

Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 40 Icoanei

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 40 Icoanei (ZCP Icoanei) 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.

Pentru facilitarea lecturii se precizează faptul că studiul a identificat în cadrul ZCP Icoanei 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** - partea nordică a ZCP Icoanei, cuprinzând imobilele aflate pe ambele laturi ale străzii Dumbrava Roșie (front sudic, cu numerele 4-30; front nordic, cu numerele 13A-17) până la limita ZCP, inclusiv imobilele din str. Aurel Vlaicu 30-32 și bd. Dacia 72B;
2. **Subzona S2** - fondul construit de pe latura estică a străzii Ion Movilă, de la intersecția cu str. Icoanei (inclusiv imobilul cu adresa str. Icoanei 44);
3. **Subzona S3** - fondul construit din străzile Aurel Vlaicu, Icoanei, Schitu Dărvari, Corneliu Botez, Dimitrie Orbescu, Ion Movilă (front vestic), Viitorului și Alexandru Donici.

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 2017, cu completări punctuale în septembrie – octombrie 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 Icoanei (anexele 01 – 05)

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

1. **Subzona 1** - partea nordică a ZCP Icoanei, cuprinzând imobilele aflate pe ambele laturi ale străzii Dumbrava Roșie (front sudic, cu numerele 4-30; front nordic, cu numerele 13A-17) până la limita ZCP, inclusiv imobilele din str. Aurel Vlaicu 30-32 și bd. Dacia 72B;

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), deservind în prezent funcțiuni mixte (locuințe, sedii ale unor instituții publice, clădiri destinate serviciilor și comerțului).

2. **Subzona 2** - fondul construit de pe latura estică a străzii Ion Movilă, de la intersecția cu str. Icoanei (inclusiv imobilul cu adresa str. Icoanei 44);

De-a lungul timpului, țesutul istoric din subzona amintită și-a pierdut coerența, ca urmare a intervențiilor agresive din epoca postbelică, datorate extinderii spitalului clinic „Dr. I. Cantacuzino”. Cu toate că încă se mai păstrează fragmente de țesut urban din perioada cuprinsă între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, în cea mai mare parte a subzonei S2 coerența țesutului urban istoric este ruptă de numeroasele intervenții realizate după a doua jumătate a secolului XX (demolări și inserții noi) care nu respectă specificul zonei.

Fondul construit specific sfârșitului de secol XIX și începutului de secol XX se caracterizează prin parcele de dimensiuni medii și mici, predominant înguste și cu deschidere mică către stradă, ocupat de clădiri rezidențiale cu înălțime mică și medie (P+1, P+2), amplasate pe aliniament sau retrase, în regim grupat sau izolat, generând un front discontinuu. Clădirile edificate ulterior, în perioada interbelică și postbelică, se caracterizează prin volume masive ce ocupă aproape integral parcela, fiind amplasate în regim izolat, retrase de pe aliniament și având o înălțime mult mai mare (P+5). Cu mici excepții, clădirile din subzona S2 deservesc funcțiuni destinate sănătății.

3. **Subzona 3** - fondul construit din străzile Aurel Vlaicu, Icoanei, Schitu Dărvări, Corneliu Botez, Dimitrie Orbescu, Ion Movilă (front vestic), Viitorului și Alexandru Donici;

Fondul construit din subzona amintită este extrem de eterogen, cuprinzând clădiri edificate în vecinătatea bisericii Icoanei în perioade istorice diferite, ce prezintă tipologii și funcțiuni distincte. Edificiile construite sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX sunt caracterizate prin parcele predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, pe care se găsesc locuințe tip vagon cu înălțime joasă (P, P+1), dispuse în general pe aliniament și alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei. Acestea sunt dispuse în regim izolat sau grupat, formând fronturi continue sau discontinue. Există un număr limitat de edificii construite în primele decade ale secolului XX; acestea prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși trei niveluri supraterane), sunt retrase de la limitele parcelei, formând grădini de fațadă, fiind dispuse în regim grupat sau izolat, dând naștere unui front stradal discontinuu. Edificiile construite în perioada interbelică au funcțiunea de locuințe colective, ocupă aproape în întregime parcela, au un regim izolat sau grupat, fiind dispuse pe aliniament și prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane). Funcțiunea predominantă este cea de locuire. Intervențiile post-1990 generează schimbări la nivelul parcelarului istoric și a regimului de construcție, fiind caracterizate prin regim ridicat de înălțime, amplasate aleatoriu față de limitele parcelei, formând un front discontinuu. Clădirile din zonă deservesc funcțiuni mixte, funcțiunea rezidențială fiind însă predominantă.

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 Icoanei. 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

aceleași ZCP Icoanei. 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 Icoanei 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 Icoanei cu ZCP învecinate (anexa 06)

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Icoanei se învecinează cu zonele construite protejate ZCP nr. 21 Jean-Louis Calderon – Polonă, ZCP nr. 70 Parcelarea Parcul Ioanid, ZCP nr. 13 Dacia, ZCP 18 Vasile Lascăr și ZCP 17 C. A. Rosetti - Maria Rosetti - Popa Petre.

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), nu există nici un imobil cuprins în ZCP Icoanei care să facă parte și din alte ZCP.

