

REABILITAREA ANSAMBLURILOR REZIDENȚIALE COLECTIVE CA FACTOR REGENERATOR AL PEISAJULUI URBAN ȘI ARHITECTURAL.

Aplicație la blocurile din panouri mari prefabricate

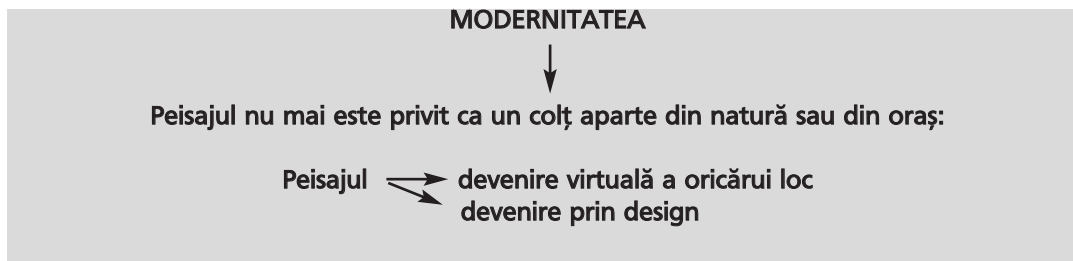
Asist. drd. arh. Mihaela GRIGORESCU

I. MOTIVAȚIE

1. Reabilitarea cartierelor de locuit construite în perioada comunistă devine o condiție aproape obligatorie în regenerarea peisajului urban și arhitectural. În prezent a început să se pună în practică Programul de Reabilitare Termică inițiat în 2005 și revizuit legislativ în martie 2009, care reprezintă, însă, doar o componentă a reabilitării acestor cartiere.
2. Particularizând, construcțiile din panouri mari prefabricate constituie un caz în sine, având în vedere detaliile constructive și, totodată, ponderea pe care o au în orașele noastre în perioada postbelică.
3. Clădirile de locuit multietajate din panouri mari constituie o prioritate, având în vedere gradul lor de uzură, de degradare fizică și morală. Modificarea standardelor prin creșterea cerințelor de confort constituie un motiv în plus pentru luarea deciziilor necesare în vederea reabilitării .
4. Modificarea tipului de proprietate a atras după ea probleme și situații care reclamă rezolvări obligatorii.

II. DEFINIREA NOȚIUNILOR DE PEISAJ. PEISAJ URBAN - PEISAJ ARHITECTURAL ÎN RELAȚIE CU TEMA ALEASĂ

PEISAJ: *colț din natură care formează un ansamblu estetic; priveriște* (conform Dicționarului de Neologisme al Limbii Române).



Pe parcursul secolului XX se trece de la peisajul estetic și filosofic la cel ecologic, ajungându-se la nașterea peisajului ca...

ASISTENT SOCIAL



Succesul proiectelor de peisagistică dedicate cartierelor degradate.
Problemele socio-comunitare, subiectul unor tratamente urbanistico-peisagere.

“Aparent simple cosmetizări, aceste lucrări de design peisager devin suporturi ale unor construcții identitare ale comunităților, aduc locuirii o nouă dimensiune colectivă și par a rezolva o serie de probleme pe care urbanismul nu reușește să le soluționeze.”

(Pierre Donadieu, 2002).

PEISAJ ARHITECTURAL — PEISAJ URBAN

PEISAJ ARHITECTURAL

- Legat multă vreme de ideea de “GRĂDINĂ”;
- Peisaj antropic, supus “regulilor casei”;
- Industrializarea — democratizarea relației cu peisajul prin realizarea de SPAȚII / PEISAJE PUBLICE;
- Clădirea suverană plutește în spațiul verde;
- La sfârșitul sec. XX, o arhitectură care poate fi teren, tectonică, peisaj-relație de dublă incluziune, de contopire volumetrică, de confundare.

PEISAJ URBAN

- ORAȘUL ÎN PEISAJ, ca parte integrantă a peisajului natural;
- PEISAJUL ÎN ORAȘ, “bucată de natură” decupată din spațiul urban propriu-zis, se definește prin spații verzi, parcuri, grădini, scuaruri și bulevarde plantate;
- ORAȘUL CA PEISAJ, privit ca “obiect” supus estetizării și “subiect” al privirii în totalitatea lui.

