțime, profilul funcțional istoric și potențialul funcțional actual (la data elaborării studiului de față).

Din analiza trăsăturilor esențiale ale modului în care a evoluat această porțiune de oraș (anexa 01), a regimului de construcție rezultat (anexa 02) și a profilului funcțional istoric (anexa 03) a rezultat faptul că, la data elaborării studiului de față, în cadrul ZCP Lascăr Catargiu se disting subzonele prezentate sintetic în cele ce urmează (vezi și anexele 04 și 05).

1. **Subzona 1**, cuprinzând fondul construit dispus pe ambele laturi ale bd. Lascăr Catargiu de la Piața Romană până la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu (front sudic), inclusiv străzile adiacente;

Fondul construit din subzona amintită este caracterizat prin coerența stilistică, fiind edificat în mare parte la începutul secolului XX, parcelele de dimensiuni medii și mari fiind ocupate de locuințe unifamiliale destinate burgheziei bucureștene, cu regim de înălțime redus (P+1, P+2), dispuse în regim grupat sau izolat, în general retrase de la aliniamentul străzii, având amenajate grădini de fațadă și dând naștere unui front stradal discontinuu. Pe străzile adiacente bulevardului Lascăr Catargiu pot fi identificate și o serie de construcții cu înălțime mică, edificate între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, reprezentate de locuințe unifamiliale modeste, în general clădiri tip vagon, dispuse în lungul parcelei înguste, cu acces din curte. Deși reduse ca pondere, clădirile interbelice și intervențiile mult mai recente destinate locuirii colective, caracterizate în general prin înălțimi ridicate și volume masive, rup coerența fondului construit istoric.

2. **Subzona 2**, cuprinzând fondul construit dispus pe ambele laturi ale bd. Lascăr Catargiu de la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu (front nordic) până la Piața Victoriei, inclusiv străzile adiacente;

Pe bd. Lascăr Catargiu (de la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu până la Piața Victoriei) pot fi identificate, cu mici excepții, clădiri masive, cu înălțimi mult mai ridicate, ce depășesc înălțimea maximă admisă din zona protejată analizată. Cea mai mare parte a fondului construit a fost edificat de-a lungul ultimelor trei decenii, fiind caracterizat prin parcele de dimensiuni mari, ocupate aproape în întregime de construcții cu regim ridicat de înălțime (P+10 - P+14) destinate locuirii colective sau spațiilor de birouri, amplasate pe aliniamentul străzii, generând un front continuu.

## **A.2. Raportarea PUZ ZCP 2000 la situația din teren**

Acest capitol din secțiunea de analiză și sinteză evaluează modul în care prevederile regulamentului de urbanism în vigoare (la data elaborării studiului de față), adică PUZ ZCP 2000, răspund optim necesităților de bază ale resursei culturale din ZCP Lascăr Catargiu. Concomitent, prevederile regulamentului de urbanism în vigoare (la data elaborării studiului de față), adică PUZ ZCP 2000, sunt chestionate și din punctul de vedere al potențialului de dezvoltare aferent aceleiași ZCP Lascăr Catargiu. Altfel spus, în ciuda diferențelor dintre situația din teren și reglementări, au fost catalogate ca inadvertențe majore numai acele prevederi ale PUZ ZCP 2000 care au capacitatea de a împiedica o dezvoltare viitoare coerentă în ceea ce privește conservarea și punerea în valoare a resursei culturale. Din aceste motive, acest capitol abordează chestiunea limitelor aferente ZCP Lascăr Catargiu precum și cele două fațete esențiale ale regimului de construcție și anume poziția clădirilor față de domeniul public și regimul de înălțime aferent.

### **A.2.a. Suprapuneri ale ZCP Lascăr Catargiu cu ZCP învecinate (anexa 06)**

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Lascăr Catargiu se învecinează cu zonele construite protejate nr.16 Calea Victoriei, nr. 29 Nicolae Iorga, nr. 28 Amzei, nr. 4 Magheru-Brătianu și nr. 94. Căderea Bastiliei.

