

VOLUNTARY DENCITY

Conectarea unor locuri comune/

VOLUNTARY DENCITY

A Network of Commons

Radu-Tudor PONTA, lect. dr. arh./ lect. PhD. arch.

ponta@republicofarchitects.com

Emil BURBEA-MILESCU, asist. dr. arh./ assist. PhD. arch.

burbea@republicofarchitects.com

Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”, București, RO; Republic of Architects/
„Ion Mincu” University of Architecture and Urbanism, Bucharest, RO; Republic of Architects

Rezumat

Dezvoltarea în periferii a Bucureștiului se extinde cu rapiditate pentru a cuprinde multe dintre localitățile satelit ale orașului. În aceste locuri urbanizarea acoperă foste terenuri agricole, introduse în intravilan pentru a construi locuințe izolate, cuplate sau înșiruite, mai rar, chiar locuințe colective. Aceste investiții urmăresc geometria parcelarului agrar unde terenuri înguste și adânci, dezvoltate pentru maximizarea parametrilor profitabili lasă un minimum de loc comun de regulă dedicat traficului sau parcarilor.

Dar locuirea nu poate fi redusă doar la funcțiile rigurose normate și cu atât mai puțin la suma spațiilor private, interioare și exterioare ale unei case. Un loc comun care să permită folosirea neprogramată a spațiului și, implicit, interacțiunea socială minimală

Abstract

The metropolitan development of Bucharest advances at a rapid pace and engulfs many of the city's former satellite settlements. This urbanization process often extends itself over former agricultural plots whose status is thereby changed in order to allow the building of individual, duplex or row-houses, rarely even flats. These investments follow the preexisting rural/agricultural land pattern – with narrow and deep plots – and, while focusing on maximizing profit, leave little room for common or shared outdoor areas.

However, dwelling cannot be reduced to rigorously quantified functions and even less to the sum of the ensuing privately owned, interior and exterior spaces of houses. A shared area, one that would allow unprogrammed uses to arise and, implicitly, a

între vecini este un pendant calitativ esențial al cuantificării locuirii prin reglementările natură tehnică.

Având în vedere că politica actuală de dezvoltare a periferiei nu mai impune ingredientele cuantificabile ale urbanității (planificarea dezvoltărilor rezidențiale în tandem cu dezvoltarea de servicii și echipamente publice), cu ocazia proiectării unui ansamblu de locuit în Voluntari, am căutat o strategie care să permită în timp conectarea mai multor fragmente de mici dezvoltări private pentru realizarea unui întreg urban la scară mai mare – o alternativă la modul în care autoritatea publică pare să fi capitulat în fața provocărilor urbanizării accelerate. În acest sens, cercetarea noastră prin design urmează două direcții principale: la nivel urbanistic, miza abordării este proiectarea unor locuri comune neconstruite în fiecare ansamblu și investigarea mecanismelor prin care acestea ar putea să se înlănțuie într-o rețea pietonală alternativă. La nivel arhitectural, modelul banalizat al locuinței individuale economice este supus unei transformări cu o miză dublă. Pe de-o parte, prin creșterea densității se caută păstrarea echilibrului economic al investiției, eliberând spațiu neconstruit la nivelul terenului. Pe de altă parte, locuința sub/peri-urbană tipică – casa unifamilială, forma construită a logicii individualismului – este transformată pentru a o deschide treptat către valori comune.

Cuvinte cheie/ Keywords

loc comun, coproprietate, urbanism privat, rețea, sinergie/
common, shared ownership, private urbanism, network, synergy

minimal social interaction between neighbors, represents an important balance to the over-regulation of technical or dimensional aspects of housing.

Taking into consideration that the policies of the recent urban developments around Bucharest seem to have forgotten urbanity's main ingredients — the planning of public services and buildings alongside private developments — the commission to design such a residential ensemble in Voluntari seemed the perfect opportunity to invest in a strategy that has the potential to become a viable private alternative to the public authority's capitulation in the face of this accelerated urbanization. The strategy looks to develop several smaller fragments in such a way that allows for their future linking into what would be a larger urban whole. In order to achieve this our research by design strategy follows two main directions: at the urban level, the stake of the approach is to design unbuilt common areas in each of the residential ensembles while exploring the mechanisms through which these may be interconnected to form a larger pedestrian network; at the architectural level, the predictable model of the individual suburban house is distorted with a double challenge. On the one hand by increasing density we are searching to maintain the economic balance of the investment. On the other hand, the ordinary type of the suburban house – the built shape of the logic of individualism – is transformed in order to gradually open toward common/shared values.

Argument

Urbanismul, ca disciplină teoretică care poate interpreta și dirija organizarea mediului construit, pare că nu și-a găsit instrumentele necesare pentru implementarea sa efectivă. Dezvoltarea orașului este una mai mult decât haotică, dictată mai degrabă de forța interesului privat, pierzându-se astfel o necesară coordonare între diferiții actori urbani. Unul dintre efectele acestui mod de dezvoltare individual este rarefierea ideii de „spațiu public”, capabilă altădată să ofere comunității un loc prielnic întâlnirii, schimburilor și recunoașterii beneficiilor traiului împreună.

În cadrul biroului Republic of Architects, având de răspuns unei teme de proiectare subsumată acestui tip de dezvoltare bazate pe interesul privat, am încercat să problematizăm în ce măsură am putea, prin mijloace profesionale, să oferim viitorilor beneficiari reali un pic mai mult decât răspunsul calculului economic prevalent. Astfel am ajuns la ideea potențialului oferit de un „loc comun”, nu atât în termeni instituționali sau administrativi, ci în speranța unor eventuale interacțiuni dintre oameni.