III. SITUAȚIA ACTUALĂ A CARTIERELOR DE LOCUINȚE COLECTIVE. PREFABRICAREA, APANAJUL „EPOCII DE AUR”? ANALIZĂ COMPARATIVĂ PRIVIND OPORTUNITATEA UNEI ACȚIUNI DE REABILITARE

1. Situația la nivel european

1.1. Sureuro

- Se remarcă o atenție sporită privind revitalizarea ansamblurilor rezidențiale multifamiliale în toate țările europene.
- În Danemarca, locuințele sociale constituie un procent important;

- În Suedia, clădirile și infrastructura au fost proiectate conform principiilor dezvoltării durabile;
- Regimul de proprietate constituie un factor important atunci când se încearcă o acțiune de reabilitare. Astfel, dacă în Finlanda 62% din apartamente sunt ocupate de proprietari, în fosta Germanie de Est, 73% sunt chiriași;
- Se remarcă o schimbare de optică (de exemplu în Danemarca) în reabilitarea locuințelor colective multietajate, pusă în practică încă din anii '90;
- Se remarcă formularea de strategii de reabilitare care au devenit operaționale prin intermediul programelor și proiectelor.

III.1.2. Țările central și est-europene

În aceste țări există 34 milioane de oameni care locuiesc în aproximativ 600 cartiere alcătuite din peste 2500 de ansambluri rezidențiale colective multietajate, construite cu precădere în timpul perioadei socialiste. Incluzând fostele state membre URSS, uriașele cartiere prefabricate construite între anii 1960-1990 adăpostesc 170 milioane de oameni.

Perioada anilor 1960-1990 este plasată sub semnul eficientizării economice. Răspunsul acestei perioade a fost de foarte multe ori același: proiectarea tipizată, inventarea prefabricatelor ca răspuns pentru locuințele sociale, care vor alcătui cartierele cunoscute sub tristul nume de CARTIERE-DORMITOR.

- *Calitatea mediului exterior* — de cele mai multe ori se reclamă lipsa spațiilor verzi amenajate, a parcurilor (Lublin în Polonia, Klaipeda în Lituania, cartierul Southern Town din Praga, în care spațiile verzi sunt prezente, dar nevalorificate).
- *Uniformitatea, lipsa personalizării, a reperelor.* Ansamblurile sunt de cele mai multe ori seci, anoste, fără elemente caracteristice limbajului compozițional: dominantă, ritm. Există și excepții: de exemplu, cartierul Natolin Wyzyny din Varșovia, mai puțin tipic, la care se remarcă grija pentru compoziție, blocurile au diferite forme în plan, regimul de înălțime este de asemenea flexibil, cu scopul declarat de a evita monotonia;
- *Lipsa de dotări socio-culturale;*
- *Delincvența juvenilă* (Ljubljana, Lublin);
- *Lipsa de conformitate cu standardele contemporane* a apartamentelor cu suprafețe mici (ex. Lublin, Ljubljana);
- *Starea finisajelor* lasă de cele mai multe ori de dorit;
- *Termoizolarea insuficientă.*

III.2. Situația cartierelor din orașele românești. Un caz particular: București

- Clădirile de locuit din panouri mari constituie un caz important și la nivelul Bucureștiului, prin ponderea lor în ansamblul construcțiilor postbelice și problematica reabilitării acestora;

- Nivelul de uzură le recomandă ca prioritare pentru reabilitare;
- Tipul de proprietate s-a modificat, rezultând situații noi care cer soluții.

Concluzii

- Spații mai mult sau mai puțin neîngrijite, murdare;
- Intervenții anarhice ale locatarilor asupra spațiilor exterioare și la nivel de apartament;
- Lipsa locurilor de parcare; spațiul pietonal este ocupat de automobile;
- Un început de curățare a zonelor: dărâmarea chioșcurilor construite ilegal, închiderea tarabelor, amenajări începute;
- Finisaje degradate;
- Instalații depășite.

III.3. Sinteza. Oportunitatea acțiunii de reabilitare

- Concepția de ansamblu — o putem reproșa în multe cazuri europene discutate;
- Ambiguitatea reglementărilor privind administrarea terenului aflat dincolo de limita de proprietate de 50 cm pe conturul clădirilor — este deja problema noastră;
- Absența fondurilor financiare este liantul nefericit care leagă aceste probleme.