Din acest punct de vedere se constată faptul că, în conformitate nu atât cu planul de ansamblu al tuturor ZCP din București (conform PUZ ZCP 2000), ci cu planurile individuale ale acestora (conform aceluiași PUZ ZCP 2000), o serie de imobile din ZCP Lascăr Catargiu face parte și din alte ZCP.

Lista imobilelor cuprinse în ZCP Lascăr Catargiu și care se află simultan și în minimum o altă ZCP (conform PUZ ZCP 2000) este cuprinsă în anexa 06.

### **A.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Din punctul de vedere al poziției ocupate de edificii față de domeniul public, în ZCP Lascăr Catargiu au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** cuprinde clădiri care sunt în general retrase de la aliniamentul străzii, având amenajate grădini de fațadă;
2. **Subzona S2** cuprinde (cu mici excepții) clădiri amplasate pe aliniamentul străzii.

În ciuda acestei stări de fapt privind amplasarea clădirilor față de aliniament, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede ca noile construcții să fie așezate pe aliniament, în front închis sau grupat, cu desfășurare a fațadei spre bulevard de minimum 10 m. Se impune deci nuanțarea regulamentului de urbanism în cauză, adică nuanțarea PUZ ZCP 2000, din acest punct de vedere.

### **A.2.c. Regimul de înălțime**

În ceea ce privește înălțimea pe care o înregistrează clădirile, în ZCP Lascăr Catargiu au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** cuprinde un fond construit relativ omogen, cu regim de înălțime redus (P+1, P+2); în mod excepțional, clădirile edificate în perioada interbelică și ulterior acestea depășesc înălțimea fondului construit istoric, având un număr mult mai ridicat de niveluri supraterane (P+6 – P+11);
2. **Subzona S2** cuprinde (cu mici excepții) un fond construit caracterizat prin clădiri cu regim ridicat de înălțime (P+10 - P+14).

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede înălțimi admise ce pot varia între minim 13 și maxim 16 m, peste înălțimea maximă fiind permisă realizarea unui singur etaj retras (3 m) la 1.5 m față de planul vertical al fațadei și fără a depăși cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor învecinate; este permisă realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (16 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. Se impune deci nuanțarea regulamentului de urbanism în cauză, adică nuanțarea PUZ ZCP 2000, din acest punct de vedere.

## **A.3. Intervenții contemporane în ZCP Lascăr Catargiu (anexa 07)**

Această parte a studiului și-a propus să identifice intervențiile contemporane de orice gen și să raporteze caracteristicile lor relevante la resursa culturală. Simultan, atât construcțiile contemporane cât și lucrările dedicate clădirilor existente au fost abordate prin prisma regulamentului de urbanism în vigoare la data elaborării studiului de față, adică prin prisma PUZ ZCP 2000, fiind înregistrate din acest punct de vedere toate abaterile, atât cele cu un impact nefavorabil, cât și cele cu un impact favorabil asupra peisajului urban cu valori culturale.

### **A.3.a. Inserții contemporane**

Prin comparație cu planurile topografice databile (în general) în anul 1990, în teren au fost identificate construcții ulterioare acestuia, lista completă aferentă ZCP Lascăr Catargiu fiind cuprinsă în anexa 07.

Distribuția acestui număr redus de clădiri ridicate în ultimele trei decenii (de la data elaborării studiului de față) este prezentată în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** cuprinde trei clădiri realizate recent, două dintre acestea fiind amplasate pe bd. Lascăr Catargiu;

2. **Subzona S2** cuprinde o singură clădire realizată în perioada amintită anterior, însă cea mai mare parte a fondului construit din S2 a fost edificat în urma demolărilor masive din anii 1980.

### **A.3.b. Intervenții pe clădiri existente**

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Lascăr Catargiu, intervenții identificate în număr ridicat și cuprinse la rândul lor în anexa 07 – inclusiv exemplele pozitive – se constată o anume structură a ponderilor ce revin diverselor tipuri de lucrări posibile. Astfel, principalele intervenții care sunt și neconforme cu PUZ ZCP 2000 sunt cele legate de bransamentele de gaz, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, aparate de aer condiționat, culori necorespunzătoare ale finisajelor, materiale necorespunzătoare (de asemenea pe fațade), termoizolarea improprie care modifică frecvent nu doar arhitectura ci și proporțiile edificiilor, zidirea unor goluri, inclusiv dintre cele orientate spre domeniul public, realizarea unor goluri în calcane, înlocuirea tâmplăriei istorice cu una nepotrivită ca aspect (inclusiv în ceea ce privește materialul, culoarea ș.a.a.), extinderi improprii, supraetajări și mansardări adoma.

