

UPGRADE ÎN LIPSCANI. IDENTITATEA LOCALĂ ÎNTRE VALOARE CULTURALĂ ȘI VALOARE DE UTILIZARE / *Upgrade in Lipsyani Area. The Local Identity between Cultural Value and Use Value*

Asist. drd. arh. / *Teaching Assist. PhD Arch.*
Mihaela GRIGORESCU

mihaela_arhitect@yahoo.com

REZUMAT

Lipscănia, centrul vechi al Bucureștiului, încărcată de istorie, tradiție și cultură, lăsată pentru mult timp în indiferență și uitare, a început să renască iar de sub mormane de moloz și piatră. Se știe că în trecut strada Lipsyani care a dat și numele zonei, a fost una din cele mai importante artere comerciale bucureștene. Minunata arhitectură în stil neoclasic și neobaroc de secol XIX a dat un caracter particular centrului Bucureștiului. În 1948, casele au fost naționalizate, iar în 1980 autoritățile comuniste au dat locuințele spre folosire cetățenilor de etnie rromă, aceștia aducându-le într-o stare avansată de degradare. Situația este valabilă pentru întreaga zonă discutată- străzile Covaci, Gabroveni, Șelari, Șepcari, Smârdan. Multe clădiri au fost ocupate abuziv, în prezent regimul de proprietate fiind dificil de stabilit. Comunitatea care locuiește centrul vechi al Bucureștiului este la fel de greu de definit. Nu există comunitate locală în adevăratul sens al cuvântului, este o "comunitate" dispartă, dezinteresată, abuzivă, de cele mai multe ori de condiție foarte precară. Adevărata comunitate nu este însă cea care locuiește această zonă, deși ar fi fost de dorit, comunitatea într-un sens extins este formată din locuitorii Bucureștiului. Acum șase ani am scris un articol împreună cu două colegi, articol care își propunea să tragă un semnal de alarmă vis-a-vis de lipsa de interes a autorităților în reabilitarea zonei și în rezolvarea problemei luării prin abuz spre locuire a clădirilor din zona istorică a Bucureștiului. Atunci nu se începuse încă operațiunea de reabilitare.

Cuvinte cheie: identitatea locală, valoare culturală, valoare de utilizare, upgrade, reabilitare.

ABSTRACT

Lipsyani, the old city centre, grained with history, tradition and culture, left too much longer in indifference and oblivion, began to revive again from piles of debris and stone. It is known that in the past, the Lipsyani Street which gave its name to the area was one of the most important commercial streets of Bucharest. The marvellous architecture in neoclassical and neo-baroque style of nineteenth century gave a particular character to the centre of the Bucharest. In 1948, the buildings were nationalized, and in 1980, the communist authorities had given the houses to the gypsy citizens, they brought them into an advanced state of decay. The situation is applicable for the whole discussed area- Covaci, Gabroveni, Șelari, Șepcari and Smârdan Street.

Many buildings were abusive occupied, the ownership is currently difficult to establish. The community that lived in the old centre of Bucharest is also hard to define. There is no truly local community, but a dispartate, not interested, abusive one, often of a very poor condition. The true community is that who lives in the area, though it would be desirable, to an extended meaning, the community consists of people of Bucharest. Six years ago, I wrote an article together with two colleagues, an article that aimed to draw a warning against the lack of interest of the authorities in the rehabilitation of the area and in solving the problem of the abusive take-over the buildings from the historic area of Bucharest. Back then, the rehabilitation operation had not yet begun.

Keywords: local identity, cultural value, use value, upgrade, rehabilitation



Case în Zona Lipscani / Houses in the Lipscani area
Foto / Photo: © Mihaela Grigorescu

Lucrările în centrul vechi al Bucureștiului, zona Lipscani, sunt începute de ceva timp, să tot fie patru ani — nu se știe însă ce strategie a fost adoptată, probabil nu una foarte bine pusă la punct — și au fost tergiversate mult timp. Au început, totuși, să se vadă și rezultate. Strada Smârdan, Str. Șelari, Strada Franceză, Piața din jurul bisericii Sf. Dumitru „De Jurământ”, zona aferentă Băncii Române de Dezvoltare au fost reabilitate la nivel de infrastructură, au fost pavate, s-a schimbat mobilierul urban. Ce este interesant este că zona a prins viață, parterele de pe aceste străzi au fost refuncționalizate, au apărut cafenele, terase, unele reușite altele mai puțin, cert este că zona a început să semene sau măcar să tindă spre înfățișarea altor centre vechi din România- ca Brașovul sau Sibiu, unii ar spera curajos chiar spre o Vienă autohtonă. Centrul istoric al Bucureștiului are un potențial turistic incontestabil. Acest potențial este mai ușor înțeles de autorități decât valoarea strict culturală și consilierea de către specialiști (istorici, arhitecți, arheologi) ar trebui să fie obligatorie. **Valoarea culturală (culturală deosebită, arhitectural-tipologică, istoric ambientală)** este de necontestat, **valoarea de utilizare** contemporană deși

*The works in the old city center of Bucharest, Lipscani Streets, started short time ago, should be about four years, the strategy adopted is not known, probably not a very well devised one. The works were long delayed; however the results eventually appeared. The Smârdan Street, Șelari Street and Franceză Street, the square around the St. Demetrius Church „Of Oath”, the area around the Romanian Bank of Development were rehabilitated at the infrastructure level, it has been paved, the urban furniture was changed. What is interesting is that the area came to life, the ground floors of these streets were put again in function, there are cafes, terraces, some are successful, others not much, what is certain is that the area began to resemble or at least to tend to the appearance of some other old centres of Romania-like Brașov or Sibiu, some others would bravely hope to a autochthonous Vienna. The historical centre of the Bucharest has an undeniable tourism potential. This potential is much easily understood by the authorities than the strictly cultural value and the counselling by the specialists (historians, architects, archaeologists) should be mandatory. **The cultural value (special cultural, typology-architectural,***



Lipscaniul în perioada interbelică și în zilele noastre / *Lipscani street in the interwar period and nowadays*

Surse / *Sources:*
<http://vlad.teodorescu.info/wp-content/uploads/01.-Str.-Lipscani.jpg>
Foto / *Photo:* © Mihaela Grigorescu



Str. Smardan în zilele noastre, ziua și noaptea / *Smârdan Street today, by day and night*
Foto / *Photo:* © Mihaela Grigorescu



Str. Gabroveni în lucru / *Gabroveni Street during works*
Foto / *Photo:* © Mihaela Grigorescu

s-a mai îmbunătățit, calitatea locuirii lasă însă de dorit. Lipscănia nu poate fi decât un spațiu identitar, așa este corect să fie ! Este, la nivel de comunitate extinsă, trebuie încă să fie și la nivel de comunitate locală. Într-o strategie corectă și viabilă de intervenție, pentru potențarea identității culturale locale trebuie avut în vedere **echilibrul dintre valoarea culturală și valoarea de utilizare**. Care ar fi poziția cea mai corectă:

I. Reabilitarea zonei și creșterea valorii de utilizare contemporană, implicit fiind apreciată și valoarea culturală de către locuitorii zonei sau

II. Conservarea pe cât este posibil a valorii culturale, aplicându-ne ulterior asupra celei de utilizare?
Deocamdată s-a încercat un pic din fiecare.

Articolul de față se dorește a fi un preambul în luarea unei decizii de „UPGRADE”. În cazul Lipscani, operațiunea fiind începută, este important ce se poate face de-acum încolo. Importanța conștientizării identității locale proprii este esențială pentru formularea unei strategii corecte.

Analiza va fi făcută la nivel de zonă, de colectivitate restrânsă.