Triste, monotone, insalubre — așa sunt descrise frecvent spațiile de « după blocuri ». Lipsa de interes, de bani, toate decurg de cele mai multe ori din lacunele regulamentului de coproprietate, toate și-au pus pecetea de-a lungul anilor.



Anvelopanta clădirii. Fațade, terase.
Materiale, finisaje, suprafețe vitrate, accesorii (tâmplării, balcoane, logii, balustrade, parapeți, accese).

Tâmplării înlocuite



Tâmplării degradate

Tâmplării degradate



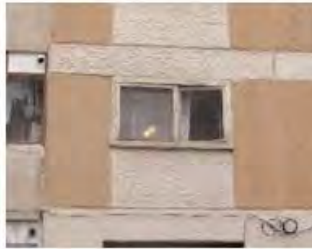
Tâmplării înlocuite



Un acces într-un bloc din panouri prefabricate...nimeni nou, nu?



Cam aceeași imagine dezolantă...



Ei, și dacă asociația de proprietari și-a unit forțele, a înlocuit ușa de acces cu tâmplărie P.V.C. și a placat cu gresie neagră peretele. Este reflectarea tristă a lipsei unor regulamente care să reglementeze intervențiile pe fațadă.

Construcții improvizate pentru garaje



Câteva rufe întinse la uscat... no comment



IV. REABILITAREA LOCUINȚELOR COLECTIVE DIN PANOURI PREFABRICATE MARI ÎNTR-O ABORDARE SISTEMICĂ. NECESITATEA FORMULĂRII STRATEGIILOR DE REABILITARE.

- Definitivarea Legii Locuinței;
- Completarea regulamentului de funcționare a asociațiilor de locatari;
- Clarificarea aspectelor legislative privind domeniul public;
- Întocmirea de planuri urbanistice de detaliu (PUD) specifice ansamblurilor din panouri mari;
- Atragerea de fonduri de investiții în domeniu;
- Încercarea de modificare a mentalității de chiriaș în cea de proprietar.

TOATE AU INFLUENȚĂ ASUPRA PEISAJULUI

IV. 1. Definirea acțiunii de reabilitare. Reabilitarea în exteriorul unităților de locuit și reabilitarea la nivel de unitate. Actori

Ce este REABILITAREA?
O acțiune asupra substanței interioare a unei clădiri sau unui ansamblu cu scopul de a o face capabilă să răspundă cerințelor și standardelor contemporane.

- a). Reabilitarea în exteriorul unităților de locuit: impact asupra regenerării peisajului urban și arhitectural.
- b). Reabilitarea în interiorul unităților de locuit

IV.2. Obiective strategice și acțiuni

O componentă importantă a reabilitării este cea teoretică: strategii, programe, proiecte.

IV.3. Importanța acordată reabilitării termice — o privire critică asupra programului național de reabilitare a blocurilor în contextul experienței internaționale

Direcții principale:

- Realizarea de scenarii pe termen mediu și lung privind cererea și oferta de energie care să ghideze

procesul decizional;

- Aplicarea reglementărilor tehnice cu scopul de a crește eficiența echipamentelor producătoare și consumatoare de energie;
- Promovarea utilizării de materiale și tehnologii eficiente și nepoluante;
- Încurajarea finanțării investițiilor în acest domeniu prin implicarea statului sau a sectorului privat;
- Elaborarea bilanțelor energetice și formarea unor baze de date energetice necesare pentru evaluarea raportului cerere-ofertă în domeniul energiei;
- Înființarea de compartimente specializate în domeniul eficienței energetice la nivelele corespunzătoare, care să aibă personal capabil să elaboreze, să implementeze și să monitorizeze programe de eficiență energetică;
- Evaluarea impactului negativ asupra mediului.

Măsuri:

- Termoizolarea pereților exteriori;
- Termoizolarea plașeului peste subsol;
- Transformarea terasei în șarpantă;
- Contorizarea utilităților;
- Termoizolarea conductelor din subsol;
- Modernizarea ferestrelor (obloane);
- Etașarea rosturilor;
- Modernizarea corpurilor de încălzire;
- Montarea de repartitoare.