### **A.3.c. Parcele neconstruite**

În ZCP Lascăr Catargiu au fost identificate și loturi libere de construcții și / sau amenajări, toate prezentate la rândul lor în anexa 07. Aceste parcele au rezultat fie ca urmare a regularizărilor și / sau aliniilor istorice de străzi, ca urmare a sistematizărilor la care au fost supuse părți mai extinse de țesut urban în ultimele decenii ale secolului XX sau ca urmare a unor demolări (mai) recente. În prezent (adică la data elaborării studiului de față), aceste imobile nu sunt utilizate sau nu sunt utilizate într-un mod potrivit cu resursa culturală, loturile în cauză fiind de natură să afecteze coerența țesutului urban (nu doar) istoric, motiv pentru care necesită edificii și / sau amenajări contemporane, în acord însă cu specificul valorilor culturale în cauză.

### **A.4. Monumente istorice (anexa 08)**

Având în vedere faptul că studiul de față se axează pe resursa culturală, inevitabil au fost avute în vedere și valorile clasate, la momentul elaborării studiului de față și deci cuprinse în Lista Monumentelor Istorice ediția 2015 (LMI 2015)<sup>1</sup>, monumentele istorice (cu excepția celor de tip „sit”) cuprinse în ZCP Lascăr Catargiu fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** include un număr considerabil de imobile clasate ca monumente istorice, acestea fiind dispuse de-a lungul bd. Lascăr Catargiu și fiind reprezentate de clădiri construite între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX;
2. **Subzona S2**, în ciuda transformărilor suferite în ultima parte a secolului trecut, include trei imobile clasate ca monumente istorice.

În concluzie, se constată faptul că în ZCP Lascăr Catargiu există un număr mult prea mic al monumentelor istorice în raport cu resursa culturală a zonei.

### **A.5. Clădiri expertizate tehnic din punctul de vedere al riscului seismic (anexa 09)**

În conformitate cu Listele imobilelor [sic] expertizate tehnic din punct [sic] de vedere al riscului seismic<sup>2</sup>, listă publicată de Administrația Municipală pentru Consolidare Clădirilor cu

<sup>1</sup> Document consultat online la data de 10.02.2020 – <https://patrimoniu.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

<sup>2</sup> Document consultat online la data de 10.02.2020 – <https://amccrs-pmb.ro/amr/file2.pdf>

Risc Seismic, București, în ZCP Lascăr Catargiu au fost expertizate tehnic 17 „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Lascăr Catargiu se află însă și clădiri care nu au fost expertizate tehnic din punctul de vedere al riscului seismic și care, la o primă analiză, prezintă fisuri susceptibile de a fi provocate de seisme. Aceste edificii au fost identificate ca atare sub îndrumarea specialiștilor din cadrul asociației „Re:rise” – Asociația pentru Reducerea Riscului Seismic, partener al ARCEN (Asociația Română pentru Cultură, Educație și Normalitate) în cadrul proiectului „Catalog București”. Evident, în aceste condiții, se impune efectuarea expertizei tehnice de specialitate, situație în care se află clădirile (vizibile din domeniul public) prezentate în cele ce urmează.

<b>Adresa imobilului</b>		<b>Corp de clădire</b>	<b>Observații / Alerte</b>	
<b>Artera de circulație</b>	<b>Numărul poștal</b>			
Bd. Lascăr Catargiu	5		Prezintă fisuri seismice	
	10		Prezintă fisuri seismice	
	16A		Prezintă fisuri seismice	
	32		Prezintă fisuri seismice	
	33		Prezintă fisuri seismice	
	43		Prezintă fisuri seismice	
	58		Corp 1	Prezintă fisuri seismice
			Corp 2	Prezintă fisuri seismice
Str. Povernei	11			
Str. Henri Coandă	35		Prezintă degradări semnificative	