

Zone protejate

Primăria Bucureștiului va introduce regulamente pentru construcțiile din zonele protejate

Clădirile cu valoare istorică ale Bucureștiului sunt concentrate în 98 de zone protejate, care acoperă o bună parte din centrul orașului. Însă doar atribuirea statutului de zonă protejată este insuficient pentru asigurarea păstrării patrimoniului construit al Capitalei. Ca răspuns la această problemă, Primăria Municipiului București intenționează să introducă Planuri Urbanistice Zonale care să definească regimul tehnic al construcțiilor din trei zone protejate, care au făcut recent obiectul unui studiu de specialitate comandat de municipalitate. Documentația se află în prezent în dezbatere publică, iar ulterior dezbaterii, PUZ-urile vor fi înaintate spre aprobare Consiliului General al Municipiului București.

Cele trei zone protejate vizate de studiu sunt: Dorobanți (de o parte și de cealaltă a Căii Dorobanți între Str. Grigore Alexandrescu și Bd. Dacia), Vasile Conta (preponderent de-a lungul străzilor Vasile Conta, Nicolae Filipescu, Tudor Arghezi și General David Praporgescu) și Pitar Moș (aproximativ zona cuprinsă între Piața Alexandru Lahovari și Str. C. A. Rosetti).

Pentru acestea se propune o metodologie cu regulament parcellar care va permite conservarea identității acestor zone, stoparea construirii haotice și implicit asigurarea securității juridice a proprietarilor și a investitorilor, „Am pornit cu cele trei zone, dar încercăm să ajungem într-un timp rezonabil să parcurgem toate zonele protejate”, precizează Gheorghe

Pătrașcu, arhitectul șef al Bucureștiului.

Studiul aferent celor trei zone protejate amintite a fost întocmit de specialiști din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” și ai biroului de arhitectură Quattro Design, București. În reglementările propuse este inclusă pentru fiecare parcelă o schemă care să servească funcționarilor din departamentele de urbanism ale administrațiilor publice locale, pentru a menționa în mod corect în certificatele de urbanism eliberate prevederile legate de regimul tehnic al clădirilor din zonele protejate și studiile suplimentare necesare pentru diverse tipuri de investiții. „Credem că un mare avantaj este clarificarea regimului de construire, deoarece, până la urmă, este descurajant să investești într-o zonă protejată, mai ales dacă nu știi ce poți să faci acolo”, accentuează arh. Sergiu Nistor, profesor în cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” și membru în colectivul care a realizat studiul.

Intervențiile permise în zonele protejate vor fi limitate

Orice intervenție la clădirile cu valoare culturală complexă se va rezuma la conservarea acestora. La clădirile cu valoare medie, în situații precis menționate, sunt permise fie acțiuni de refacere, supraetajare (dacă și complexul urbanistic câștigă prin aceasta) etc. În cazul celorlalte clădiri, cu grad redus de protecție, este importantă crearea cadrului pentru



dezvoltarea construcțiilor noi. Acestea vor fi însă determinate de caracteristicile zonei. De exemplu, în zone protejate nu se vor mai construi clădiri cu regim de înălțime parter+5-8 etaje, ci uzual maxim parter+2-3 etaje, explică arh. Irina Popescu-Criveanu, director științific în cadrul Quattro Design.

Statistic, în zonele studiate, doar în jur de 40% dintre imobile acceptă schimbări și doar în anumite condiții, clar definite. Astfel, regulamentul de urbanism prevede că Procentul de Ocupare a Terenului (POT) în zonele menționate va fi limitat în general la 45% în cazul zonelor în care este permisă redezvoltarea, precizează arh. Șerban Popescu-Criveanu din cadrul Quattro Design.

Regulamentul definește și construiibilitatea parcelelor. Astfel,

prevede un prag de suprafață și dimensiuni de la care o parcelă nu mai poate să fie construiabilă, respectiv sub 100 mp și/sau cu aliniament mai mic de 6 m (3 m în cazul coridoarelor de acces spre proprietățile din planul secund).

În ceea ce privește Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), în zonele în care este permisă dezvoltarea, CUT maxim va fi de 2,5 - 3, în contextul în care limita maximă stabilită prin lege este de CUT 4. În paralel, sunt stabilite și înălțimile maxime pe care le pot avea clădirile noi.

De asemenea, a fost introdus un indice pentru plantații (PSP - Procentul Spațiilor Plantate). Astfel, suprafețele plantate din cele trei zone trebuie să ocupe minim 15% din suprafața totală a parcelelor. Regulamentul mai stabilește și ce funcțiuni pot lua clădirile din zonele respective.

În contextul aprobării regulamentului de către Consiliul General al Capitalei, Primăria Bucureștiului va fi însărcinată cu punerea lui în aplicare. Eventualele abateri vor fi sancționate de Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) și Poliția Locală, în conformitate cu legislația în vigoare. |

„Nu vom putea ajunge la o protecție eficientă până când primăriile care au în gestiune zone protejate importante nu vor avea structuri specializate în protecția patrimoniului”, atrage atenția Gheorghe Pătrașcu, arhitectul șef al Bucureștiului.

De asemenea, exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice abandonate, prevăzută de lege, este practic inoperantă având în vedere că procedura conduce în final la promovarea unei legi speciale pentru fiecare caz în parte.

În paralel, dreptul de preemțiune al statului la cumpărarea de monumente istorice se aplică într-un număr extrem de mic de cazuri din lipsă de finanțare, relatează Gheorghe Pătrașcu.

În plus, un număr nesemnificativ de monumente au definite o zonă de protecție printr-o procedură științifică. În fapt, foarte multe regulamente locale de urbanism pentru zonele protejate sunt deficitare prin gradul de generalizare, oscilând între restricții uneori absurde sau permisivități de neacceptat, atenționează arhitectul șef.