Etapele programului de reabilitare termică și energetică:

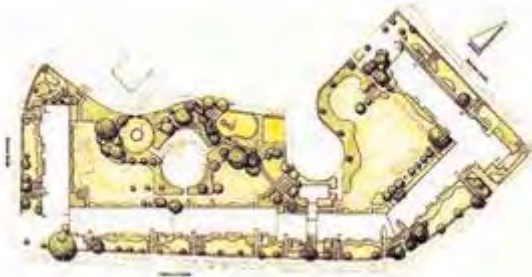
- Expertiza energetică în conformitate cu NP 048-2000;
- Auditul energetic, conform cu NP 047-2000;
- Certificatul energetic, conform cu NP 049-2000;
- Studiul de fezabilitate;
- Caietele de sarcini;
- Proiectul tehnic;
- Documentația de licitație de execuție-caiete de sarcini, devize generale și pe obiect;
- Detaliile de execuție.

V. PROIECTE DE REABILITARE REALIZATE SAU PROPUSE

V.1. Reabilitarea în exteriorul unităților de locuit. Reabilitarea spațiilor exterioare. Cartierul Kaulsdorf Nord



Locuri de odihnă. Noi bănci din lemn, un gard de protecție, un dalaj îngrijit ... nu pare imposibil, nu este nici scump, nici pretențios, este doar grijă, atenție în realizare și...mult bun simț.



Planul zonei-nou spații verzi amenajate, alei pietonale, mobilier urban



Noi alei pietonale.

Atenție la grija pentru detalii !Ele dau scară umană cartierului, acel aspect domestic pe care trebuie să-l aibă orice locuință și de lipsa căruia suferă și așezările noastre de locuințe colective.

Sunt folosite non-culorile alb, gri. Ordinea caracteristică nemților, prezentă prin ortogonalitatea tramei aleilor pietonale, este îndulcită prin introducerea unor elemente naturale (care de fapt și ele au fost studiate, de exemplu, piatra lăsată intenționat pe alee).



Și la noi...imagini din cartierul Colentina...

V.2 Un studiu de reabilitare a blocurilor din panouri mari prefabricate exemplificat : Cartierele Aviației, Colentina-Fundeni, Titan-Macaralei

Programarea reabilitării

Tipuri de intervenții:

Reabilitare la nivel de anvelopantă. Reabilitarea termică

- Varianta 1: soluții "fara costuri"
- Varianta 2: soluții "cu costuri reduse sau medii"
- Varianta 3: soluții "complexe cu costuri ridicate".

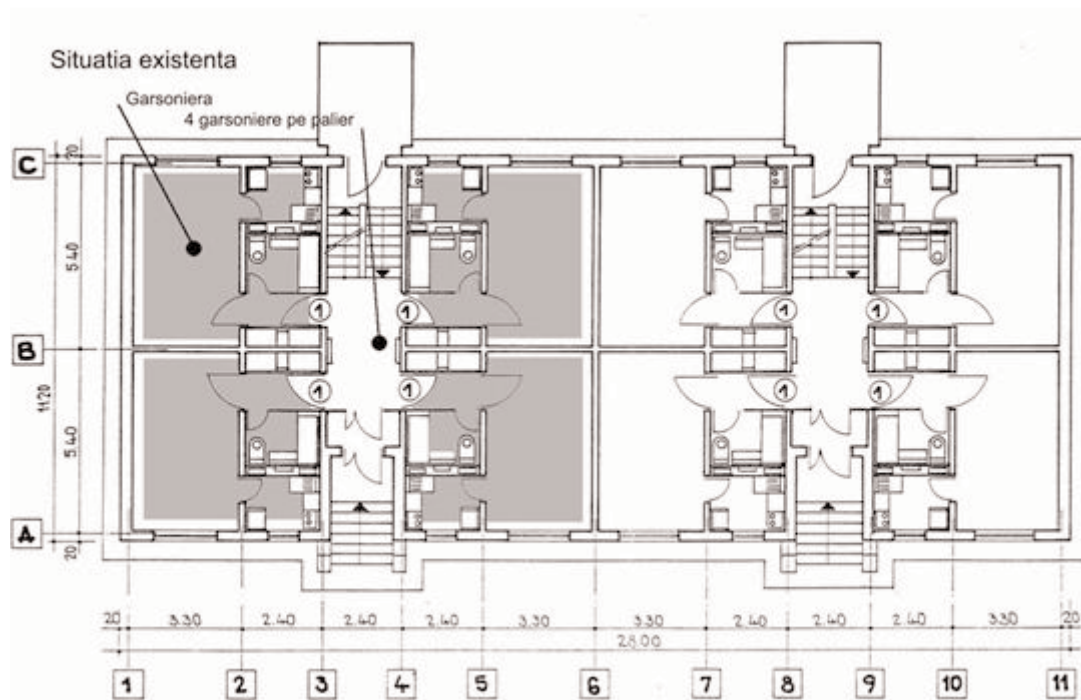
Reabilitare la nivel de anvelopantă. Reabilitare din punct de vedere estetic