1. Scopul acestei analize și explicarea conceptelor

Scopul acestui demers îl constituie demonstrarea identității culturale locale a centrului vechi al Bucureștiului.

„Identitatea culturală presupune conștientizarea apartenenței la o cultură” (Adriana Matei, *Identitate culturală locală a patrimoniului construit ca resursă a dezvoltării regionale*, cap.1). *„Este o treaptă superioară a civilizației sau a culturii înțeleasă să zicem strict arheologic”*, precizează în continuare.

Trebuie făcută distincția între **identitatea locală și specificul local**.

*historical environmental) is undeniable, the cotemporary value of utilization although it has been improved, the quality of life lives to be desired. Lipscani can be only an identitary space, so it is right to be! It is, at the expanded community level, it also has to be at the local community level. In a correct and viable strategy of intervention, for the potential of the local cultural identity, it should be considered the **balance between the cultural value and the value of utilization**. What would be the most right position?*

I. The rehabilitation of the area and the increase of the cotemporary value of utilization, by default being appreciated by the local residents the cultural value

II. The conservation of the cultural value as much as possible, leaning out on the value of utilization?

So far it has tried a little of each. The present article it intended to a preamble to a decision of „UPGRADE”. In the Lipscani case, the operation being started, it is important what can be done from now on. The importance of awareness of the local identity is essential to formulate a correct strategy.

The analysis will be done at the area level of restricted community.

1. The purpose of this analysis and the explanation of the concepts

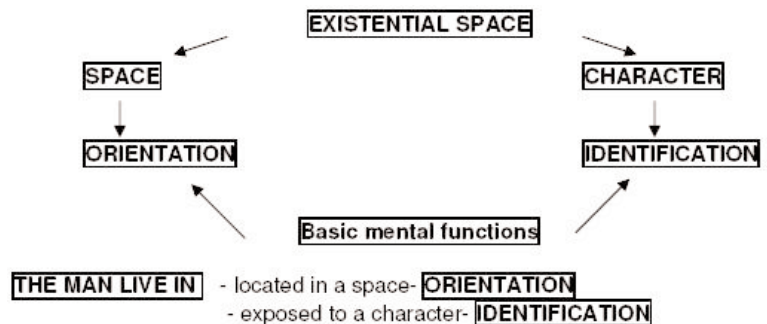
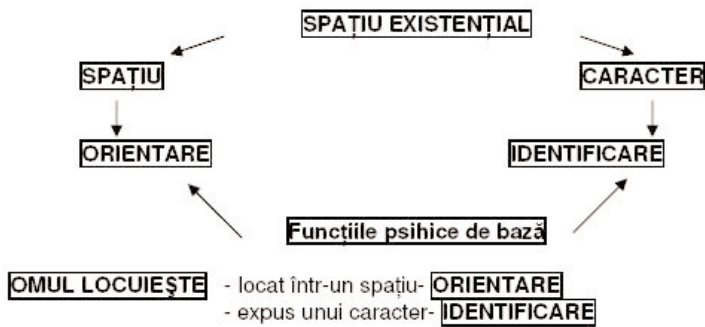
The goal of this approach is represented by the demonstration of the local cultural identity of the old centre of Bucharest.

*„Cultural identity involves the awareness of belonging to a culture”. (Adriana Matei, *The local cultural identity of the built heritage as a resource for the regional development*, chapter 1). „It is a higher level of the civilization or of the culture, let’s say strictly archaeological”, she clarifies further.*

*A distinction should be made between **local identity and local specific**.*

Identitatea locală este în strânsă legătură cu factorul uman, presupune un „pluralism conștientizat” (Adriana Matei, *Identitate culturală locală a patrimoniului construit ca resursă a dezvoltării regionale*, cap.1), este o componentă activă. **Specificul local** rămâne la nivel pasiv, constatativ și poate fi definit chiar și numai de „suma unor entități și forme particulare asemănătoare sau identice obiective” (Adriana Matei, *Identitate culturală locală a patrimoniului construit ca resursă a dezvoltării regionale*, cap.1). Identitatea locală putem spune că reprezintă o treaptă superioară, dacă ar fi să gândim din perspectiva fenomenologică. Identitatea culturală este legată de **GENIUS LOCI** (de spiritul locului), de conceptul de **SPAȚIU EXISTENȚIAL**. Spațiul existențial nu este un termen matematic, logic după cum precizează Christian Norberg-Schulz¹ ce cuprinde relația primară între om și mediul său.

The local identity is closely related to the human factor, it presumes an „acknowledged pluralism” (Adriana Matei, The local cultural identity of the built heritage as a resource for the regional development, chapter 1), is an active component. The local specific remains at a passive, ascertaining level and can be defined even only by „the sum of private entities and particular forms, similar or objectively identical” (Adriana Matei, The local cultural identity of the built heritage as a resource for the regional development, chapter 1). The local identity we can say that represents a superior level, if we were to think from a phenomenological perspective. The cultural identity is related to GENIUS LOCI (the spirit of the place), by the concept of EXISTENTIAL SPACE. The existential space is not a mathematical logical term, as specified by Christian Norberg-Schulz¹ that involves the primary relationship between man and his environment.



Ce înseamnă de fapt **“identificarea”**- este împrietenirea cu un anumit loc. **Identitatea umană** presupune de fapt **identitatea locului**. Heidegger² spunea că *“locuirea înseamnă a fi în pace într-un loc protejat”*.

În cazul de față, al Lipscaniului avem de-a face cu un loc din centrul capitalei în care oamenii se identifică în principal prin lucruri făcute de om (străzi, clădiri) dar și prin anumite obiceiuri („la plimbare pe Lipscani”).

2. Unitatea spațială - delimitarea zonei de studiu

Zona pusă în discuție este delimitată de străzile Smârdan, Covaci, Șepcari și Lipscani. Motivul - zona este cea mai reprezentativă pentru ce bucureșteanul numește *“Lipscani-centru vechi”*, este recognoscibilă, are coerență formală, este semnificativă. Pe de altă parte, zona cuprinde și destul de multe spații virane, rezultate în urma demolărilor (dărâmarilor) care în prezent alterează coerența formală și volumetrică dar care pot fi în viitor valorificate pentru potențarea la adevăratul nivel al zonei.

3. Nivelul de analiză

Analiza este făcută la nivelul colectivității sau mai bine zis al comunității extinse.

Unde îți duci un prieten din străinătate venit în București? Ce este de văzut? Ar fi o serie de muzee, poate Muzeul Satului ar ocupa unul dintre primele locuri, Muzeul Țăranului Român, Muzeul Național de Artă, ar fi apoi parcurile Cișmigiu, Carol, Herăstrău, Arcul de Triumf, Palatul Cotroceni, apoi ne-am îndrepta spre centrul istoric al Bucureștiului, **“zona Lipscani”** cum este cunoscut. Aici te poți plimba pe cele câteva străduțe cu parfum vechi, lăsate doar sub grija vremii dar care totuși reprezintă unul dintre cele mai importante obiective turistice. Tot aici ies în

What „identification” actually means — to befriend a certain place. The human identity actually means the identity of the place. Heidegger² said that „the living means to be in peace in a protected place”.

In this case, of the Lipscani, we deal with a place from the centre of the capital where people are identified mainly by man-made things (streets, buildings) and by some habits („walking on Lipscani”).

2. Spatial unit-the delimitation of the study area

The discussed area is bounded by the Smârdan, Covaci, Șepcari and Lipscani Streets. The reason- the area is the most representative for what Bucharest citizen calls „ The old centre of Lipscani”, is recognizable, it has formal coherence, it is significant. On the other hand, the area includes quite a lot of empty spaces, resulted from the demolition that nowadays alter the formal and the volumetric coherence, but that can be valued in the future for the enhancement of the true level of the area.