Studiul pe care îl prezentăm în acest articol nu este nicidecum relatarea unui proiect terminat, ci încearcă să problematizeze unele întrebări inerente acestui demers. Aceste întrebări sperăm că pot constitui baza unor cercetări ulterioare sau măcar un punct de reflexie asupra momentului în care ne aflăm și instrumentelor de care dispunem.

Argument

Urbanism, as a theoretical discipline that can interpret and coordinate the organization of the built environment, seems not to have found the necessary tools for its effective implementation. The development of the city is more than chaotic, rather dictated by the force of private interest, thus surrendering any necessary coordination between the different urban actors. One of the effects of this individualistic mode of development is the attenuation of the idea of “public space”, once able to give the community a favorable place for meeting, exchanges and acknowledgment the benefits of living together.

At Republic of Architects, the answer to a design brief of this type, one that called for a development based on private interest, was phrased as an interrogation: we questioned the limits of the professional means in the pursuit to offer to inhabitants a little more than the straight answer stemming from economic calculation. Thus we came to the idea of the potential offered by a “common place”, understood not in institutional or administrative terms, but rather in the straightforward hope for possible interactions between people.

The study we present in this paper is not the report of a completed project. Rather it tries to raise the questions inherent to this approach. We hope that these questions may prove to be the basis for further research or at least a topic for reflection on the moment we are in and the tools we have at our disposal.

Dezvoltarea urbană haotică

În ultimii 30 de ani Bucureștiul este într-un proces de dezvoltare, devenind o metropolă complicat de înțeles și de rezumat într-o singură interpretare. Modalitatea haotică și necontrolată în care se petrece extinderea sa este, credem, o evidență. Odată cu schimbarea regimului politic și abandonarea modelului de putere centralizat, tipul de sistematizare urbană care controla precis dezvoltarea prin calcule raționale și prin conectarea acestora într-un sistem omogen (oricare vor fi fost viciile lui) a falimentat. După cum remarca Françoise Choay, încă de la începuturile sale urbanismul s-a propus drept o disciplină „care se distinge de artele urbane anterioare prin caracterul său reflexiv și critic, și prin pretenția sa științifică.” (2002, 11). Dar, în condițiile unei economii de piață care stimulează mai degrabă inițiativa individuală, coordonarea tuturor actorilor și a intereselor care se exprimă în oraș devine mult mai complicată.

Astfel, periferiile Bucureștiului s-au dezvoltat prin specularea fiecărei parcele considerate independent, fără capacitatea de a lega aceste fragmente într-un mediu urban coerent. (Fig. 1.) Mari teritorii din localitățile învecinate precum Popești-Leordeni, Pantelimon, Chiajna, Pipera sau Voluntari au fost și încă mai sunt dezvoltate în această paradigmă, construind o metropolă complet dependentă de automobil — singura legătură acceptată (dacă nu chiar îmbrățișată) ¹ între universul individului și orice se află în afara lui. Similar fenomenului de extindere a metropolelor europene la început de secol XX, în care „acest

Chaotic urban development

For the last 30 years Bucharest is in a process of development, becoming a complicated metropolis impossible to summary in one interpretation. However, we believe that the chaotic and uncontrolled manner in which its extension takes place is a record. With the change of the political regime and the abandonment of the model of centralized power, the type of urban systematization that precisely controlled the development by rational calculations and by connecting them in a homogeneous system (whatever its flaws were) went bankrupt. As Françoise Choay points out, since its beginnings, urbanism has been proposed as a discipline “which distinguishes itself from the previous urban arts by its reflective and critical character, and by its scientific claim.” (2002, 11). But under the conditions of an economy market that stimulates the individual initiative, the coordination of all actors and interests expressed in the city becomes much more complicated.

Thus, the outskirts of Bucharest were developed by speculating each plot considered independently, without the ability to link these fragments in a coherent urban environment. (Fig. 1.) Large territories in the neighboring localities such as Popești-Leordeni, Pantelimon, Chiajna, Pipera or Voluntari were and are still being developed in this paradigm, building a completely car-dependent metropolis - the only accepted connection (if not even embraced)¹ between the private universe and everything outside it. Similar to the phenomenon of European metropolitan expansion at the beginning of the 20th century, in which “this process of

proces de suburbanizare a fost determinat de apariția noilor tehnologii de transport” (Hall, 1999, 64), extinderea Bucureștiului se sprijină aproape exclusiv pe posibilitatea de a folosi un automobil propriu. Orașul așa cum îl cunoașteam, cu străzi pe care oamenii pot lega la pas diferite puncte de interes, cu piețe și locuri de odihnă în care locuitorii se pot bucura de o minimă socialitate este înlocuit treptat cu lărgiri de benzi carosabile, pasaje și tuneluri, sisteme de semaforizare și de fluidizare a traficului.

suburbanization was determined by the emergence of new transport technologies” (Hall, 1999, 64), the extension of Bucharest relies almost exclusively on the possibility of using its own car. The city as we knew it, with streets that people can connect at different points of interest, with markets and places of rest where the inhabitants can enjoy a minimal sociality is gradually replaced by widening lanes, passages and tunnels, systems traffic light and traffic flow.



Fig. 1: Dezvoltare urbană haotică în periferiile Bucureștiului, oraș Popești-Leordeni./
Chaotic urban development in the outskirts of Bucharest, Popești-Leordeni.
Sursa/Source: Google Earth.

Cercetarea noastră a pornit de la problematizarea acestor aspecte în cadrul biroului Republic of Architects, unde, prin intermediul a două proiecte

Our research started from the problematization of these issues within Republic of Architects office, where through two consecutive projects we

consecutive, am chestionat câteva ipoteze pentru configurarea unui mediu de viață convivial:

- în afară de locuința propriu-zisă, cum s-ar putea realiza configurarea locurilor comune — strada, trotuarul sau chiar un mic scuar de cartier?
- oare dependența de propriul autoturism, pe care o recunoaștem ca fatalitate a opțiunii de a locui în periferie, exclude existența unei alternative pietonale care să poată lega mici centre de interes local?
- dacă investitorul are nevoie de o anumită masă construită pentru a se bucura de profit, care ar fi variantele de densificare relativă care să conducă la realizarea unor spații comune semnificative pentru creșterea calității locuirii?

