

Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 32 Vasile Conta

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 32 Vasile Conta (ZCP Vasile Conta) 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 Vasile Conta 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** – fondul construit din str. David Praporgescu, ambele fronturi și str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 34 - 52 (inclusiv);
2. **Subzona S2** - fondul construit din str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 26 – 32 (inclusiv) și frontul vestic, str. Blanduziei, ambele fronturi, str. Nicolae Filipescu, frontul estic și frontul vestic cuprinzând numerele 41 – 57 (inclusiv), precum și str. Vasile Conta, frontul estic;
3. **Subzona S3** - fondul construit din str. Vasile Conta, frontul vestic, str. Nicolae Filipescu, frontul vestic cuprinzând numerele 31 – 35 (inclusiv), str. Traian Vuia și str. Batiștei.

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 – aprilie 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 Vasile Conta (anexele 01 – 05)

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

1. **Subzona 1**, cuprinzând fondul construit din străzile David Praporgescu, ambele fronturi și str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 34 - 52 (inclusiv), prezintă un țesut construit relativ omogen, dezvoltat cu precădere între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX. Această subzonă este caracterizată prin traseul sinuos al străzilor, fronturi discontinue marcate de prezența vegetației, parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de construcții cu regim scăzut de înălțime (P - P+2), amplasate aleatoriu față de aliniament și limitele laterale ale parcelei, în care micile construcții destinate locuirii unifamiliale edificate la sfârșitul secolului XIX și prima parte a secolului XX coexistă alături de locuințele burgheze ridicate în aceeași perioadă. Continuitatea țesutului urban este întreruptă local de intervenții realizate în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, a căror volumetrie și gabarit nu se înscriu în specificul zonei, decât în cazuri izolate.
2. **Subzona 2** Fondul construit de pe str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 26 – 32 (inclusiv) și frontul vestic, str. Blanduziei, ambele fronturi, str. Nicolae Filipescu, frontul estic și frontul vestic cuprinzând numerele 41 – 57 (inclusiv), precum și str. Vasile Conta, frontul estic, prezintă un caracter similar, având însă un regim de înălțime mai variat, fiind dezvoltat cu precădere între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, cea mai mare parte a imobilelor fiind locuințe unifamiliale. Subzona include o serie de intervenții urbane cu impact major asupra zonei realizate în perioada interbelică și anii '60, care rup coerența țesutului istoric și schimbă profilul funcțional istoric; gabaritele noilor clădiri nu se înscriu în specificul zonei, acestea fiind amplasate aleatoriu față de aliniament, având un regim de înălțime ridicat (P+7) și ocupând aproape în totalitate parcelele de dimensiuni mari.
3. **Subzona 3** definită de str. Vasile Conta, frontul vestic, str. Nicolae Filipescu, frontul vestic cuprinzând numerele 31 – 35 (inclusiv), str. Traian Vuia și str. Batiștei, prezintă un fond construit în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, caracterizat prin fronturi stradale continue, cu parcele de dimensiuni mari, ocupate aproape în întregime de construcții destinate locuirii colective sau birourilor amplasate cu precădere pe aliniament și având un regim ridicat de înălțime (P+5, P+7).

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 Vasile Conta. 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 Vasile Conta. 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 Vasile Conta 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 Vasile Conta cu ZCP învecinate (anexa 06)

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Vasile Conta se învecinează cu zonele construite protejate nr. 04 Magheru – Brătianu, nr. 17 C. A. Rosetti - Maria Rosetti - Popa Petre, nr. 21 J. L. Calderon și nr. 20 Batiștei.

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 Vasile Conta face parte și din altă ZCP.

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

1. **Subzona S1** - cea mai mare parte a clădirilor sunt dispuse pe aliniament, existând însă și o serie de construcții retrase de la aliniamentul străzii, în fața imobilelor fiind amenajate grădini de fațadă;
2. **Subzona S2** - o parte importantă a imobilelor sunt dispuse pe aliniament, existând însă o altă parte, deloc neglijabilă, retrase de la aliniamentul străzii, în fața imobilelor fiind amenajate grădini de fațadă;
3. **Subzona S3** - cea mai mare parte a clădirilor sunt dispuse pe aliniament, existând însă și un număr limitat de construcții retrase de la aliniamentul străzii.