3. The analysis level

Initially, the analysis has been done at the community level or, better said, at the extended community level. Where do you take, in Bucharest, a friend from a foreign country? What is to see? It will be some museums, maybe The Village Museum would occupy one of the first places, The Romanian Peasant Museum, The National Museum of Art, then would be the parks, Cișmigiu, Carol, Herăstrău, The Arc of Triumph, The Cotroceni Palace, then we would be heading to the historic centre of the Bucharest, „the Lipscani area”, as it is known. Here you can take a walk on few streets with old perfume, left only under the care of time, but which nevertheless represent one of the most important tourist objectives. In the

„ferestrele” dintre cursuri studenții, care vin și stau vara la „o bere și două vorbe”. Aici vin de când străzile Smârdan și Franceză au fost animate cu cafenele și terase mulți dintre cei care lucrează în centru. De doi ani, în anotimpul cald, terasele de pe cele două străzi freamătă de viață, fiind animate până noaptea târziu. Biserica Sf. Dumitru a început să devină de circa doi ani datorită eforturilor pline de entuziasm ale unui preot tânăr care a preluat parohia un pol important în sensul „comunității extinse”.

Ce se întâmplă cu cei care „locuiesc” zona. Stând de vorbă cu destule persoane, în general nemulțumirea se citește pe față. Într-o duminică o femeie simplă încărcată cu vreo trei recipiente de cinci litri fiecare căra apa de la biserica Sf. Anton. „*Stăm în centru și nu avem apă*”. Într-adevăr, condițiile de locuire pentru multe din clădirile din centrul istoric sunt de neimaginat: fără canalizare și unele chiar fără apă curentă. Locuitorii sunt în general indiferenți, nepăsători, blazați (cei care stau ilegal), alții neputincioși datorită condițiilor materiale precare. Există și mici excepții (una dintre ele, clădirea din Str. Covaci nr. 5 va fi adusă în discuție pe larg).

Concluzionând, există patru categorii de oameni care alcătuiesc „colectivitatea” care frecventează această zonă: tinerii (în general studenți, de multe ori la facultăți de specialitate-arhitectură, arte plastice, istorie, arheologie, care se simt atrași de acest loc, și-l „apropie”), persoane adulte de vârstă medie care lucrează în centru, vizitatori (străini sau români din alte orașe) și în sfârșit locuitorii zonei. Din primele categorii fac parte oameni care vin în zonă cu o frecvență susținută („ne întâlnim tot acolo”) care iubesc zona, care se simt bine „acolo” și vin ori de câte ori au ocazia. Vizitatorii sunt mereu alții dar îi întâlnești întotdeauna. Rămân locuitorii care sunt probabil cei mai nemulțumiți.

summer, the students come here during the courses breaks, for „a beer and two words”. Many of those who work in the centre also come here since the Smârdan and Franceză Streets were animated with cafes and terraces. For about two years, in the warm season, the terraces from the two streets are buzzing with life, being animated up until late into the night. The St. Demetrius Church became, since about two years ago, an important pole in terms of „extended community”, due to the efforts full of enthusiasm of a young priest who took the parish.

What happens to those who „live” in the area? Talking to enough people, the discontent is visible on their faces. One Sunday, a simple woman loaded with about three recipients of five litters each, was carrying water from the St. Anton Church. „We live in the centre and we don’t have water”. Indeed, the dwelling conditions for many buildings from the historical centre are unbelievable: without sewerage and some even without current water. The residents are generally indifferent, careless, blaze (those who are staying illegally), others are powerless due to very poor material conditions.

In conclusion, there are four categories of people who form the „collectivity” who attends this area: the young people (usually students, often architecture, arts, history, archaeology specialized, who feel attracted to this place, who appropriate this), middle-age adult persons who work in the centre, visitors (foreign people or Romanian people from other cities) and finally, the residents of the area. From the first categories are people who come frequently in the area („we meet there also”), who love the area, who feel well „there” and who come whenever they can. The visitors are always others, but you can always meet them. Who remain are the inhabitants who probably are the most dissatisfied.

4. Funcțiuni cu impact asupra identității culturale locale³

4.1. Funcțiuni anabolice

Funcțiunile anabolice, asimilatoare sunt cele care permit colectivității să „aibă un loc”, să poată comunica cu restul lumii, sau din contră, să se poată izola.

Strada Smârdan oferă tinerilor și adulților posibilitatea unui popas într-un cadru ambiental plăcut. Nu mă refer aici la terase și cafenele, ci pur și simplu la spațiul străzilor care permite admirarea fondului construit, la o bordură pe care te poți odihni. De circa doi ani strada este complet schimbată. Zona fiind acum integral pietonală, cafenelele își întind terasele afară. Spațiul public se îngemănează cu cel privat.

Atmosfera este intimă. De asemenea, cluburile de pe str. Gabroveni (Fire Club și Mojo Music- ex Backstage), sunt tot spații care atrag tinerii, care îi fac să se simtă că au locul lor). Locuitorii zonei, cei care trăiesc efectiv în imobilele din centrul istoric al Bucureștiului apreciază sau ar aprecia mai mult latura utilitară. Cu mici excepții, se bucură de cele mai multe ori că au un acoperiș deasupra capului. Nici nu ai putea să-i condamni, condițiile în care trăiesc nu pot fi numite de locuire. Trist... În cadrul funcțiilor anabolice, locuirea este cea mai importantă, dar cea mai problematică în zonă. În centrul vechi cele mai multe imobile fiind locuite abuziv, spiritul comunitar local tradus ieftin printr-un soi de familiarism prost înțeles, prin invazia culturii suburbane, de isterizare și manelizare.

4.2. Funcțiunile catabolice

Funcțiunile catabolice, dezasimilatoare asigură decompensarea grupului. Străzile din centrul vechi al Bucureștiului poartă numele unor bresle (ex. Șepcari,

4. Functions with impact on local cultural identity³

4.1. Anabolic functions

Anabolic, assimilative functions, are the ones that allow the community to „have a place”, to be able to communicate with the world, or on the contrary, to be able to isolate itself.

Smârdan Street offers the adults and young people the possibility of a halt in a pleasant environment. I am not referring here to restaurants and coffee shops, but simply to streets' space that allows one to admire the built background, a border on which you can rest. For about two years the street is completely changed. The area is now fully pedestrian, the cafes are extending their terraces outside. The public space intertwines with the private one. The atmosphere is intimate. Also, the clubs on the Gabroveni street (Fire club and Mojo Music- ex Backstage), are all spaces that attract young people, which make them feel they have their place). The residents of the area, the ones who actually live in the buildings from the historical centre of the Bucharest, appreciate or would appreciate more the utility side. With few exceptions, most of the time they enjoy they have a roof over their heads. Nor you can blame them, the conditions they live in cannot be called living. Sad... Within the anabolic functions, habitation is the most important, but the most problematic in the area. In the heart of the old centre most of the buildings are inhabited abusively, the local community spirit poorly translated through a variety of misunderstood familiarity, by the invasion of the suburban culture, of hysteria and gipsy music.

4.2. Catabolic functions

Catabolic functions, non-assimilative, ensure the decompensation of the group. The streets from the old centre of the Bucharest bear the names of some guilds (ex. Șepcari, Șelari, Lipsyani, Covaci, Blănari).

