

Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 13 Dacia

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 13 Dacia (ZCP Dacia) 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 de 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 Dacia 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** - imobilele cuprinse în frontul nordic al bd. Dacia, între str. Suvenir (front estic) - Calea Moșilor și frontul sudic al bd. Dacia, între str. Silvestru (front estic) - Calea Moșilor;
2. **Subzona S2** – ambele fronturi ale bd. Dacia cuprinse între str. Icoanei (front estic) - str. Viitorului - str. Silvestru (front vestic);
3. **Subzona S3** - ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între str. Aurel Vlaicu (front estic) - str. Icoanei (front vestic);
4. **Subzona S4** - ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între str. Polonă (front estic) - str. Aurel Vlaicu (front vestic);
5. **Subzona S5** - segmentul Calea Dorobanților (front estic) - str. Polonă (front vestic), cu diferențe între cele două fronturi stradale:
 - Subzona S5.a - frontul nordic Bd. Dacia cuprins între Calea Dorobanților - str. Polonă;
 - Subzona S5.b - frontul sudic Bd. Dacia cuprins între Calea Dorobanților - str. Polonă;
6. **Subzona S6** – ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între Piața Romană - Calea Dorobanților (front vestic).

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 noiembrie - decembrie 2018. 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 Dacia (anexele 01 – 05)

Prima etapă de cercetare a urmărit identificarea eventualelor subzone din interiorul ZCP Dacia. 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 Dacia (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 Dacia se disting subzonele prezentate sintetic în cele ce urmează (vezi și anexele 04 și 05).

1. **Subzona S1** - imobilele cuprinse în frontul nordic al bd. Dacia, între str. Suvenir (front estic) - Calea Moșilor și frontul sudic al bd. Dacia, între str. Silvestru (front estic) - Calea Moșilor;

De-a lungul timpului, țesutul istoric din subzona amintită și-a pierdut coerența, ca urmare a intervențiilor agresive din epoca post-stalinistă și perioada contemporană. Țesutul urban, extrem de fragmentat, din subzona S1 prezintă caractere diferite, detaliate în paragrafele de mai jos. Cu toate acestea, tendința actuală de dezvoltare a fondului construit (marcată de numeroase demolări și inserții noi agresive, de mari dimensiuni) și eterogenitatea arhitecturii fac ca întregul areal să fie cuprins în aceeași subzonă.

Extremitatea estică a tronsonului se caracterizează prin țesutul urban remodelat în perioada post-stalinistă, cu parcele de mari dimensiuni, dominate de construcții înalte (P+8, P+10) cu funcțiuni rezidențiale, ce ocupă în întregime parcela, formând un front continuu, retrase de la stradă și lipsite de elemente decorative arhitecturale.

Extremitatea vestică păstrează în parte caracterul istoric al zonei, țesutul tradițional difuz specific sfârșitului de secol XIX și începutului de secolul XX fiind în continuare prezent. Coerența fondului construit istoric este însă ruptă de intervențiile post-1990 (demolări și inserții noi), ce generează schimbări la nivelul parcelarului istoric, a regimului de construcție și a profilului funcțional; noile imobile se caracterizează prin parcele de mari dimensiuni, ce primesc construcții cu funcțiuni mixte și regim ridicat de înălțime (similar clădirilor din extremitatea vestică a subzonei), amplasate aleatoriu față de limitele parcelei, formând un front discontinuu.

2. **Subzona S2** – ambele fronturi ale bd. Dacia cuprinse între str. Icoanei (front estic) - str. Viitorului - str. Silvestru (front vestic);

Țesut urban dezvoltat organic, caracterizat de parcele predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, ocupat de clădiri rezidențiale cu înălțime mică și medie (P+1, P+2), în general alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei și edificate cu precădere în perioada cuprinsă între a doua jumătate a secolului XIX și începutul secolului XX; edificiile construite în perioada interbelică – preponderent imobile având funcțiunea de locuințe colective, au un regim izolat, fiind retrase de la limitele parcelei și având înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane).

3. **Subzona S3** - ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între str. Aurel Vlaicu (front estic) - str. Icoanei (front vestic);

Țesut urban dezvoltat în perioada interbelică, caracterizat printr-un parcelar neunitar, ocupat de clădiri cu regim de înălțime mediu (P+3, P+5), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei sau amplasate izolat, formând un front stradal discontinuu, neunitar în punct de vedere stilistic; funcțiunea dominantă este cea rezidențială, clădirile din subzonă fiind destinate aproape în totalitate locuirii colective.