Astfel, am încercat formularea unui model de construire al periferiei² fezabil în condițiile socio-economice actuale, dar care să recupereze unele din calitățile orașului: configurarea unor străzi care nu sunt definite exclusiv prin capacitatea de parcare, ci pot deveni locuri de plimbare, eventual la umbra unor copaci; păstrarea unor spații libere de construcții (în afara de curțile private), care pot fi locuri de joacă sau de adunare ocazională a riveranilor; conectarea acestor locuri prin trasee pietonale, care pot stimula o mixitate funcțională necesară pentru un mic cartier.

Chiar dacă rezultatele prezentate țin și de exigențele temelor de proiectare propriu-zise, acestea ar putea inspira primăriile asupra unui alt mod de a reglementa urbanizarea periferiei, bazat mai degrabă pe comunicarea mai multor actori urbani. Astfel, planurile de urbanism ar trebui să presupună o minimă coordonare și să presupună un minim consens asupra dezvoltării unei zone, nu doar din partea decidenților și a proiectanților, cât din cea a

questioned several hypotheses for the configuration of a friendly living environment:

- apart from the actual home, would it not be necessary and welcome to set up common places — such as the street, the sidewalk or even a small neighborhood square?
- recognizing the need for one's own car for living on the outskirts, wouldn't it be beneficial to have a pedestrian alternative that could connect small centers of local interest?
- if the investor needs a certain mass built in order to make profit, would not variants of relative densification be found, so that the common spaces make a sense for the quality of housing?

Thus, we tried to formulate a model of building the periphery² feasible under the current socio-economic conditions, but to recover some of the qualities of the city: the configuration of streets that are not defined exclusively by the parking capacity, but can become places of walking, possibly at the shade of some trees; keeping some spaces free of constructions (apart from the private courtyards), which can be playgrounds or occasional gatherings of the residents; connecting these places through pedestrian routes, which can stimulate the functional mixing needed for a small neighborhood.

Even if the presented results also relate to the requirements of the design themes themselves, they could inspire the mayors on another way to regulate the urbanization of the periphery, based on the communication of several urban actors. Thus, urban plans should involve minimal coordination and a minimum consensus on the development of an area, not only on the part of the decision-makers and designers, but also on the part of the investors and

investitorilor și a locuitorilor. Într-un astfel de dialog, potențialii investitori ar putea înțelege valoarea (inclusiv economică a) spațiilor urbane care pot imprima o anumită calitate a vieții și a traiului în comun în contrapartida metrilor pătrați construiți propriu-zis.

the inhabitants. In such a dialogue, potential investors could understand the value (including economic) of urban spaces that can imply a certain quality of life and living in common as opposed to the square meters built themselves.

Conectarea unor locuri comune

Connecting common places



Fig. 2: Parcelar tipic pentru extinderea terenurilor agricole, cu terenuri între 5 și 10.000mp., oraș Voluntari./
Typical plot for the extension of agricultural land, with land between 5 and 10,000sqm, Voluntari city.
Sursa/Source: Republic of Architects; sursa imaginii de fundal/Wallpaper Source: Google Earth

După cum am comentat, dezvoltarea metropolei bazată pe modelul inițiativei și al proprietății private se realizează prin specularea caracteristicilor tehnico-juridice ale fiecărei parcele considerate independent. Printre terenurile vizate de dezvoltare în zona orașului Voluntari predomină un parcellar agricol, cu loturi între 5 și 10.000 mp., cu dimensiuni aproximative de 30x170 sau 24x200 (Fig. 2). Această geometrie elongată conduce la dezvoltări lineare de locuințe înșiruite (sau cuplate) care, privesc într-o secțiune transversală, prevăd aceleași spații minimale/tehnice în aceeași succesiune: un drum carosabil longitudinal, unul/două loc/-uri de parcare în fața casei, locuința individuală propriu-zisă și curtea privată din spate. Nici măcar drumul nu poate fi împărțit între două parcele pentru a optimiza suprafața carosabilă și traseele de rețele, așa cum ne-a povestit investitorul Bogdan Pandeale (2018, 89). Locuința rămâne suspendată între o mare parcare, peisaj deseori dezolant, și speranța naturii împlânzite din propria curte, estompată de proximitatea imediată a celui alt rând de case.

În anul 2014 am proiectat în cadrul atelierului de proiectare Republic of Architects un astfel de ansamblu, intitulat din punct de vedere comercial *Avangarde III*, în orașul Voluntari. Atunci am realizat că acest tip de dezvoltare lineară nu permite posibilitatea conectării locuințelor între ele, strada fiind gândită exclusiv pentru parcare. De asemenea, aceste locuințe vor fi izolate față de restul funcțiunilor conexe locuirii (și care întârzie să apară, altfel decât ca efect al altor inițiative private) — locul de joacă, grădinița, școala, restaurantul, magazinul de cartier — obligând la folosirea permanentă a automobilului propriu. Acesta a fost motivul pentru

As we mentioned, the development of the metropolis based on the model of the initiative and the private property is achieved by speculating the technical-legal characteristics of each plot considered independently. Among the lands targeted for development in the area of the city of Voluntari predominates an agricultural plot, with lots between 5 and 10,000 sqm, with approximate dimensions of 30x170 or 24x200 (Fig. 2.) This elongated geometry leads to linear developments of attached (or coupled) dwellings which, viewed in a cross-section, provide for the same minimum / technical spaces in the same sequence: a longitudinal road, one / two parking places in front of the house, the individual dwelling itself and the private back yard. Not even the road can be divided between two plots to optimize the road surface and the routes of networks, as the investor Bogdan Pandeale (2018, 89) told us. The house remains suspended between a large parking lot, often desolate landscape, and the hope of the tanned nature of its own yard, faded by the immediate proximity of the other row of houses.