A.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

1. **Subzona S1** - un număr deloc neglijabil de clădiri sunt retrase de pe aliniament, în fața imobilelor fiind amenajate grădini de fațadă; imobilele amplasate între intersecția cu str. Aurel Vlaicu și intersecția cu str. Dimitrie Orbescu, sunt amplasate pe aliniament, fără a fi retrase de la stradă;
2. **Subzona S2** - cea mai mare parte a clădirilor sunt amplasate pe aliniament, fără a fi retrase de la stradă, cu toate că există un număr limitat de imobile retrase de la aliniament;
3. **Subzona S3** - cea mai mare parte a clădirilor sunt amplasate pe aliniament, fără a fi retrase de la stradă; există însă un număr deloc neglijabil de clădiri (construite în special în prima jumătate a secolului XX) retrase de pe aliniament, 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 așezarea clădirilor pe aliniament (cu unele excepții), în regim discontinuu, preponderent izolat, dar posibil și grupat sau cuplat. 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 Icoanei au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** - cu mici excepții, clădirile din subzona amintită au un regim de înălțime mediu (P+1, P+2), cu înălțimi ce nu depășesc decât în cazuri izolate 12 m (la cornișă);
2. **Subzona S2** cuprinde un număr semnificativ de clădiri cu regim mai ridicat de înălțime (P+2 - P+4), înălțimea medie a imobilelor istorice din subzonă depășind 10 m; cu toate acestea, există și clădiri istorice cu regim scăzut de înălțime, ce nu depășește 8 m;
3. **Subzona S3** cuprind un număr considerabil de clădiri care prezintă un regim de înălțime mic și mediu, cele mai multe dintre acestea având înălțimea cuprinsă între 6 și 10 m (la cornișă); singurele excepții sunt imobilele interbelice și recente (str. Icoanei numerele 11-13, 28, 45, str. Corneliu Botez 10B, str. Alexandru Donici 22 și 24, str. Ion Movilă

numerele 6, 14, 16), a căror înălțime ajunge deseori să depășească 12 m. Alăturarea dintre aceste clădiri și construcțiile istorice generează situații deranjante din punctul de vedere al peisajului urban; în plus, repetarea acestui model de dezvoltare poate conduce la crearea unor fronturi prea înalte în raport cu deschiderea domeniului public.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede înălțimi de minim 7 m și maxim 10 m, peste înălțimea maximă admisă fiind posibilă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate, fiind totuși admisă realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 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 Icoanei (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 Icoanei 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** nu include clădiri noi;
2. **Subzona S2** include un singur imobil construit după anul 2000 (str. Icoanei 44), cu un regim de înălțime conform regulamentul ZCP;
3. **Subzona S3** include un număr mai ridicat de clădiri noi, deseori agresive în raport cu fondul construit istoric, ce rup coerența arhitectural-urbanistică a țesutului urban și schimbă profilul funcțional al zonei.

În concluzie, distribuția noilor clădiri în interiorul limitelor definite de ZCP Icoanei este relativ uniformă, cea mai mare parte a clădirilor noi fiind amplasate în subzona S2, în vecinătatea intersecțiilor, precumși în zonele cu țesut construit mai puțin dens, afectat de remodelări importante în perioada interbelică, unde s-a constatat existența unor intervenții contemporane agresive. Este cazul imobilelor noi edificate de-a lungul străzilor Icoanei, Ion Movilă, Corneliu Botez și Alexandru Donici. Această tendință se poate observa și în cazul imobilelor noi, aflate în șantier.

A.3.b. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Icoanei, 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. De remarcat intervenția agresivă de extindere a imobilului din str. Dumbrava Roșie 18, în cazul căreia noua clădire prezintă un regim de înălțime neconform regulamentului zonei, alinierea față de stradă fiind în dezacord cu prevederile regulamentului în vigoare.

A.3.c. Parcele neconstruite

În ZCP Icoanei 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 Icoanei fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** include parte din Ansamblul de arhitectură „Str. Dumbrava Roșie nr. 1-11; 2-16”, cod LMI B-II-a-B-18650, dar și o mare parte din imobilele clasate ca monumentele istorice;
2. **Subzona S2** include un singur monument istoric, Casa G-ral Lahovary (azi corp al Spitalului Cantacuzino), din str. Ion Movilă 5;
3. **Subzona S3** include cel mai mare număr de imobile înscrise în LMI 2015.

În concluzie, dispunerea în teritoriu monumentelor istorice de tip imobil este relativ uniformă, cea mai mare parte a clădirilor clasate fiind situate în S3. Totodată, au fost identificate numeroase imobile valoroase care, la o primă vedere, pot fi considerate pentru clasare, clădiri construite cu precădere în ultima parte a secolului XIX și prima jumătate a secolului XX, distribuite uniform în special în subzonele S1 și S3. 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 Icoanei au fost expertizate tehnic 10 „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Icoanei 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.

¹ Document consultat online la data de 10.12.2019 – <https://patrimoniu.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

² Document consultat online la data de 9.12.2019 – <https://amccrs-pmb.ro/amr/file2.pdf>

Adresa imobilului			Observații / Alerte
Artera de circulație	Numărul poștal	Corp de clădire	
Str. Icoanei	8	Corp 2	Prezintă fisuri seismice
	10	Corp 2	Prezintă fisuri seismice
	16		Prezintă fisuri seismice
	20		Prezintă degradări semnificative
	23	Corp 1	Prezintă fisuri seismice
	24	Corp 1	Prezintă fisuri seismice
	29	Corp 1	Prezintă fisuri seismice
	32		Prezintă fisuri seismice
Str. Al. Donici	19		Prezintă degradări semnificative
	35		Prezintă degradări semnificative
Str. Viitorului	16		Prezintă degradări semnificative
	24		Prezintă degradări semnificative
Str. Aurel Vlaicu	7	Corp 1	Prezintă fisuri seismice
	23	Corp 1	Prezintă degradări semnificative
Str. Ion Movilă	4		Prezintă fisuri seismice
Str. Corneliu Botez	8		Prezintă degradări semnificative
Str. Dimitrie Orbescu	4		Prezintă fisuri seismice
	5		Prezintă degradări semnificative