4. **Subzona S4** - ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între str. Polonă (front estic) - str. Aurel Vlaicu (front vestic);

Parcelare reglementată proiectată în perioada interbelică, caracterizată prin parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri rezidențiale monumentale cu caracter unitar din punct de vedere stilistic, amplasate în regim izolat pe parcelă și retrase de la aliniament,

generând fronturi stradale discontinue. Clădirile din subzona amintită au un regim de înălțime mediu (P+1, P+2), deserving în prezent funcțiuni mixte (sedii ale unor ambasade și instituții publice, clădiri destinate serviciilor și comerțului).

5. **Subzona S5** - segmentul Calea Dorobanților (front estic) - str. Polonă (front vestic), cu diferențe între cele două fronturi stradale:

- **Subzona S5.a** - frontul nordic Bd. Dacia cuprins între Calea Dorobanților - str. Polonă;

Țesut urban dezvoltat în perioada interbelică, caracterizat printr-un parcelar unitar, cu parcele de dimensiuni medii, front stradal continuu și unitar în punct de vedere stilistic, dens construit, ocupat de clădiri cu regim de înălțime medie și mare (P+3 – P+7), edificate în perioada interbelică; construcțiile ocupă aproape în întregime parcela, fiind amplasate pe aliniament și adăpostesc funcțiuni rezidențiale.

- **Subzona S5.b** - frontul sudic Bd. Dacia cuprins între Calea Dorobanților - str. Polonă;

Parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri edificate în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, având un număr mai redus de niveluri (max. P+4), amplasate pe aliniament în regim izolat sau alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei, formând un front stradal discontinuu.

6. **Subzona S6** – ambele fronturi ale Bd. Dacia cuprinse între Piața Romană - Calea Dorobanților (front vestic);

Tronson remodelat în a doua jumătate a secolului XX, caracterizat prin front stradal discontinuu, parcele de mari dimensiuni, ocupate de volume compacte, masive și înălțime mare; modul de utilizare diferă și el, clădirile de locuințe lăsând locul serviciilor, turismului, comerțului și educației.

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 Dacia. 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 Dacia. 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 Dacia 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 Dacia cu ZCP învecinate (anexa 06)

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Dacia se învecinează cu zonele construite protejate 4 Brătianu, 10 Calea Dorobanților, 18 Vasile Lascăr, 21 Jean-Louis Calderon – Polonă, 24 Mihai Eminescu, 34 Pitar Moș, 40 Icoanei, 41 Silvestru și 70 Parcelarea Parcul Ioanid.

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 Dacia face parte și din alte ZCP.

Lista imobilelor cuprinse în ZCP Dacia 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 Dacia au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzonele S1, S2, S5 și S6:** cea mai mare parte a clădirilor sunt amplasate pe aliniament, fără a fi retrase de la stradă.
2. **Subzonele S3 și S4** cea mai mare parte a clădirilor sunt retrase de la aliniamentul stradal, în fața imobilelor fiind amenajate grădini de fațadă.

În ciuda acestei stări de fapt privind amplasarea clădirilor față de aliniament, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede o retragere semnificativă (4 m) a noilor clădiri față de limita străzii. 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 Dacia au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzonele S1, S3, S4, S5 și S6** prezintă un regim de înălțime mediu și ridicat, cele mai multe dintre acestea având înălțimea cuprinsă între 7 și 15 m (la cornișă).
2. **Subzona S2** este alcătuită preponderent din clădiri cu regim scăzut de înălțime (P, P+1), înălțimea medie a imobilelor istorice din subzonă fiind de 5 m.

Situații deranjante, generate de alăturarea dintre imobile cu înălțimi diferite, pot fi întâlnite în subzonele S1 și S2, așa cum este în cazul imobilelor construite recent Bd. Dacia 125, Bd. Dacia 130, Bd. Dacia 153-155, Bd. Dacia 140 și Str. Toamnei 68, dar și a celor două construcții în șantier, ce depășesc cu mult înălțimea clădirilor învecinate.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede regulamentul în vigoare impune o înălțime cuprinsă între 13 și 16 metri (în plus, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 metri) retras la 1,5 metri față de planul vertical al fațadei; înălțimea noilor construcții nu poate depăși cu mai mult de 3 metri înălțimea imobilelor învecinate, racordarea noilor imobile la înălțimea corespunzătoare străzii respective, preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului etc). Regimul de înălțime impus prin regulament ignoră mare parte din conformarea clădirilor istorice. 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 Dacia (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. Clădiri noi și, după caz, părți de clădire noi

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

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

1. **Subzonele S3, S4, S5 și S6** - intervenții contemporane limitate;