In 2014 we designed within Republic of Architects office such an ensemble, commercially titled *Avangarde III*, in the city of Voluntari. Then we realized that this type of linear development does not allow the possibility of connecting homes between them, the street being designed exclusively for parking. Also, these type of dwellings are to be isolated from the rest of the functions related to the dwelling (and which may be delayed, other than as a result of other private initiatives) - the playground, the kindergarten, the school, the restaurant, the neighborhood store - forcing the permanent use of own car. This was the reason why we proposed to

care am propus investitorului să renunțe la exploatarea unei suprafețe de aproximativ 400 mp., pentru a lăsa loc unui pavilion de cartier și unei suprafețe libere, folosită ca loc de joacă pe timpul zilei și, ocazional, loc de întâlnire al comunității în momente festive. Acest loc a fost un relativ succes, acesta devenind un reper afectiv capabil să adune comunitatea cu ocazia diferitelor sărbători, sau chiar pentru concerte de jazz în serile călduroase de vară (Pandele, 2018, 88-97).

the investor to give up the exploitation of an area of about 400 square meters, to leave room for a neighborhood pavilion and a free surface, used as a playground during the day and, occasionally, a meeting place for the community at festive times. This place has been a relative success, becoming an affective landmark able to gather the community during different holidays, or even for jazz concerts on hot summer evenings (Pandele, 2018, 88-97).



Fig. 3: Avangarde City – A network of commons.

Imagine posibilă în cazul unei minime conlucrări a diferitelor dezvoltări imobiliare./

Avangarde City – A network of commons.

Possible image in case of minimal cooperation of different real estate developments.

Sursa/Source: Republic of Architects; sursa imaginii de fundal/Wallpaper Source: Google Earth

Acesta a fost motivul pentru care am testat un model de dezvoltare prin care fiecare investitor să accepte eventuala cedare sau neconstruire a unei părți din teren pentru alt tip de funcțiune decât cel rezidențial, astfel încât, prin conectarea acestor locuri într-o rețea pietonală minoră, parte din calitățile orașului să poată fi recuperate în periferie (Fig. 3). În acest mod, cu o minimă coordonare între investitori, zona ar fi putut beneficia atât de o mixitate funcțională crescută, cât și de o rețea pietonală alternativă față de traficul inevitabil.

Astfel, ne putem imagina că fiecare astfel de loc liber găzduind o funcțiune conexă ar putea avea sau primi și o minimă identitate care să contribuie la un mai mare colaj, cu multiple valențe: după cum construiesc Colin Rowe și Fred Koetter noțiunea de „oraș colaj”, pe lângă funcția ironică a unei asemenea strategii urbane, dat fiind faptul că se refuză răspunsul unic, „putem gândi colajul ca o strategie care, susținând iluzia utopică a lipsei de schimbare și finalitate, ar putea chiar să alimenteze o realitate a schimbării, mișcării, acțiunii și istoriei.” (2013, 149)

Densificare relativă

Modelul inițiativei private, stimulată prin profit, conduce la prioritizarea metrilor pătrați construiți, socotiți cantitativ-algebric, în detrimentul calității vieții pe care mediul rezultat o propune. Fiecare investitor caută să-și maximizeze profitul, ceea ce conduce la optimizări radicale ale metrilor pătrați necesari, ale tehnicilor de construire sau materialelor puse în operă. Profitul rezultă din prețul pieței, respectiv din cât sunt cumpărătorii capabili să

That was why we tested a development model whereby each investor would accept the eventual assignment or non-construction of a part of the land for a different kind of function than the residential one, so that by connecting these places in a minor pedestrian network, part of the city's qualities could be recovered in the periphery (Fig. 3). In this way, with a minimum coordination between investors, the area could benefit from both an increased functional mix and an alternative pedestrian network to the inevitable traffic.

Thus, we can imagine that each such free space hosting a connected function could have or receive a minimal identity that contributes to a larger collage, with multiple valences: as Colin Rowe and Fred Koetter build the notion of “Collage City”, in addition to the ironic function of such an urban strategy, given that the single answer is denied, “we can think of collage as a strategy that, sustaining the utopian illusion of lack of change and purpose, could even fuel a reality of change, movement, action and history.” (2013, 149)

Relative densification

The model of the private initiative, stimulated by profit, leads to the prioritization of the square meters built, counted quantitatively-algebraically, to the detriment of the quality of life that the resulting environment proposes. Each investor seeks to maximize their profit, which leads to radical optimization of the necessary square meters, construction techniques or materials put into operation. The profit results from the market price,

ofere pentru o locuință în periferie raportat la cât de ieftină poate fi construirea propriu-zisă.

respectively from what the buyers are able to offer for a home on the outskirts compared to how cheap the actual construction can be.



Fig. 4: Locuințe înșiruite, model tipic pentru dezvoltarea periferiei din zona metropolitană, oraș Voluntari.

Străzile lungi dintre case sunt folosite doar ca parcare. /

Raw houses, typical model for the development of the periphery of the metropolitan area, Voluntari city.

The long streets between the houses are used only as a parking lot.