În ciuda acestei stări de fapt privind amplasarea clădirilor față de aliniament, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede obligativitatea alinierii noilor clădiri la stradă (cu o serie de excepții) și așezarea acestora în regim discontinuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat. Cu toate acestea, un număr considerabil de clădiri istorice sunt retrase de la aliniamentul străzii, în fața acestora fiind amenajate grădini de fațadă, aspect contribuie la creșterea calității peisajului urban din zonă. Prin urmare, prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în raport cu aliniamentul stradal contravine resursei culturale; aplicarea acestui set de reguli ar putea genera în timp un efect negativ asupra fondului construit din zona protejată, prin încurajarea dispariției grădinilor de reprezentare și constituirea unor fronturi stradale apăsătoare. 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 Vasile Conta au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** cuprinde, cu mici excepții, imobile cu regim scăzut de înălțime (P - P+2), a căror înălțime variază între 7 și 14 m;
2. **Subzona S2** cuprinde imobile cu regim variat de înălțime (P - P+3 și izolat P+6, P+7) a căror înălțime variază între 7 și 23 m; construcțiile realizate recent au înălțimi peste media subzonei, având peste 6 niveluri supraterane și depășind 20 m în înălțime;
3. **Subzona S3** cuprinde imobile cu regim ridicat de înălțime (P+3 - P+11) a căror înălțime rareori coboară sub 15 m.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede un regim de înălțime cuprins între 13 și 16 m (cu excepția accentului de la intersecția dintre străzile Vasile Conta și Nicolae Filipescu - maximum 18 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 Vasile Conta (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 Vasile Conta 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. **Subzonele S1 și S3** nu includ clădiri noi;
2. **Subzona S2** cuprinde trei clădiri noi, amplasate la limita nordică a subzonei, pe str. Vasile Conta și str. Nicolae Filipescu.

În concluzie, în S1 și S3, subzone cu un fond construit mai dens, nu au fost edificate construcții în perioada recentă; în schimb, noile clădiri din S2 sunt amplasate în vecinătatea intersecției dintre str. Vasile Conta și str. Nicolae Filipescu, profitând de prevederea regulamentului specific ZCP Vasile Conta care permite realizarea unor accente verticale cu regim de înălțime peste limita superioară admisă, acestea putând fi construite la intersecția dintre străzile Vasile Conta și Nicolae Filipescu.

A.3.b. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Vasile Conta, 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 branșamentele 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. Există și situații în care intervențiile pe clădirile existente au condus la pierderea totală a valorilor culturale. Este cazul imobilelor din str. Nicolae Filipescu 28 și Vasile Conta 8-10 (corp 1).

A.3.c. Parcele neconstruite

În ZCP Vasile Conta nu au fost identificate loturi libere de construcții și / sau amenajări.

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 Vasile Conta fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** include o singură clădire clasată ca monument istoric;
2. **Subzona S2** include o singură clădire clasată ca monument istoric;
3. **Subzona S3** nu include clădiri clasate ca monumente istorice.

În ciuda diversității arhitecturale a zonei, reprezentate de clădiri construite între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, dar și în perioada interbelică, în ZCP Vasile Conta există un număr mult prea mic al monumentelor istorice în raport cu resursa culturală a zonei.

În concluzie, se constată faptul că este necesară o reevaluare a fondului construit din zona analizată, în vederea identificării imobilelor susceptibile de a fi clasate.

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 Vasile Conta au fost expertizate tehnic 17 „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Vasile Conta 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		
Str. Gen. David Praporgescu	6		Prezintă fisuri seismice.
	8-10		Prezintă fisuri seismice.
	19		Prezintă fisuri seismice.
	20		Prezintă fisuri seismice.
	35		Prezintă fisuri seismice.
Str. Tudor Arghezi	28		Prezintă fisuri seismice.
	40		Prezintă degradări semnificative.
	52		
Str. Blanduziei	3		Prezintă fisuri seismice.
Str. Nicolae Filipescu	30	Corp 1	Prezintă degradări semnificative.

¹ Document consultat online la data de 10 ian. 2020 – <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

² Document consultat online la data de 10 ian. 2020 – <https://amccrs-pmb.ro/amr/file2.pdf>

	46		Prezintă degradări semnificative.
Str. Vasile Conta	1		
	20		Prezintă degradări semnificative.