- Confortul locatarilor, reducerea costurilor pentru energie sunt priorități în reabilitarea blocurilor din panouri mari prefabricate. Aspectul estetic exterior al acestor ansambluri este însă, de asemenea, important.
- În cazurile discutate, este neapărată termoizolarea suplimentară a pereților. Odată cu această termoizolare vor fi refăcute și tencuielile, zugrăvelile;
- O soluție mai costisitoare este folosirea unor placaje de fațadă în sistem uscat;
- Înlocuirea tâmplărilor de la ferestre; reabilitarea acceselor în blocuri;
- Propunerea unor sisteme de control al însoririi unitare din punct de vedere estetic;
- Reabilitarea logiilor, balcoanelor, prin propunerea de jardiniere. În cazurile în care balcoanele nu

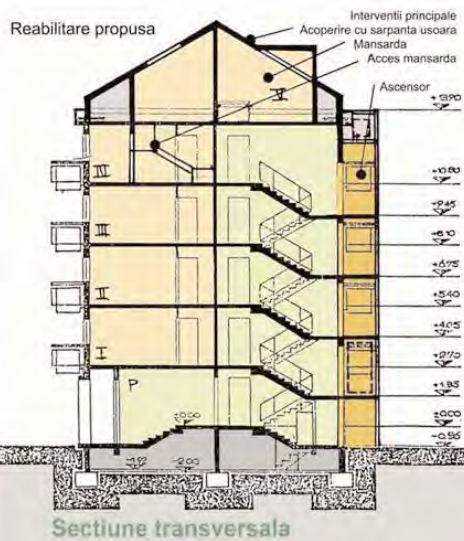
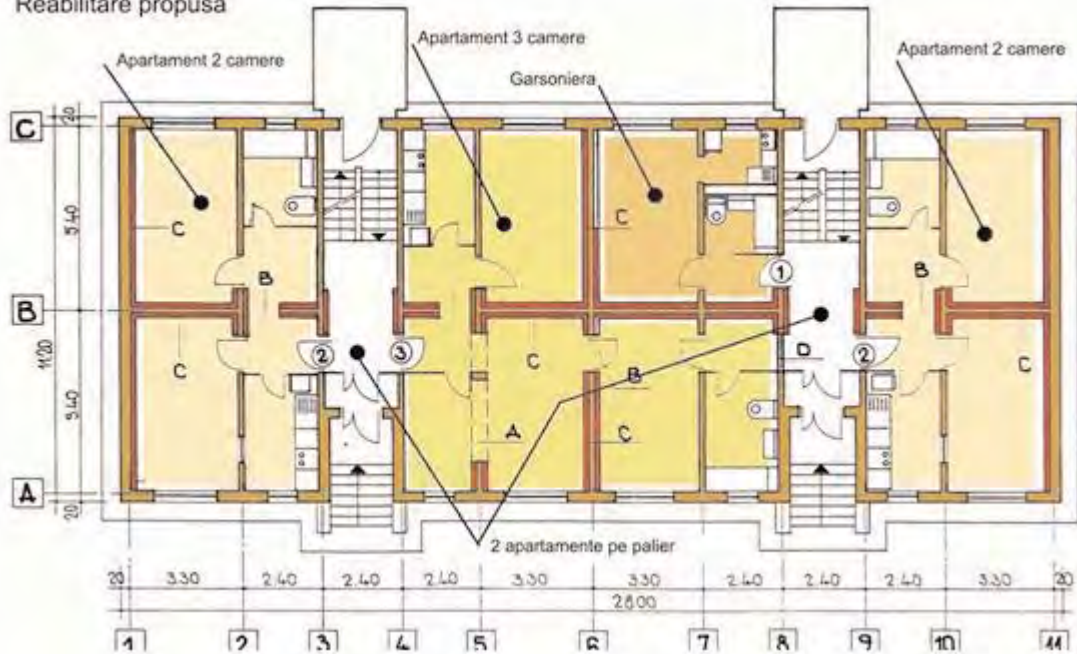
există, se poate propune atașarea unei noi structuri care să realizeze balcoane atât de necesare pentru ridicarea confortului dar și pentru aspectul estetic.