Sursa/Source: Google Earth

Optimizările cele mai drastice (sau cele cu efectele cele mai durabile la scară urbană) nu provin din alegerea unor materiale mai ieftine, ci din eficientizarea și simplificarea configurațiilor spațiale, ceea ce implică și un timp de execuție mult scăzut. Acesta este unul dintre motivele din cauza cărui investițiile uzuale propun mai degrabă serii de locuințe înșiruite, simple containere alăturate (Fig. 4). Așa se maximizează folosirea terenului și se eficientizează timpii de execuție, crescând proporțional profitul realizat în urma vânzării. Din acest motiv poate părea imposibil ca investitorii să accepte cedarea unei părți din teren pentru funcțiuni folosite în comun:

Am încercat să discut cu autoritățile dacă nu e posibil de analizat zona să nu se întâmple ce s-a întâmplat în Pipera, unde fiecare investitor a căutat doar să-și maximizeze profitul și automat asta în defavoarea drumurilor etc. Autoritățile au zis „da, ai dreptate, dar este foarte greu de implementat, de a impune cuiva cum să dezvolte terenul lui” (...) așa că am încercat să discut cu ceilalți dezvoltatori care au apărut în zonă. Le-am pus pe masă planul [...] Feedback-ul verbal a fost pozitiv, dar, în fapt, fiecare a făcut cum a fost mai bine pentru el. (Pandele, 2018, 93-94)

De aici rezultă că imaginarea unui model care configurează unele locuri publice interconectate implică creșterea densității relative pe care imobilele construite o au, astfel încât metrii pătrați obținuți în total să fie echivalenți. În proiectul Avangarde Density (Fig. 5.), studiat între anii 2016-2017 în cadrul biroului Republic of Architects, am propus o astfel de densificare care să conțină un mix de tipuri de locuințe individuale, cuplate sau suprapuse, până la un maxim de locuințe colective cu 3-4 niveluri. Densitatea crescută a masei

The most drastic optimizations (or those with the most lasting effects on an urban scale) do not come from the choice of cheaper materials, but from the efficiency and simplification of the spatial configurations, which implies a very low execution time. This is one of the reasons why the usual investments propose rather the series of contiguous dwellings, simple adjacent containers (Fig. 4). This maximizes the use of the land and makes the execution times more efficient, increasing proportionately the profit realized after the sale. For this reason, it may seem impossible for investors to accept the assignment of part of the land for jointly used functions:

I tried to talk to the authorities if it is not possible to analyze the area so that it does not happen what happened in Pipera, where each investor sought only to maximize his profit and automatically to the detriment of the roads etc. The authorities said «yes, you are right, but it is very difficult to implement, to impose someone to develop his land» (...) so I tried to talk to the other developers who appeared in the area. I put their plan on the table [...] The verbal feedback was positive, but in fact, everyone did what was best for them. (Pandele, 2018, 93-94)

It follows that imagining a model that configures some interconnected public places involves increasing the relative density that the built buildings have, so that the total square meters obtained are equivalent. In the project Avangarde Density (Fig. 5.), studied between 2016-2017 within Republic of Architects office, we proposed such a densification that would contain a mix of types of individual dwellings, coupled or superimposed, up to a maximum of collective housing with 3-4 levels. The increased density of the built mass is balanced with

construite este echilibrată cu spații comune ofertante și interconectate, care să stimuleze activități alternative locuirii (plimbare, joacă, reuniune). Mai mult de atât, mici funcțiuni conexe și-ar putea găsi locul aici cu ușurință (mic magazin, cafenea, grădiniță etc.) Astfel se conturează promisiunea unor posibile momente de socializare ocazională a locuitorilor într-un cadru folosit în comun.

shared and interconnected / offering spaces, which stimulate alternative housing activities (walk, play, meeting). Moreover, small connected functions could easily find their place here (small store, cafe, kindergarten, etc.). Thus, the promise of possible moments of occasional socialization of the inhabitants is realized in a shared framework.



Fig. 5: Avangarde DenCity. Dezvoltarea unui model de locuire mai dens poate genera un excedent de spațiu comun, pe același lot./

Avangarde DenCity. Developing a denser housing model can generate a surplus of common space on the same lot.

Sursa/Source: Republic of Architects; sursa imaginii de fundal/Wallpaper Source: Google Earth

În același scop, strada a fost degrevată de autovehicule cât de mult cu putință: au fost propuse atât garaje individuale sau comune pentru locuințele cuplat-suprapuse, cât și demisoluri complet carosabile pentru locuințele colective. Fiecare casă beneficiază de câte 1 loc de parcare în garaj, în timp ce fiecare apartament de bloc are 2 locuri de parcare în demisol. În acest fel, pe lângă restul de locuri de parcare necesare, strada a putut căpăta trotuare și zone de vegetație care să facă posibil parcursul pietonal într-un mediu agreabil.

O altă țintă complementară a studiului Republic of Architects a fost diversitatea tipurilor de locuințelor (Fig. 6.): au fost propuse atât locuințe individuale uzuale, locuințe cuplate cu o extra locuință deasupra sau locuințe suprapuse intercalat, cât și apartamente în imobile colective, cu accese individualizate și spații exterioare proprii, menite să estompeze distincția crasă între casa individuală și apartamentul în bloc și să le plaseze într-o zonă a locuințelor intermediare.³ Credem că această varietate a tipurilor de apartamente ar putea susține și în timp un amestec social care să se dovedească benefic: copiii și bonele lor ar putea locui în apropiere, tinerii ar putea găsi un apartament mai ieftin aproape de casa părinților, bunicii ar putea fi aduși mai aproape de locuința părinților etc.

Nu în ultimă instanță ar mai fi de remarcat dezastrul ecologic pe care modul actual de dezvoltare a periferiei îl produce, atât prin consumul excesiv de carburanți, cât și prin pierderea unui contact social uzual, de zi cu zi. După cum remarca Kenneth Frampton: "Din punct de vedere uman, economic și ecologic, probabil că nu există alt domeniu al activității umane care să aibă nevoie de stabilirea

For the same purpose, the street has been relieved from vehicles as much as possible: both individual and common garages have been proposed for the coupled-superimposed dwellings, as well as fully paved basements for the collective dwellings. Each house has 1 parking space in the garage, while each apartment has two parking spaces in the basement. In this way, besides the rest of the necessary parking places, the street was able to acquire sidewalks and vegetation areas that would make pedestrian walking possible in a pleasant environment.