Șelari, Lipscani, Covaci, Blănari). De asemenea, fiecare din străzile analizate are un anumit specific (sau avea): str. Lipscani este preponderent comercială (stofe, confecții, decorațiuni), str. Gabroveni era strada cluburilor (din păcate, în prezent este aproape moartă, fiind încremenită de săpăturile care nu s-au încheiat), str. Șelari este recunoscută pentru prăvăliile sticlărilor, str. Covaci este strada consignațiilor, a anticariatelor. Str. Smârdan este poate în prezent cea mai animată social (mai ales în timpul sezonului cald datorită cafenelelor). Str. Lipscani este și ea încă un spațiu în care oamenii se plimbă. Puncte de atracție din această perspectivă sunt Teatrul de Revistă unde funcționează acum și teatrul de mimă Passepartout sub oblăduirea lui Dan Puric, Hanul cu Tei. De asemenea, în aceasta zonă în sezonul cald mai au loc spectacole în aer liber. Manifestări artistice, expoziții cu vânzare mai sunt organizate la Hanul cu Tei. În rest, contacte profesionale, activități educaționale care să poată avea loc într-un cadru organizat nu sunt posibile.

4.3. Funcțiuni simbolice

Funcțiunile simbolice sunt cele mai importante sub aspectul identitar. Ele presupun și anumite constrângeri comportamentale liber consimțite de către indivizi. De exemplu, în centrul istoric este interzisă acum circulația carosabilă, ceea ce nu deranjează pe cei care conștientizează valoarea unui astfel de loc. Aici vin studenții de la facultățile de arhitectură, arte plastice, istorie, care apreciază valoarea culturală a fondului construit (sunt aici clădiri monument istoric, cu valoare arhitecturală, cu valoare ambientală și cu valoare memorială). Ei înțeleg firesc de ce nu este bună o alăturare de fereastră cu tâmplărie de lemn cu o fereastră cu tâmplărie PVC. Tot aici au loc și spectacolele lui Dan Puric. Valorile simbolice sunt cele mai importante, dar greu cuantificabile. Aici nu putem avea decât repere spirituale, calitative.

Also, each of the analyzed streets has a specific (or had): Lipscani street is mainly commercial (fabric, clothing, decoration), Gabroveni street is the clubs street (unfortunately, it is now almost dead, being bewildered by the excavations that were not finished), Șelari street is known for the glass shops, Covaci street is the consignments, bookstores street. Smârdan street is perhaps currently the most socially animated (especially during the warm season due to cafes). Lipscani Street is also another place where people go for a walk. Attraction points from this view are the Music Hall Theatre, the mime theatre Passepartout (under the protection of Dan Puric,) Hanul cu Tei. Also, in the warm season, outdoor performances are held. Artistic events, selling exhibitions are organized at Hanul cu Tei. Otherwise, professional contacts, educational activities that can take place in an organized space are not possible.

4.3. Symbolic functions

The symbolic functions are the most important in terms of identity. They imply also certain behavioural constraints freely consented by individuals. For example, in the historic centre roadway traffic is now forbidden, this is not disturbing for those who truly realize the value of such place. Students from faculties of architecture, arts, history come here and appreciate the cultural value of the built heritage (historic buildings are here, with architectural value, environmental value and memorial value). They understand naturally why a juxtaposition of wooden window with a plastic window is not good. Those who appreciate culture come here to see the special shows of Dan Puric, also. The symbolic values are the most important, but hard to amount. Here we can only have spiritual, qualitative guidelines.

5. Factori nemăsurabili: spațiali estetici, socio-economici, psihologici, spirituali

Factorii spațial-estetici pot fi **continuitatea formală, ierarhia spațial-volumetrică** (analiza se poate face la nivel de planimetrie, de tipologii de front și accese, de relația spațiu-construit-spațiu interstițial, relaționate în permanență cu factorul uman).

Factorii socio-economici îmbină socialul cu utilul, valoarea de utilizare fiind primordială în acest caz.

Factorii psihologici, spirituali apropie și mai mult un loc. Mă simt relaxat, mă bucur să mă plimb prin centrul vechi, să admir clădirile în stil neo-clasic și neo-baroc, mă duc la Biserica Sf. Dumitru pentru că acolo mă simt bine, aparțin aceluia lăcaș.

Analiza criterială a identității culturale nu implică o structura rigidă. Plecând de la principiile lui Maurice Cerasi⁴ care definesc spațiul comunitar urban, putem vorbi în continuare despre:

6. Continuitatea spațială și formală

Din punct de vedere formal-estetic continuitatea este susținută la nivel de stradă. Străzile Lipscani, Gabroveni, Șelari și Smârdan sunt anterioare secolului XVIII, la fel ca și străpungerea de la Hanul cu Tei și scurtcircuitările Băcani și Zarafi. Parcelarul cu cea mai mare vechime este cel de pe str. Lipscani, realizat între 1799 și 1852 (aici sunt parcelele și implicit casele cu cel mai îngust front din București). În rest, cea mai mare parte din parcelare a fost realizată mai ales în a doua jumătate a secolului al XIX-lea (1852-1895). Când mergi spre Banca Națională Română, pe str. Lipscani se simte această continuitate formală dată de ritmul parcelelor și fațadelor înguste de pe partea stângă. Pe partea dreaptă, parcelele sunt mai late (datând din 1895-1911 și unele chiar mai noi). Una din cele mai reușite străzi este Covaci, echilibrată, cu

5. Immeasurable factors: spatial aesthetic, socio-economic, psychological, spiritual

Spatial-aesthetic factors can be the formal continuity, the spatial-volumetric hierarchy (the analysis can be done at a planimetry level, at the types of front and access, at the interstitial space, always related with the human factor).

The socio-economic factors combine the social with the useful, the value of use is paramount in this case.

The psychological, spiritual factors make a place even closer. I feel relaxed, I enjoy walking through the old centre, to admire neo-classical and neo-baroque buildings, to go to St. Demetrius Church because there is where I feel good, I belong to that place.

The criteria analysis of the cultural identity does not imply a rigid structure. Based on the principles of Maurice Cerasi⁴ which define the urban community space we can talk further about:

6. The spatial and formal continuity

In terms of formal-aesthetic view, the continuity is supported at street level. Lipscani, Gabroveni, Șelari and Smârdan streets are prior of the XVIII century, as well as the breakthrough from Hanul cu Tei and the Băcani and Zarafi bypassing. The oldest parcelling is the one from Lipscani street, made between 1799 and 1852 (here are the parcels and hence the houses with the narrowest front in Bucharest). Otherwise, most of the parcelling was made mainly in the second half of the XIX century (1852-1895). When you go towards the Romanian National Bank, on the Lipscani streets this formal continuity is felt, given by the rhythm of the parcels and narrow facades on the left. On the right, the parcels are wider (dating from 1895 to 1911 and some even later). One of the best streets is Covaci, balanced, with an unified architecture,

o arhitectură unitară, mai bine întreținută. Ce alterează această continuitate spațială sunt locurile rămase virane în urma dărâmarilor, demolărilor. Poate cel mai deranjant este cel aflat în centrul zonei analizate, spre care converg străzile Gabroveni, Covaci și Șelari.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, cel mai ridicat este în zona delimitată de str. Smârdan, Șelari și Lipsani pentru ca apoi să scadă spre Covaci și Gabroveni. Coerența formală din acest punct de vedere este în general păstrată. Clădirile mai înalte sunt poziționate la intersecții.

Din punctul de vedere al vechimii corpurilor de clădiri, majoritatea sunt după 1911, clădirile de pe str. Covaci sunt în general mai vechi (1852-1911). Și din acest punct de vedere, str. Covaci se remarcă la nivel de continuitate formală.