Reabilitare la nivel funcțional

- Înlocuirea eventuală a acoperișurilor-terasă cu acoperișuri în pantă este o soluție discutată de mai mulți specialiști. În cazul utilizării acestor spații pentru locuire, ar urma să fie introdusă o scară suplimentară;
- Studiul posibilității introducerii ascensoarelor;
- Reconfigurarea apartamentelor în cadrul aceluiași tronson (crearea unor apartamente de 2 și 3 camere pornind de la garsoniere și de la apartamentele de 2 camere), utilizând ghelele de instalații existente; studiu structural preliminar asupra posibilităților de a practica goluri noi în pereții portanți;
- Extinderea eventuală a parterelor în vederea obținerii de spații destinate unor servicii compatibile cu locuirea (de exemplu, birouri pentru meserii liberale, mici puncte comerciale).



Reabilitare propusa





Reabilitarea spațiilor exterioare unităților de locuit

Evaluarea reabilitării

Studiul propune soluții integrate de reabilitare pornind de la analiza complexă a problemelor și a tendințelor individuale de transformare a spațiilor. Din cauza rigidității sistemului constructiv, schimbările, chiar limitate, în distribuția interioară, precum și extinderile pe înălțime, ar necesita modificări structurale importante. Nefiind vorba de un proiect real, ci de principii, nu au fost propuse estimări de cost, soluții de detaliu sau imagini arhitecturale precise. Totuși, dat fiind numărul limitat de tipuri de clădiri (de altfel, în mare parte proiectate în același institut), studiul și soluțiile propuse ar putea servi drept bază de pornire pentru operațiunile viitoare. Intervențiile în cazul spațiilor exterioare vor ridica standardul celor trei cartiere.

Bibliografie

- BERBECARU, D. Reabilitarea energetică a clădirilor de locuit
 BLIUC, I. Reabilitare energetică demonstrativă a unui cămin studențesc
 BUDIȘTEANU, Alex. Microraionul, element esențial în sistematizarea orașelor noastre, Arhitectura R.P.R. nr. 6/1960
 DRIMER, M., LAZĂR, M., POPESCU, E., O clădire experimentală din panouri mari, Arhitectura R.P.R. nr.2/1960
 Economic and social council-Economic commission for Europe- a 64-a sesiune, Geneva 15-17 septembrie 2003-cap.II, Developments in Romania's housing sector since 2000
 MLADIN, E.- C., GEORGESCU, M., DUTIANU, D. Eficiența energiei în clădiri — Situația în România și acquis-ul comunitar
 GEORGESCU, M., CĂZĂNESCU, R., ANDRONACHE, I., BERBECARU, D. Importanța clădirilor pilot în fundamentarea strategiei de reabilitare și modernizarea termică și energetică a clădirilor de locuit
 ILIESCU, C. Campania de conștientizare privind eficiența energetică
 NOY, D. E'novation: Cum să implicăm locatarii. Experiența olandeză
 ROTARU, C., Strategii de eficiență energetică în România
 STĂNESCU, Ș., CĂPĂȚÎNĂ, D., BARTHON, ȘT., GHEORGHIU, A. Reabilitarea clădirilor de locuit din panouri mari. Implicații urbanistice, IPCT, 1996
 SANDQUIST, T., ZAHARIADE, A.M. Dacia 1300 — My generation, Locuința în perioada comunistă, extras, editura Simetria, 2003
 Large housing estates in cooperation with European Academy of Urban Environment, The Berlin strategy for future development of large housing estates-statement of position-1997/1998
 Conferința Internațională Conservarea energiei în clădiri din Europa de est, IPCT București , 19-20 iunie 1997