Another complementary target of the Republic of Architects study was the diversity of the types of dwellings (Fig. 6.): they were proposed both usual individual dwellings or coupled with an extra dwelling above or overlapping dwellings intercalated, as well as apartments in collective buildings, with individual accesses and own outdoor spaces, intended to blur the gross distinction between the individual house and the apartment in the block and to place them in an area of intermediate housing³. We believe that this variety of apartment types could support a social mix that would prove to be beneficial over time: children and their bonuses could live nearby, young people could find a cheaper apartment close to their parents' house, grandparents could be brought closer to the parents' home, etc.

Last but not least, it would be worth noting the ecological disaster that the current development of the periphery produces, both by the excessive consumption of fuels and by the loss of a regular social contact. As Kenneth Frampton notes: "From a human, economic and ecological point of view, there is probably no other area of human activity that needs to establish a new relationship with

unei noi relații cu natura ca modul nostru actual de dezvoltare haotică a periferiilor.” (1992, 342) Ipoteza low-rise/high-density pare un răspuns pertinent pentru imaginarea unui mediu comun pentru viață, care să utilizeze multele beneficii ale tehnologiei și ale noilor mijloace de transport fără să abandoneze complet tiparele urbane ale epocilor precedente.⁴ Locuința individuală trebuie să fie completată de un mediu urban convivial, în care interacțiunile sociale să mai fie încă posibile.

nature as our current mode of chaotic development of the peripheries.” (1992, 342) The low-rise / high-density hypothesis seems to be a relevant answer for imagining a common environment for life, using the many benefits of technology and new means of transport without completely abandoning the urban patterns of previous times⁴. The individual housing must be supplemented by a friendly urban environment, where social interactions are still possible.

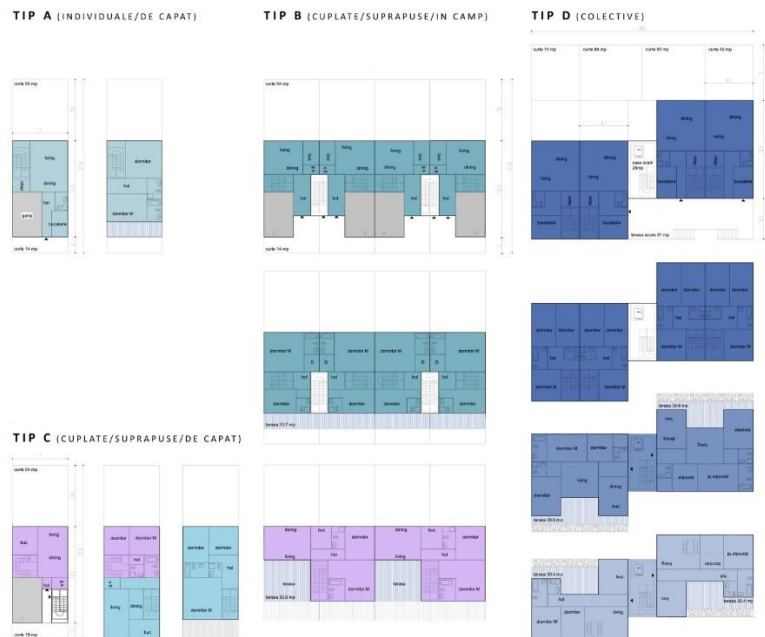


Fig. 6: Avangarde DenCity. Dezvoltarea unui model de locuire mai dens se poate realiza prin suprapunerea unor locuințe, un mix între locuința individuală și cea colectivă./
Avangarde DenCity. The development of a denser housing model can be achieved by the overlap of some dwellings, a mix between the individual and the collective dwelling.
Sursa/Source: Republic of Architects

Concluzii

Demersul prezentat a pornit de la mizele arhitecturale de proiectare a unor ansambluri în zona periferică a Bucureștiului, în orașul Voluntari, mai degrabă decât de la problematizarea dinspre teoria contemporană a condiției periferiei. În acest sens, țintele inițiale (de proiectare) s-au tradus două obiective principale: pe de-o parte, diversitatea imaginii ansamblului prin personalizarea și varierea tipului locuințelor; pe de altă parte, proiectarea unor spații neconstruite și neprogramate, dedicate vieții în colectivitate care să poată reprezenta, prin cumulare, o ofertă alternativă de petrecere a timpului liber care să nu necesite deplasarea cu automobilul.

Provenite din reacția noastră la lectura vieții în ansamblurile suburbane existente, încercarea de a introduce aceste obiective în proiecte a generat o chestionare teoretică a motivelor pentru care nu apar alternative mai umane la actuala stare de fapt. Răspunsurile uzuale ale practicilor internaționale de referință nu se aplică pentru că ele vizează inevitabil implicarea autorității publice într-o formă sau alta: fie prin instrumentul legislației urbanistice capabile să definească gabaritul infrastructurii de transport, capacitatea dotărilor publice necesare etc. în paralel cu ceea ce inițiativa privată are dreptul să dezvolte, fie prin negocierea punctuală a diverselor avantaje reciproce.

În schimb, conjuncturile particulare ale studiilor de caz prezentate definesc o zonă de potențial în care chiar (tot) inițiativa privată ar putea să determine noi modele valabile de dezvoltare suburbană. Premisele pentru ca asemenea modele să apară nu definesc

Conclusions

The presented approach started from the architectural stakes of designing some assemblies in the peripheral area of Bucharest, in the city of Voluntari, rather than from the problematization from the contemporary theory of the condition of the periphery. In this regard, the initial (design) goals were translated into two main objectives: on one hand, the diversity of the overall image through the customization and variation of the type of dwellings; on the other hand, the design of some unbuilt and unprogrammed spaces, dedicated to community life that may represent, through cumulation, an alternative offer of leisure time that does not require moving with the car.

