

## **Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 19 Traian**

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 19 Traian (ZCP Traian) 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 sinteză, a doua de recomandări – ambele fiind prezentate în cele de urmează. Aceste date și interpretări sunt completate și / sau detaliate de anexele 01 – 11.

### **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 februarie – martie 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 Traian (anexele 01 – 05)**

Prima etapă de cercetare a urmărit identificarea eventualelor subzone din interiorul ZCP Traian. 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 Traian (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 Traian nu au fost identificate subzone distincte, caracterul fondului construit din zona analizată fiind relativ unitar.

#### **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 Traian. 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 Traian. 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 Traian 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 Traian cu ZCP învecinate (anexa 06)**

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Traian se învecinează cu zonele construite protejate 05 Carol, 37 Sf. Ștefan, 03 Calea Călărașilor și 38 Labirint. Teritoriul delimitat de ZCP Traian se intersectează cu trei dintre acestea, și anume cu 05 Carol, 03 Calea Călărașilor și 38 Labirint.

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 Traian fac parte și din alte ZCP.

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

Cea mai mare parte a fondului construit din zona studiată este caracterizat printr-un front stradal discontinuu, definit de clădiri așezate pe aliniament. Există și edificii retrase de la aliniament, o mare parte dintre acestea fiind intervenții realizate ulterior primei jumătăți a secolului trecut.

Regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede menținerea neschimbată a situației actuale în cazul monumentelor de arhitectură și obligativitatea alinierii noilor clădiri la stradă (cu o serie de excepții). Cu toate acestea, un număr limitat de clădiri sunt retrase de la aliniamentul străzii, aspect ce poate contribui la creșterea calității peisajului urban din zonă (de exemplu, atunci când imobilul în cauză are drept corespondent pe latura opusă a străzii o clădire cu un număr mai mare de niveluri sau atunci când acesta se află la intersecția mai multor străzi). 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 Traian au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

Fondul construit din ZCP Traian a fost edificat cu precădere spre sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX și cuprinde clădiri cu înălțime joasă (P, P+2), care rareori depășesc 7 m. Prezente într-un număr limitat, edificiile construite în perioada interbelică – preponderent imobile având funcțiunea de locuințe colective, prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane). Inserțiile punctuale realizate în a doua jumătate a secolului XX, precum și edificiile post decembriste au un regim de înălțime mult mai ridicat, așa cum este cazul imobilelor din Str. Plantelor 62, Str. Traian numerele 103-105, 143, 159 și 184-186, dar și a imobilelor în șantier din Calea Călărașilor 126-128, Str. Traian numerele 131 și 139-141. Aceste abateri de la prevederile regulamentului de urbanism sunt în dezacord cu specificul fondului construit istoric din zona analizată, alăturarea dintre volumele clădirilor edificate în ultimele trei decenii și construcțiile istorice generând situații deranjante din punctul de vedere al înălțimii.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede înălțimi admise pentru noile clădiri cuprinse între minim

10 și maxim 13 m, pentru clădirile capete de perspectivă înălțimea maximă fiind de 16 m; peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m), retras la 1.5 m față de planul vertical al 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 Traian (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 Traian 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.

Intervențiile recente (post 1990), deși punctuale, nu respectă specificul construcțiilor din zona protejată, noile clădiri fiind în disonanță cu arhitectura tradițională și cu prevederile regulamentului de urbanism specific zonei protejate. Cea mai mare parte a clădirilor noi sunt dispuse de-a lungul str. Traian, fiind distribuite relativ omogen (chiar dacă majoritatea inserțiilor recente se află în tronsonul cuprins între bd. Pache Protopescu și Calea Călărașilor).

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

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Traian, 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 Traian 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), 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 Traian fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este uniformă, cel mai mare număr al imobilelor clasate ca monumente istorice fiind distribuite de-a lungul str. Traian.

În urma analizei datelor, s-a constatat că există un număr limitat de imobile clasate ca monumente istorice, total sau parțial neutilizate, aflate în stare avansată de degradare (Str. Traian 108, 110, 122-124 Corp 1 și Corp 2, Calea Călărașilor 130 Corp 3). În plus, un număr considerabil de imobile clasate au suferit intervenții de proastă calitate, ce au contribuit la distrugerea lexicului arhitectural original.

O situație îngrijorătoare identificată în cadrul zonei analizate constră în modul de construire al imobilelor noi aflate în zona de protecție a monumentelor istorice. În conformitate cu legislația în vigoare, instituirea zonei de protecție din jurul monumentelor istorice (suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric) asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural<sup>2</sup>. Altfel spus, zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia<sup>3</sup>. Cu toate acestea, în cazul ZCP Traian au fost identificate nu mai puțin de 7 clădiri noi sau în șantier aflate în zona de protecție a cel puțin unui monument istoric, a căror componentă arhitectural-urbanistică ignoră regimul de construire din zonă și conduce la diminuarea vizibilității imobilelor clasate aflate în vecinătate. În această situație se află clădirile prezentate în cele ce urmează.

<b>Clădire nouă, artera de circulație și număr poștal</b>	<b>Imobil monument istoric, adresa și cod LMI 2015</b>
Str. Labirint 113	Str. Traian 75, cod LMI B-II-m-B-19781
Calea Călărașilor 126-128	Calea Călărașilor 130, cod LMI B-II-m-B-18391
	Calea Călărașilor 133, cod LMI B-II-m-B-18393
Calea Călărașilor 130	Calea Călărașilor 130, cod LMI B-II-m-B-18391
	Calea Călărașilor 133, cod LMI B-II-m-B-18393
Str. Traian 103-105	Str. Traian 107, cod LMI B-II-m-B-19786
Str. Traian 139-141	Str. Traian 145, cod LMI B-II-m-B-19798
Str. Traian 143	Str. Traian 145, cod LMI B-II-m-B-19798
Str. Traian 184-186	Str. Traian 180, cod LMI B-II-m-B-19814

#### 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>4</sup>, listă publicată de Administrația Municipală pentru Consolidare Clădirilor cu Risc Seismic, București, în ZCP Traian au fost expertizate tehnic 7 „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

<sup>1</sup> Document consultat online în noiembrie 2019 – <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

<sup>2</sup> Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 8, 59

<sup>3</sup> Ordinul nr. 562 din 20 octombrie 2003 referitor la aprobarea Reglementării Tehnice din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", emitent Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, art. 15

<sup>4</sup> Document consultat online în decembrie 2019 – <https://amccrs-pmb.ro/amr/file2.pdf>.

În ZCP Traian 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>		
Calea Călărașilor	131		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
	131 bis		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
Str. Vasile Lucaciu	73		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
Str. Mecet	2 bis		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
Str. Traian	81		Prezintă fisuri seismice
	108		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
	110		Prezintă fisuri seismice
	112		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
	128		Prezintă fisuri seismice
	146		Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
	150	Corp 2	Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor
Str. Vișinilor	2	Corp 1	Prezintă degradări substanțiale la nivelul fațadelor