Forma în plan a clădirilor este iar delimitată pe străzi. Clădirile au în general formă dreptunghiulară pe str. Lipsani, chiar dreptunghi îngust și alungit la cele care dau atât în str. Lipsani cât și în Gabroveni. Cele în "U" au "curte interioară" și sunt întâlnite pe str. Smârdan și Covaci.

Din punctul de vedere al tipologiilor de front și accese- clădirile formează un front continuu, discontinuitățile rare fiind date doar de locurile rămase virane în urma dărâmurilor. Frontul este foarte animat de prezența decorației de factură eclectică în cele mai multe dintre cazuri. Accesele se fac direct de la stradă pe Lipsani și Gabroveni și prin intermediul unor ganguri și curți interioare în rest.

Funcțional predomină locuirea la etaje combinată în majoritatea cazurilor cu parterul comercial. Odinioară, etajele erau ocupate de atelierelor meșterilor. De fapt, aceasta este caracteristica Lipsanilor: prezența prăvăliilor grupate pe bresle - blănarii, șelarii, șepcarii, covacii de unde și numele străzilor. În prezent situația s-a schimbat, la etaje au apărut în multe cazuri birouri combinate sau nu cu

better maintained. What alters this spatial continuity are the places left deserted after demolition. Perhaps the most disturbing is the one at the centre of the analyzed area, to which Gabroveni, Covaci and Șelari streets converge.

In terms of height regime, the highest is within the area bounded by Smârdan, Șelari and Lipsani streets, to decrease towards Covaci and Gabroveni streets. The formal coherence from this point of view is generally preserved. The higher buildings are located at intersections.

In terms of the age of the buildings, most are after 1911, the buildings on Covaci street are generally older (1852-1911). And from this point of view, Covaci street stands out at the level of formal continuity.

The plan form of the buildings is again bounded by the streets. The buildings are generally rectangular on Lipsani street, even narrow and elongated rectangular in those towards Lipsani and Gabroveni streets. The ones in "U" have "patio" and are found on Smârdan and Covaci streets.

In terms of typologies of front and accesses- the buildings form a continuous front, the rare discontinuities being given only by the places left deserted after ruins. The front is very animated by the presence of the decoration of electric type in most cases. The accesses are made directly from the street to Lipsani and Gabroveni streets through passages and patios.

Functionally, floor habitation is predominant combined in most cases with the commercial ground floor. Once, the floors were occupied by artisans' workshops. In fact, this is the characteristic of Lipsani- the presence of the shops grouped by guilds- the furriers, the saddlers, the hatters, hence the streets names. Today the situation has changed, at the floors there are offices combined in many cases with habitation. At the ground floor remained the

locuirea. La parter însă au rămas prăvăliile în principal specializate pe țesături, confecții (str. Lipscani), decorațiuni, manufactură (str. Șelari), conșignații și anticariate (str. Covaci), cafenele (str. Smârdan). Există însă și discontinuități-multe prăvălii de pe str. Lipscani au fost dezafectate, închise, fațadele lăsate chiar și la parter în paragină. Contrastul dintre nou (cafenelele și cluburile apărute la parter) și putredul de la nivelurile superioare pare ciudat la început, pentru bucureșteni deja este ceva obișnuit. De multe ori, chiar și funcționarea parterului alterează continuitatea vizual-estetică (finisări neadecvate unui centru istoric).

Totuși, indicațiile primăriei generale sunt destul de stricte: PVC-ul este interzis în amenajarea teraselor, în realizarea panourile despărțitoare, în mobilier și chiar în florile care decorează jardinierele. Nici ecranele LCD nu sunt permise decât ocazional în cazul unor evenimente sau meciuri cu miză.

7. Ierarhia spațială și formală. Omogenitate și eterogenitate

Calitatea unui spațiu rezidă și în modul în care este organizat, ierarhizat. Vorbim despre dominantă, accent, ritm. Pentru a fi identitar, un spațiu trebuie să fie și omogen dar în sensul de armonizare formală. Termenul de omogen este interpretabil, dar în sensul despre care vorbim este opus tipizării. Putem vorbi despre un spațiu continuu omogen pe scara valorică și eterogen în detaliu (la nivel de axe, noduri, locuri de detentă). Este vorba în principiu de **„structura locului”**, cu diferențe calitative de **„sus”** și **„jos”**. Kevin Lynch introduce 4 noțiuni utile entru orientarea în spațiu: **„node”** (nod), **„path”** (drum, cale), **„edge”** (limită) și **„district”** (sector). În cazul concret al Lipscaniului, **„limita”** este cea stabilită pentru zona studiată, **„căile”** sunt străzile care au fost discutate pe rând, **„landmark-urile”** clădiri cu valoare de

shops mainly specialized in fabrics, garments (Lipscani street), decorations, manufacturing (Șelari street), consignments and antiques (Covaci street), cafes (Smârdan street). There are also gaps- many shops from Lipscani street have been decommissioned, closed, even the ground floor facades were left in derelict. The contrast between the new (the cafes and clubs at the ground floor) and the rotten from the upper levels seems strange at first, for the Bucharest residents this seems something already common. Often, even the operation of the ground floor alters the visual-aesthetic continuity (inadequate finishing for a historical centre). However, the Town Hall guidelines are rather strict: the PVC is forbidden in the arrangement of the terraces, in the producing of the dividing panels, in furniture and even the flowers that decorate the window boxes. Even the LCD screens are allowed only occasionally, for events or games with stakes.

7. Spatial and formal hierarchy. Homogeneity and heterogeneity

The quality of space also lies in how it is organized hierarchically. We talk about dominant, emphasis, rhythm. In order to be identitary, a space must also be homogeneous, but in the meaning of formal harmonization. The homogeneous term is interpretable, but the one we are talking about is the opposite of typing. We speak of a continuous homogeneous space in the value chain and heterogeneous in detail (axis, hubs, places of detention). It's about the principle of "ground structure", heaving qualitative differences of "up" and "down". Kevin Lynch introduces four useful notions for the orientation in space: "node", "path", "edge" and "district". In the specific case of Lipscani, "limit" is the one set for the study area, "paths" are streets that were discussed at a time, "landmarks" are



Clădire la intersecția străzilor Șelari și Lipsani /
*Building at the crossroad between Șelari and
Lipsani streets*

Clădirea "Voaleta", cea mai îngustă clădire din
zonă / *The "Hat Veil" block, the most narrow
building in the area*



Hanul Gabroveni încă în ruină /
Gabroveni Inn still in ruin

Foto / *Photo*: © Mihaela Grigorescu

monument istoric, arhitecturală, ambientală sau memorială. Hanul cu Tei, Teatrul de Revistă, o casă de pe str. Gabroveni unde a lucrat pentru un an Eminescu, hotelul de pe Smârdan, hanul Gabroveni. Frontul este ritmat pe str. Lipscani de aceste clădiri înguste care dau savoare spațiului. Vis-à-vis se remarcă Hanul cu Tei. Accentele pe înălțime sunt iar importante în această ierarhie spațială (de ex. blocul interbelic pe str. Smârdan, având curte interioară, clădirea de la intersecția str. Gabroveni cu str. Șelari). Savoarea zonei constă tocmai în diversitate. Trecerea de la spațiul ritmat, vioi al străzii Lipscani, la cel echilibrat al străzii Covaci, trecerea de la forfota străzilor Smârdan și Șelari la liniștea Gabroveniului sunt exemple care susțin ideea anterioară. Capetele de perspectivă sunt iarăși importante - perspectiva prin gangul îngust care-ți oferă un colț din micuța biserică de pe str. Blănari, perspectiva înspre Banca Națională a României.