Coming from our reaction to the reading of life in existing suburban ensembles, the attempt to introduce these goals into the projects has generated a theoretical questioning of the reasons why no more humane alternatives to the current state of affairs appear. The usual answers of international reference practices do not apply because they inevitably seek to involve the public authority in one form or another: either through the instrument of the urban legislation capable of defining the size of the transport infrastructure, the capacity of the necessary public facilities, etc. in parallel with what the private initiative has the right to develop, either by punctual negotiation of the various mutual benefits.

Instead, the particular sets of case studies presented define an area of potential in which even (all) private initiative could determine new valid models of suburban development. The premises for such models to appear do not define the whole landscape

întregul peisaj al periferiilor Bucureștiului, pentru că ele se construiesc prin conjuncția următorilor factori:

- o ofertă imobiliară bogată, în care cumpărătorul are de ales;
- dorința dezvoltatorului de a fi competitiv și inteligența lui de a investi în calități altele decât cele care se consumă în limitele spațiului vândut ca proprietate individuală — fie spații exterioare de tipul scuar, parc, loc de joacă, fie servicii de proximitate cum este grădinița, magazinul sau bistrot-ul;
- seriozitatea/longevitatea/durabilitatea echipelor de dezvoltatori versus inițiative ocazionale, unice. Pentru orice echipă care își propune să facă din dezvoltarea imobiliară un proiect de durată (și nu un „tun” imobiliar), probitatea și profesionalismul devin aspecte importante, dublate și de dorința firească de a diversifica oferta. La acestea se adaugă și o condiția de a dezvolta succesiv ansambluri adiacente ceea ce derivă din optimizarea costurilor de realizare a rețelelor de infrastructură (străzi, canalizare, alimentare cu curent, gaz, apă etc.).

Toți factorii de mai sus, suprapuși pe parcelarul tipic agrar al zonei pot transforma o zonă de dezvoltare accelerată a periferiilor, cum este cazul Voluntariului, în ceva mai mult decât o acumulare de investiții private lipsite de orice logică coezivă — în mod ideal — într-un laborator al unei noi urbanități.

Cel puțin deocamdată, în absența autorității ca actor activ al acestor dezvoltări, se desprind totuși două direcții promițătoare de acțiune, respectiv de reflecție critică. Prima se referă la o responsabilitate

of the peripheries of Bucharest, because they are built by the conjunction of the following factors:

- a diverse real estate offer, in which the buyer has a choice;
- the desire of the developer to be competitive and his intelligence to invest in qualities other than those consumed within the limits of the space sold as individual property - either outdoor spaces of the type of square, park, playground, or proximity services such as the kindergarten, the shop or the bistro;
- seriousness / longevity / sustainability of developer teams versus occasional, unique initiatives. For any team that aims to make real estate development a long-term project (and not a "one shot" deal), probity and professionalism become important aspects, doubled also by the natural desire to diversify the offer. To these is added a condition of successively developing adjacent assemblies, which derives from the optimization of the costs of making the infrastructure networks (streets, sewerage, power supply, gas, water, etc.).

All the above factors, superimposed on the typical agrarian plot of the area, can transform an area of accelerated development of the peripheries, as is the case with Voluntari, into something more than an accumulation of private investments without any cohesive logic - ideally - in a laboratory of a new urbanity.

At least for now, in the absence of the authority as an active actor of these developments, however, two promising directions of action and critical reflection are emerging. The first refers to an

sporită a proiectării atentă la ireversibilitatea unor decizii și dornică să introducă nuanțe în peisajul omogen al periferiilor. Această direcție se conjugă într-o manieră interesantă cu condițiile proprii fiecărui parcellar agrar dezvoltat — subiect eludat după știința noastră de cercetările de specialitate recente.

În ceea ce privește cea de-a doua promisiune, parafrazând observația lui Kenneth Frampton că „în ciuda relativei lui permanențe, construitul nu poate exista decât în propriul lui moment istoric [...] trebuind să devină forma locurilor bune de locuit” (1992, 342-343), putem încheia prin a spune că periferiile reprezintă pe de-o parte spații de locuit acceptabile/acceptate, deja generate de condiționări actuale, iar pe de altă parte, că ele vor deveni sau vor rămâne „locuri bune” în funcție de cum vom defini aceste calități în viitor. În absența unei priviri avertizate, ne mărginim să indicăm că urbanitatea acestor zone trebuie să devină preocuparea care să dicteze al doilea strat al intervențiilor asupra periferiilor, dacă nu chiar primul gând care să acompanieze urbanizarea lor.

increased responsibility for careful design of the irreversibility of some decisions and willing to introduce nuances in the homogeneous landscape of the peripheries. This direction is combined in an interesting way with the conditions of each developed agricultural parcel - a subject eluded by the recent scientific research.

Regarding the second promise, paraphrasing Kenneth Frampton's observation that “despite its relative permanence, the building can only exist in its own historical moment ... having to become the form of good places to live” (1992, 342-343), we can conclude by saying that the peripheries represent on the one hand acceptable / accepted living spaces, already generated by current conditions, and on the other, that they will become or remain "good places" in depending on how we define these qualities in the future. In the absence of a warning, we limit ourselves to indicate that the urbanity of these areas should become the concern that dictates the second layer of interventions on the peripheries, if not the first thought that accompanies their urbanization.