Acest tronson dezvoltat în perioada interbelică se remarcă printr-un număr considerabil de clădiri valoroase individuale și colective, mare parte dintre acestea fiind înscrise în Lista monumentelor istorice. Caracterul fondului construit a făcut ca inserțiile contemporane să fie limitate. Astfel, în acest segment al bd. Dacia numărul construcțiilor post belice este foarte mic, majoritatea intervențiilor fiind edificate în a doua jumătate a secolului XX (Colegiul Economic „Virgil Madgearu”, Hotelul „Sheraton” și clădirea Academiei de Studii Economice). Mai recent, după anul 1990, a fost identificată o singură inserție nouă (Bd. Dacia nr. 30) și mici intervenții la nivelul fațadelor clădirilor istorice (reparații locale, înlocuiri ale tâmplăriei originare, refacerea tencuielilor etc), care însă au un impact minor asupra caracterului zonei.

2. **Subzonele S1 și S2** - numărul de intervenții contemporane e sensibil mai ridicat;

Spre deosebire de segmentul amintit anterior, în tronsonul delimitat de str. str. Icoanei și Calea Moșilor se remarcă o mai mică densitate a construitului și o schimbare a registrului funcțional, dominat de locuințe individuale și mici spații comerciale. Fondul construit, cu o vechime mult mai mare, este lipsit însă de construcții remarcabile din punct de vedere al valorilor culturale, mărturie în acest sens fiind Lista monumentelor istorice. Subzona păstrează caracterul specific țesutului urban de la sfârșitul secolului XIX și este marcată de intervenții contemporane diverse - demolări și inserții de noi clădiri la scară mică sau mare, precum și intervenții pe clădiri istorice, multe dintre acestea fiind făcute fără respectarea reglementărilor din regulamentul de zonă protejată. Noile intervenții, deseori agresive în raport cu fondul construit istoric, rup coerența arhitectural-urbanistică a țesutului urban și schimbă profilul funcțional al zonei (apar hoteluri, spații comerciale, dotări publice și clădiri de birouri).

A.3.b. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Dacia, 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 aidoma.

A.3.c. Parcele neconstruite

În ZCP Dacia 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 alinierilor 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), cu excepția parcelei aferente imobilului din Bd. Dacia 138, folosită ca parcare privată, 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)¹, monumentele istorice (cu excepția celor de tip „sit”) cuprinse în ZCP Dacia fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

Prin raportare la cele șase subzone identificate anterior, simpla parcurgere a LMI 2015 relevă faptul că cea mai mare parte a monumentelor istorice fac parte din ansamblul de arhitectură „Bd. Dacia”, concentrându-se de-a lungul bulevardului, între subzona S3 și subzona S4. Doar un număr limitat de clădiri aflate înafara limitelor ansamblului de arhitectură amintit sunt clasate ca monumente istorice, parte dintre acestea aflându-se în subzona S5 (Bd. Dacia 61, Bd. Dacia 67) sau subzona S2 (Bd. Dacia 117, Icoanei 50A și Icoanei 56). Totodată, există numeroase imobile valoroase care, la o primă vedere, pot fi considerate pentru clasare, clădiri construite cu precădere în prima jumătate a secolului XX, parte dintre acestea fiind incluse în subzonele S3, S4 și S5. În ciuda caracterului țesutului urban difuz din segmentul cuprins între str. Icoanei și Calea Moșilor, în subzonele S1 și S2 au fost identificate câteva imobile ce pot fi propuse spre clasare. Acestea sunt fie locuințe tradiționale specifice sfârșitului de secol XIX, fie imobile moderniste, edificate în perioada interbelică.

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 seismic², listă publicată de Administrația Municipală pentru Consolidare Clădirilor cu Risc Seismic, București, în ZCP Dacia un număr considerabil de „imobile” au fost expertizate tehnic, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Dacia 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 profesioniștilor 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.

Adresa imobilului		Corp de clădire	Observații / Alerte
Artera de circulație	Numărul poștal		
Bd. Dacia	71		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	74		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	81		Imobil neutilizat, prezintă degradări semnificative la nivelul

¹ Document consultat online la data de 03.2019 – <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

² Document consultat online la data de 03. 2019 – http://amccrs.pmb.ro/docs/Lista_imobilelor_expertizate.pdf.

			fațadelor
	84		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	86		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	92		
	102		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	132		
Str. Dumbrava Roșie	23		
Str. Icoanei	56		
Intr. Prepeleței	1		
Str. Alecu Russo	3		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	11		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
Str. Silvestru	48		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	50		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
	87		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
Str. Suvenir	10		Prezintă degradări semnificative la nivelul fațadelor
Piața Spaniei	12		