8. Recunoștință

Ce este unic aici? Poate cele mai înguste parcele și case din București, sau poate hanul Gabroveni, clădiri cu valoare memorială cum este hotelul de pe Str. Smârdan? Poate arhitectura zonei, stilistica fațadelor? Lipscaniul este unic în București din toate punctele de vedere și prin urmare recunoștințabil. Este una din calitățile de necontestat care fac Lipscaniul identitar.

9. Funcțiuni publice

Funcțiunile publice dezvoltă spiritul comunitar, apropie indivizii, ajută la dezvoltarea relațiilor interumane. Am mai vorbit despre acest aspect la primul punct, funcțiuni cu impact asupra identității locale (vezi funcțiunile catabolice). În ultimii doi ani, Strada Smârdan fost readusă la viață prin

the buildings of historical, architectural, environmental or memorial value. Hanul cu Tei, Teatrul de Revistă, a house on St. Gabroveni where Eminescu worked for one year, the hotel from Smârdan, the Gabroveni Inn.

The front of the Lipscani Street is upbeat by these narrow buildings that give flavour to the space. Vis-à-vis, Hanul cu Tei stands out. Height accents are important in this spatial hierarchy (ex. The interwar building on Smârdan Street, with inner courtyard, the building at the intersection of Gabroveni and Selari Street). The flavour of the area consists precisely on diversity. The transition from the rhythmic and joyful space of Lipscani to the balanced one of the Covaci Street, the transition from the bust of the Smârdan and Selari Streets to the silence of the Gabroveni Street, is examples that support the previous idea. Perspective points are again important — the view through the narrow gangway that gives you a piece of the little church from the Blănari Street, a perspective towards the National Bank of Romania.

8. Recognizability

What is unique here? Perhaps the most narrow parcels and houses in Bucharest, or maybe the Gabroveni Inn, buildings of memorial value as the hotel on the Smârdan Street? The architecture of the area, the style of the façades? The Lipscani Street is unique in Bucharest in every respect and therefore recognizable. It's one of the undisputed qualities that make Lipscani Street of identity.

9. Public functions

Public functions develop community spirit, approach individuals, help develop relationships. I have talked about this aspect before in the first point; functions that have an impact on the local identity (see

refuncționalizarea parterelor. Din păcate, pentru locuitorii zonei, dotările publice nu au prea mare impact, condițiile precare nepermițându-le interrelaționarea de acest tip. Pentru ei o băutură răcoritoare și câteva semințe sparte la colț de stradă rămân singurul mod de interacționare transpus printr-un familiarism împins la limită.

10. Transmiterea formei istorice

Centrul istoric al Bucureștiului constituie o valoare culturală de necontestat. Identitatea culturală trebuie păstrată și transmiterea background-ului istoric este esențială. Parcelarul, tipologia de plan, volumetriile, decorațiile, povestea fiecărei dintre clădiri, tot ceea ce înseamnă substanță originală, trebuie să cu atenție prelevate și puse în valoare. Aceasta este marea problemă – echilibrul între valoarea culturală și valoarea de utilizare.

11. Aspecte legate de valoarea de utilizare

Din punct de vedere structural, majoritatea fondului construit din centrul istoric este în stare de degradare. Cele mai multe construcții prezintă fisuri în zidărie sau chiar rupturi și dislocări, sunt și cazuri de ruină (ex. Hanul Gabroveni). În ultimii ani au început să fie reabilitate clădiri, însă poate prea puțin a fost utilizată o strategie profesionistă de reabilitare. În cele mai multe cazuri avem un mixaj bizar de ruină cu nou. Din punctul de vedere al finisajelor, la cele mai multe, tencuielile trebuie refăcute, unele dintre ele fiind extrem de degradate (un grupaj pe str. Smârdan și casele cele mai înguste de pe Lipsani).

Majoritatea clădirilor sunt pe structură din zidărie de cărămidă nearmată, cu planșeu flexibil, excepție făcând câteva mai noi care au planșeu din beton armat.

catabolic functions). In the last two years, Smârdan Street was brought to life by functionalizing the ground floors. Unfortunately, for residents, the public facilities don't have too much impact, precarious conditions not allowing them an inter-relationship of this type. For them, a refreshing drink and a few grains at the street corner are the only way of interacting transposed through a familiarity pushed to its limit.

10. Transmission of an historical form

The historic centre of Bucharest is an undeniable cultural value. Cultural identity has to be preserved and the transmission of the historical background is essential. Parcelling, the plan typology, volumetric, decorations, the story of each of the buildings, everything which is original substance, must be very carefully collected and valued. This is the big problem – the balance between cultural value and use value.

11. Issues related to the use value

From the structural point of view, the majority of the historic building fund is degraded. Most of the buildings have masonry cracks and even breaks and dislocations, in some cases buildings are completely ruined (ex. Gabroveni Inn). In recent years buildings have started to be rehabilitated, but perhaps it has been used a too low professional strategy of rehabilitation. In most cases we have a bizarre mix of ruin with the new. In terms of finishing, at most, plasters must be restored, some of which are highly degraded (a grouping on the Smârdan Street and the narrowest buildings from the Lipsani Street).

Most buildings have a not reinforced brick structure, with flexible floor, except of some newer ones which have a concrete floor.

Probleme grave sunt la utilarea clădirilor cu grupuri sanitare, băi și bucătării. Un studiu colectiv făcut în cadrul masterului **Reabilitarea patrimoniului construit** indică niște date grave: 31% nu au baie, 20% au WC exterior, 23% au baie comună, doar 46% au baie individuală, 46% au bucătării individuale, 19% au bucătării comune, 20% au bucătării improvizate și 15% nu au deloc. **Valoarea de utilizare** are în vedere următoarele criterii de analiză: **siguranță și stabilitate, confort ambiental, funcționalitate, eficiență energetică și protecția mediului**. Conform acestor criterii, procentual cele mai multe au în prezent valoare mică și mediocră. Exista însă și cu valoare medie (exemplul detaliat-Covaci nr.5).

12. Raportul între valoare culturală și valoare de utilizare

La o valoare culturală de necontestat corespunde o valoare de utilizare mediocră în prezent. Aceasta este adevărata problemă care are impact și asupra identității locale. Reabilitarea zonei ar duce implicit la creșterea identității culturale locale și la situarea ei pe locul cuvenit. Rezolvarea problemei locatarilor abuzivi ar fi un punct de pornire. Identitatea locală este legată în primul rând de om, să facem Lipscaniul să fie și al celor care îl locuiesc (sau care ar trebui să-l locuiască).

13. Genius loci

Tot acest discurs de fapt are o componentă importantă fenomenologică. „Genius Loci” este spiritul care dă viață oamenilor și locurilor, conceptul care îi corespunde înseamnă de fapt o totalitate integrală. Genius Loci⁵ în perspectiva lui Norberg Schulz⁶ înseamnă **fenomenologia locului, structura locului și spiritul locului**. Genius loci făcut de om

*Serious problems are encountered at the installation of the sanitary rooms, bathrooms and kitchens. A collective study done at the **Heritage Conservation Training Master** indicated some serious data: 31% don't have bathroom, 20% have outside toilet, 23% have shared bathroom, and only 46% have individual bathroom, 46% have individual kitchen, 19% have shared kitchen, 20% have improvised kitchen, and 15% have none. **The use value** considers the following analysis criteria: **safety and stability, environmental comfort, functionality, energy efficiency and environmental protection**. According to these criteria, the currently percentage of most is low and mediocre. There are also some of average values (detailed example: Covaci no. 5)*

12. Relationship between cultural value and value of utilization

Today, to an undisputed cultural value a mediocre use value corresponds. This is the real issue which has an impact also on local identity. Rehabilitation of the area would increase the local culture identity its location in the rightful place. Solving the problem of abusive residents would be a starting point. Local identity is primarily related to the man, to make Lipscani Street belong also to the one who live there (or who should live there).