Referințe/ References

- Choay, Françoise (2002 [1965]). *Urbanismul, utopii și realități*. (trad. Kovács Kázmér). București: Paideea.
- Frampton, Kenneth (1992 [1980]). *Modern Architecture. A Critical History*. Londra: Thames&Hudson.
- Furuto, Alison (2013), 'Low Rise High Density' Exhibition, la <https://www.archdaily.com/364494/low-rise-high-density-exhibition>, accesat 25 iulie 2019.
- Hall, Peter (1999 [1988]). *Orașele de mâine. O istorie intelectuală a urbanismului în secolul XX*. București: All Educational.
- Pandele, Bogdan (2018) în Zeppelin #151: *Interviu cu Bogdan Pandele, dezvoltator imobiliar*. București: toamnă 2018

Rowe, Colin; Koetter, Fred (2013 [1978]). *Orașul colaj*. (trad. Teodeorescu Magda). București: Editura Universitară "Ion Mincu".

____ www.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Groupe/doc/Plaquette_logt_intermediaire.pdf, accesat 28 iulie 2019.

____ www.logisneuf.com/definition-logement-intermediaire.html, accesat 28 iulie 2019.

¹ Pentru o lectură timpurie a efectelor legăturii bucureșteanului cu mașina proprie vezi și Radu Tudor Ponta, *DN1*, în Ana Maria Zahariade și Anca Oroveanu, eds., *ACUM 2. Spațiul public și reinserția socială a proiectului arhitectural și artistic*, Editura Universitară „Ion Mincu”, 2010, 108-113.

For an early reading of the effects of Bucharest's connection with his own car, see also Radu Tudor Ponta, *DN1*, in Ana Maria Zahariade and Anca Oroveanu, eds., *NOW 2. The public space and the social reintegration of the architectural and artistic project*, "Ion Mincu" University Publishing House, 2010, 108-113.

² Date fiind premisele deja enunțate ale studiului nostru, aceste aserțiuni se referă mai degrabă la teritoriul administrativ al orașului Voluntari, decât pentru toate periferiile Bucureștiului. Nu mai puțin, este posibil ca ipotezele și propunerile prezentate să fie valabile și pentru alte zone periferice ale orașului — aceasta solicitând cercetări suplimentare.

Given the already stated premises of our study, these assertions refer rather to the administrative territory of the city of Voluntari, than to all the peripheries of Bucharest. Not least, the hypotheses and proposals presented may be valid for other peripheral areas of the city - this requiring further research.

³ Provenită din cultura construită franceză, noțiunea de locuință intermediară se poate referi (în funcție de sursă) la mai multe aspecte ale pieței locuințelor. O accepțiune curentă privește intermediarul ca zonă a parcului imobiliar situată între oferta locuințelor sociale (cu acces restrictiv) și cea a pieței private (foarte scumpă). În acest sens, vezi și broșura *Logement intermediaire*, www.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Groupe/doc/Plaquette_logt_intermediaire.pdf, accesat în 28 iulie 2019 sau <https://www.logisneuf.com/definition-logement-intermediaire.html>, accesat în 28 iulie 2019. Chiar dacă sensul în care am folosit sintagma "locuință intermediară" se referă mai degrabă la cumularea calităților apartamentului și ale casei individuale, după cum am menționat în text, este interesant de remarcat că și în legislația franceză intermediarul țintește către un grup social similar, reprezentat de persoane sau familii aflate la începutul carierei și pe care prețurile pieței din centrul orașelor par să îi excludă. De asemenea, sunt de notat diferențele semnificative ale termenului față de aceeași referință: acestea țin mai ales de cum România este esențialmente o piață a proprietarilor vs. o piață mixtă, mai echilibrată, a proprietarilor și chiriașilor; o altă distincție notabilă (și care derivă parțial din prima) se referă la grija dezvoltatorilor pentru sustenabilitatea investițiilor, înțeleasă în cel mai larg sens; nu în ultimă instanță, diferența cheie ține de cum asemenea ansambluri rezidențiale sunt deseori în parteneriat public-privat, cu o grijă deosebită pentru ceea ce înseamnă servicii publice și facilități de transport public în zonă.

Coming from the French built culture, the notion of intermediate housing can refer (depending on the source) to several aspects of the housing market. A current acceptance regards the intermediary as an area of the real estate park situated between the supply of social housing (with restricted access) and that of the private market (very expensive). See also the brochure *Logement intermediaire*, www.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Groupe/doc/Plaquette_logt_intermediaire.pdf, accessed July 28, 2019 or <https://www.logisneuf.com/definition-logement-intermediaire.html>, accessed July 28, 2019. Even though the meaning in which we use the phrase "intermediate dwelling" refers rather to the cumulation of the qualities of

the apartment and the individual house, as I mentioned in the text, it is interesting to note that in French law the intermediary targets a similar social group, represented. of individuals or families at the beginning of their careers and which the market prices in the city center seem to exclude. Also, it is worth noting the significant differences of the term with respect to the same reference: these are mainly due to the fact that Romania is essentially a market of owners vs. a more balanced mixed market for landlords and tenants; another notable distinction (and which derives in part from the first) refers to developers' concern for the sustainability of investments, understood in the broadest sense; Last but not least, the key difference lies in how such residential complexes are often in the public-private partnership, with particular regard to what public services and public transportation facilities in the area mean.

⁴ Într-o recenzie a unei expoziții dedicată tipologiei *Low Rise High Density* la Center for Architecture în New York, Alison Furuto notează că — dacă în urmă cu 50 de ani, acest tip de dezvoltare părea să reprezinte o alternativă la marile ansambluri (de locuințe înalte) — acum, acest tip pare să reprezinte viitorul dezvoltării într-o manieră mai densă și mai bine deservită de servicii a zonelor suburbane. (Furuto:2013)

In a review of an exhibition dedicated to the *Low Rise High Density* typology at the Center for Architecture in New York, Alison Furuto notes that - if 50 years ago, this type of development seemed to be an alternative to large (high-rise) ensembles - now, this type seems to represent the future of development in a denser and better served manner of suburban areas. (Furuto:2013)