13. Genius loci

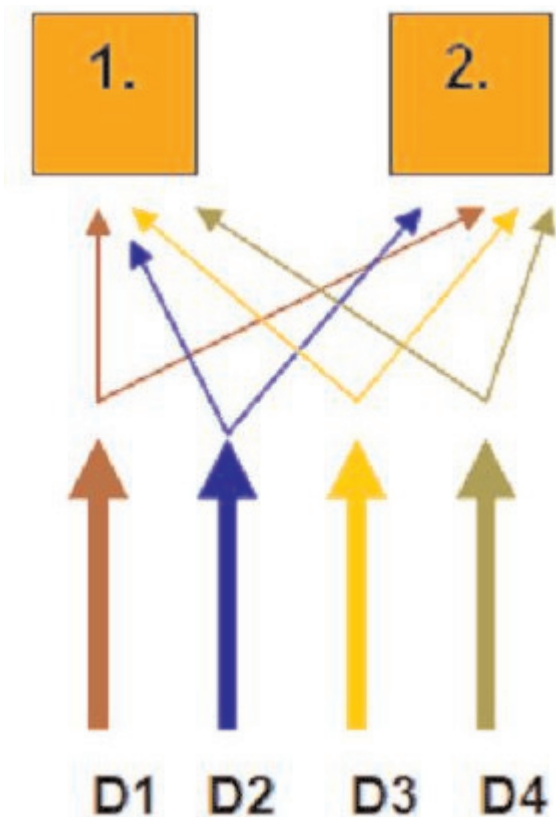
*This whole speech has an important phenomenological fact. "Genius Loci" is the spirit that gives life to people and places, the concept which belongs to it means actually an integral whole. Genius Loci⁵ in Norberg Schulz's⁶ perspective is the **phenomenology of the place, site structure and the spirit of the place**. Genius Loci man made depends on*

depinde de realizarea locului în termeni de **spațiu-caracter**, adică în **organizare-articulare**.

Lipscani are GENIUS LOCI, vibrează chiar și în clădirile părăsite acum. Forfota de odinioară rezidă încă în istoria acestor locuri. Având eminemamente o valoare istoric-arhitecturală-arheologică, potențarea acesteia prin creșterea spiritului comunitar ar colora acest GENIUS LOCI. Lipscaniul este al nostru, al bucureștenilor dar nu numai- este o valoare de necontestat pentru patrimoniul național, trebuie să fie și al unei comunități care să-l locuiască, chiar dacă asta înseamnă și conversie funcțională.

the realization of the place in terms of space-character, i.e. joint-organization.

Lipscani Street has Genius Loci, it vibrates also in the buildings from today. The bustle of the past still lies in the history of these places. With an essential historical and architectural value its enhancement by increasing the community spirit would paint this GENIUS LOCI. Lipscani Street is ours, of the ones who live in Bucharest and not only – it is an undisputed value for the national heritage and should belong to a community, even if this means a functional converting.



Schema obiectivelor strategice /
Schema of strategic goals

01. ȚESUT URBAN COERENT / *COHERENT URBAN FABRIC*
02. LOCUIRE LA STANDARDE ACTUALE /
DWELING AT ACTUAL STANDARDS

DIRECȚII / *DIRECTIONS:*

D1. MEDIATIZAREA / *MEDIA COVERAGE*
D2. COMUNICAREA / *COMMUNICATION*
D3. MANAGERIEREA EFICIENTĂ A RESURSELOR EXISTENTE /
EFFICIENT MANAGEMENT OF THE EXISTING RESOURCES
D4. ATRAGEREA DE INVESTITORI / *ATTRACTING INVESTORS*

14. Upgrade-definirea misiunii

Ca specialiști în reabilitare și conservare dar și ca cetățeni ai capitalei, dorim să refacem coerența țesutului urban și să ridicăm calitatea locuirii din centrul vechi al capitalei. Într-un scenariu de upgrade, pentru atingerea acestui țel, ne propunem să dăm dovadă de seriozitate, de competență, de flexibilitate. Ne propunem să colaborăm cât mai optim cu locuitorii zonei. Activitatea noastră trebuie dublată însă de cea a autorităților.

14.1 Formularea scopurilor / obiectivelor strategice:

Scopurile/obiectivele trebuie să respecte schema S.M.A.R.T., să fie specifice, măsurabile, tangibile, orientate spre rezultat, bine definite în timp.

14.2 Planuri operaționale

Vorbind strict din punctul de vedere al specialiștilor în reabilitare, se poate propune:

14. Upgrade-defining the mission

As specialists in rehabilitation and conservation but also as citizens of the capital, we want to restore the coherence of the urban tissue and to raise the quality of dwelling in the old center of the capital. In an upgrade scenario, to achieve this goal, we intend to give evidence of seriousness, competence and flexibility. We intend to collaborate as optimal as is possible with the local residents. Our activity must be doubled also by the one of the authorities.

14.1 The formulation of goals / strategic objectives:

The goals/objectives must respect the S.M.A.R.T. scheme, must to be specific, measurable, tangible, result-oriented, well-defined in time.

14.2 Operational plans

Strictly speaking from the rehabilitation specialists' point of view, the following actions could be proposed:

O1. ȚESUT URBAN COERENT

O2. LOCUIRE LA STANDARDE CONTEMPORANE

D1. MEDIATIZARE

□ Politica de imagine

Programul de campanie publicitară

Cum? -proiecte/proponeri
-site pe internet
-logo ,slogan

Programul de editare și expunere a lucrărilor de referință pentru zonă

Cum? -proiecte-albume
-afișe
-articole în reviste

Programul de coordonare și stimulare a activităților în domeniul reabilitării

Cum? -proiecte-mastere interdisciplinare

D2. COMUNICARE

□ Politica de sensibilizare a populației

Programul de informare a populației

Cum? -proiecte
-întâlniri publice

□ Politica resurselor umane

Programul de creare a unui mecanism instituțional dinamic de distribuire a puterii de decizie

Programul de specializare a personalului pe diferite domenii de activitate

Cum? -proiect pentru realizarea unor cursuri de specializare

Programul de dezvoltare și diversificare a schimburilor de experiență cu alte țări

Cum? -proiect de organizare a conferințelor, seminariilor

D3. EXPLOATARE (MANAGERIERE) EFICIENTĂ A RESURSELOR

□ Politica financiară

Programul de mărire a eficienței investițiilor

Programul de reabilitare a clădirilor

Programul de realizare a locuințelor sociale pentru cei care locuiesc ilegal sau pentru cei care vor să se mute

□ Politica de negociere – comunicare (orice se poate negocia)

Program de dialogare între MANAGERUL GENERAL și BENEFICIARI

Cum? Proiecte:
-raport optim între preț și ofertă; discounturi
-prezentare digitală, cataloage
-date statistice referitoare la realizări din alte țări

Program de protocol

Cum? Proiecte: dineuri de afaceri

D4. ATRAGEREA DE INVESTITORI

Schema planurilor operaționale

O1.COHERENT URBAN FABRIC

O2.CONTEMPORARY STANDARD FOR DWELLINGS

D1. MEDIA COVERAGE

o Image Policy

- | |
|--|
| The Program of the advertising campaign |
| How? -projects/proposals
-web site
-logo, slogan |
| The Program of editing and presenting of works of reference for the area |
| How? -projects-picture albums
-posters
-articles |
| The Program of coordinating and stimulating the activities from the rehabilitation field |
| How? -projects
-interdisciplinary masters |

D2. COMUNICATION

o The policy of awareness of the population

- | |
|---|
| The Program of informing the population |
| How? -projects
-public meetings |

o The policy of human resources

- | |
|--|
| The Program of creating a dynamic institutional mechanism of distributing the power decision.
Program of staff training in different fields of activities |
| How? -project for conducting training courses |
| The Program of developing and diversifying the practice exchanges with other countries |
| How? -project of conferences, seminars organization |

D3. EFFICIENT MANAGEMENT OF THE EXISTING RESOURCES

o The financial policy

- | |
|---|
| The Program of increasing the investment efficiency |
| The Program of the rehabilitation of the building |
| The Program of realization of social housing for those who stay illegally or for those who want to move |

o The politic of negotiation – communication (anything can be negotiated)

- | |
|---|
| The Program of dialogue between the General Manager and the beneficiaries |
| How? Projects:
- optimal ratio between price and demand, discounts;
- digital presentation, catalogues;
- statistic on the other countries practice in the field |
| The Program of protocol |
| How? -projects: business dinners |

D4. GETTING INVESTORS

Scheme of operational plans

I. PĂSTRAREA IMAGINII ORAȘULUI ISTORIC

- împiedicarea intervențiilor necontrolate;
- consolidarea structurilor periclitate;
- tratarea adecvată a fațadelor;
- folosirea în cazul activităților de reabilitare / conservare a unor tehnici de lucru și materiale pe cât posibil tradiționale; dacă este cazul, folosirea materialelor contemporane este permisă, cu condiția ca acestea să fi fost experimentate înainte;
- revitalizarea curților interioare;
- asanarea spațiilor destructurate;
- amenajarea pasajelor și amenajarea gangurilor specifice zonei;
- stabilirea unei zonei de protecție.

II. LOCUIRE

- asanarea /reabilitarea locuințelor cu consultarea prealabilă a locatarilor;
- modernizarea locuințelor și mărirea suprafețelor locuibile;
- modernizarea instalațiilor de alimentare cu apă, gaze, electricitate, a spațiilor sanitare din cadrul clădirii sau, în cazul lipsei acestora, amenajarea unora noi, în concordantă cu specificul clădirii;
- împiedicarea apariției în curți a unor construcții noi sau a locurilor de parcare, acestea trebuie rezolvate la limita zonei, printr-un parcaj subteran).

III. INTERZICEREA DEFINITIVĂ A TRAFICULUI RUTIER ÎN CENTRUL ISTORIC

- în prezent, circulația carosabilă este interzisă, cu toate acestea tot mai apar mașini;
- la limita zonei centrului istoric va trebui amenajată o parcare subterană pentru decongestionare;
- Str. Lipscani va fi amenajată conform cu destinația sa pietonală;
- proprietarii actuali, dar mai ales cei viitori vor fi stimulați să nu parcheze autovehiculele în incinta curților interioare, oferindu-li-se soluții alternative.

I. PRESERVATION OF HISTORIC CITY IMAGE

- preventing uncontrolled interventions;
- strengthening the endangered structures;
- proper treatment of the facades;
- using in case of the rehabilitation/ conservation of some work techniques and some materials as traditional as is possible; if is appropriate, the using of the contemporary materials is allowed if these were experimented before;
- revitalization of patios;
- revitalization of the destructured spaces;
- design for the specific for the area passages and gangways;
- establishing a protection area.

II. DWELLING

- sanitation/rehabilitation of the dwellings with a preliminary consultation of the residents;
- modernization of the dwelling and increasing the habitable area;
- modernization of water, gas, electricity supply, of the sanitary spaces within the buildings or, in their absence, the design of new ones, in conformity with the specific of the building;
- preventing the use of courtyards for new constructions or parking places; these must be solved in underground spaces, outside the limits of the protected area.

III. THE DEFINITIVE INTERDICTION OF THE TRAFFIC IN THE HISTORIC CENTER

- currently, the cars access is prohibited; however, cars appear from time to time.
- at the limit of the historical center will have to be planed an underground parking garage for the decongestion;
- the Lipscani Street will be pedestrian;
- the owners and especially the future ones will be convinced not to park in the courtyards, by offering them alternative solutions.

IV. COMERȚUL CU AMANUNTUL

- tratarea îngrijită a spațiilor comerciale.

V. PRESTĂRI SERVICII ȘI MESERIAȘI

- trebuie încurajate meseriile tradiționale, care au consacrat și numele străzilor din zonă.

VI. SPAȚII PUBLICE/ZONE VERZI

- atât cât este posibil, în limita spațiului disponibil existent, se propune amenajarea curților cu plantație de joasă înălțime; zonele pietonale- Str. Lipscani va fi amenajată cu mobilier urban -corpuri de iluminat, jardiniere, bănci.

VII. REABILITAREA INFRASTRUCTURII

- reînnoirea rețelelor de apă și canalizare (în curs de derulare)

IV. RETAIL TRADE

- a careful treatment of the commercial spaces

V. SERVICES AND CRAFTSMEN

- the traditional crafts that confirmed the names for the streets in the area must be encouraged.

VI. PUBLIC SPACES. GREEN AREAS

- as far as possible, within the existing available space, it is proposing the design of the courts with low height plantation; the pedestrian areas-The Lipscani Street will be designed with urban equipment- lighting equipment, flower stands, benches.

VII. THE REHABILITATION OF INFRASTRUCTURE

- the renewal of the water and sewage networks (ongoing)

Zona Lipscani pe cale să devină brand? /

Is Lipscani area going to be a brand?



Sursa / Source:
<http://www.romaniapozitiva.ro/featured/foto-branding-lipscani/>

Note

1 Christian Norberg Schulz, arhitect, adept al fenomenologiei existențialiste, ontofenomenologiei. În cartea sa, *Genius Loci*, dă explicații privind concepte ca: spațiu existențial, loc, Genius Loci.

2 Martin Heidegger, întemeietorul filosofiei existențialiste. În special prin opera sa capitală, *„Sein und Zeit“* (Ființă și timp), a contribuit la reconsiderarea fenomenologiei. Opera sa a exercitat o influență hotărâtoare asupra gândirii unor filosofi ca Hans-Georg Gadamer, Maurice Merleau-Ponty, Jean-Paul Sartre, Emmanuel Levinas, Jacques Derrida și Hannah Arendt.

3 Clasificarea aparține Adrianei Matei în cursul *Identitate culturală locală a patrimoniului construit ca resursă a dezvoltării regionale*.

4 Maurice Cerasi identifică șase principii care definesc spațiul comunitar urban.

5 Concepte explicate pe larg în *„Genius Loci“*.

6 Noțiuni discutate în *Genius Loci, Towards a Phenomenology of Architecture*.

Notes

1 Christian Norberg Schulz, architect, proponent of the existential phenomenology, of onto-phenomenology. In his book, *Genius Loci*, he explains concepts like: existential space, place, Genius Loci.

2 Martin Heidegger, founder of the existentialist philosophy. Especially with his capital work, *„Sein und Zeit“*, 1927, he contributed to the reconsideration of the phenomenology. His work exerted a decisive influence on the thinking of philosophers like Hans-Georg Gadamer, Maurice Merleau-Ponty, Jean-Paul Sartre, Emmanuel Levinas, Jacques Derrida and Hannah Arendt.

3 Classification made by Adriana Matei in the book *Cultural local identity of the built heritage as a resource of the regional development*.

4 Maurice Cerasi identifies six principles defining urban communitary space.

5 Concepts fully explained in his *„Genius Loci“*.

6 Notions discussed in the book *Genius Loci, Towards a Phenomenology of Architecture*.

