

# CONVERSIA FUNCȚIONALĂ – INSTRUMENT AL REGENERĂRII URBAŢE / FUNCTIONAL CONVERSION – A TOOL OF URBAN REGENERATION

**Andrei Eugen LAKATOS**

Asist. Dr. Arh. / Teach. Assist. PhD. Arch.

aelakatos@yahoo.com

## Rezumat

Conversia unei clădiri poate fi înţeleasă ca o transformare, ca o schimbare prin (re)modelare a conţinutului (sau a funcţiunii), fără schimbarea formei, de-a lungul unui parcurs care pleacă de la ceva, funcţiunea veche, către altceva, şi anume funcţiunea nouă.

În mod pragmatic, conversia înseamnă o reutilizare a unei clădiri, pentru a corespunde şi a se adapta cerinţelor contemporane, în contextul (urban) din care face parte.

Dezvoltarea economică din perioada industrială a atras după sine o mare importanţă acordată oraşului, ceea ce a condus la o urbanizare alertă şi la apariţia marilor metropole şi a conurbăţiilor. Situl industrial din centrul oraşului ocupă un loc distinct printre formele materiale ale vestigiilor industriale, memoria oraşului contemporan fiind marcată de prezenţa fabricilor care au crescut odată cu el. Atunci când funcţiunea iniţială a unei clădiri nu mai este utilă, aşa cum se întâmplă cu clădirile provenind din timpul erei industriale, apare oportunitatea de a-i schimba întrebuinţarea, caracterul arhitectural al clădirii păstrându-se.

Regenerarea urbană şi reciclarea fondului construit existent sunt componente cheie în strategiile de planificare urbană, bazate pe managementul responsabil al resurselor. Conversia spaţiilor industriale este o componentă implicită a regenerării urbane datorită amplasării siturilor industriale în zona centrală a oraşelor.

O poveste interesantă despre istoria unui traseu şi despre regenerare şi reintegrare urbană prin conversie funcţională, este cea a liniei industriale de tren, „High Line” din New York. Impactul urban al acestei intervenţii a fost considerabil, reciclarea liniei de cale ferată stimulând dezvoltarea imobiliară din zona ce se întinde de-a lungul traseului, lucru ce face din „High Line” un adevărat proiect de regenerare urbană.

**Cuvinte cheie:** conversie funcţională, patrimoniu industrial, regenerare urbană

## Abstract

*The conversion of a building may be understood as a transformation or as a change by (re)modeling the content (or the function), without the change of the shape, along a route which starts from something – the old function, and heads towards something else – the new function. In a pragmatic way, functional conversion means a building reutilization, in order to fulfill the contemporary needs, in the (urban) context in which it is included.*

*The economical development from the industrial period has led to a fast urbanization and to the emergence of big metropolis and conurbations. The industrial site from the towns' center occupies a distinct place among the industrial heritage material forms, the contemporary city memory being marked by the presence of the factories which grew up with it. When the primer function of a building it is no longer useful, as happens with the structures from the industrial era, appears the opportunity to change its utilization, while the architectural character of the building is being kept.*

*The urban regeneration and the recycling of the existing built environment are important components in the urban strategically planning, based on the resources responsible management. The industrial spaces conversion is a vital instrument in urban regeneration, because of the industrial sites location in the modern towns' central area. An interesting story about a history of a trail and about urban regeneration and reintegration through functional conversion, it is the story of the industrial railway, “High Line” New York. The urban impact of this intervention had a great significance, the recycling of the railway track leading to the area real estate development, a fact which makes from the “High Line” a truly urban regeneration project.*

**Keywords:** functional conversion, industrial heritage, urban regeneration

*“Nu ne putem debarasa de orașe ca de niște mașini uzate. Ele sunt legate de destinul nostru”.*  
(Kenneth Frampton<sup>1</sup>)

Încă de la începuturile omenirii, zidirea a reprezentat gestul arhetipal ce a marcat nașterea unei civilizații, nivelul de evoluție și de cunoaștere fiind încrustat în modul de a construi. De aceea, arhitectura a fost dintotdeauna un indicator al gradului de dezvoltare și civilizație al unei societăți, ea putând fi considerată un *barometru* al epocii în care a fost concepută. Clădirile care au dăinuit în timp de-a lungul istoriei, pot fi asemănaute cu niște documente istorice, pentru că ele reprezintă o mărturie și o moștenire provenită din trecut, iar studiarea lor se aseamănă cu o arheologie a gândirii ce a condus la apariția acestor construcții. Alături de alte acte de natură culturală, arhitectura reprezintă o verigă de legătură între trecut, prezent și viitor, deoarece arhitectura reflectă cultura, tradițiile și obiceiurile locului în care se află și ale societății care le-a creat.

### **Conversia funcțională: păstrare, evoluție și continuitate**

Astăzi, arhitectura contemporană pare că nu se mai naște dintr-un loc anume, chipul unei arhitecturi *a locului* (și a timpului) fiind încet-încet îndepărtat. În contextul globalizării (arhitecturii), când granițele determinate de culturi și de geopolitici sunt înlăturate, este nevoie de elemente distinctive ce pot să adauge caracter și valoare unei zone, și să ajute la păstrarea identității acesteia. De aceea, conservarea construcțiilor istorice înseamnă și o conservare a memoriei locului, menținându-se astfel continuitatea morfologiei arhitecturale și o anumită coerență spațială, clădirile istorice jucând un rol important în găsirea unor modele de revitalizare urbană.

---

<sup>1</sup> Kenneth Frampton *Apud. Kenneth Powell, City Transformed: Urban Architecture at the Beginning of the 21st Century*, Editura Laurence King, Londra, 2000, p. 70.

*“We cannot get rid of our towns like some used machines. They are linked to our destiny”.*  
Kenneth Frampton<sup>1</sup>

*Ever since the early beginning of humanity, constructing has represented the archetypal gesture which marked the birth of a new civilization, the level of evolution and cognition being inlaid in the way people used to build. Therefore, architecture has always been an indicator of the development and civilization level of a society, being considered a barometer of the age in which it was conceived. The buildings that have lasted across time and history can be compared to some historical documents because they represent a testimony and a patrimony of the past and studying them is very similar to the archaeology of the headwork that led to the issue of these constructions. Among other cultural expressions, architecture represents a link between past, present and future because it reflects the traditions, the habits, and the culture of the place they belong to, and of the society that created them.*

### **Functional Conversion: maintenance, evolution, and continuity**

*Nowadays, architecture does not seem to be born from a certain place, the countenance of the architecture of the place (and of the time) being removed little by little. In the context of (architecture) globalization, when the borders determined by cultures and geopolitics are expelled, distinctive elements are needed to add character and value to an area, and to help keeping its identity. Therefore, preserving the historical buildings implies the preservation of the place memory, thus maintaining the continuity of the architectural morphology and a certain spatial coherence, the historical buildings playing an important role in finding some models of urban revival.*

---

<sup>1</sup> Kenneth Frampton *qtd. in Kenneth Powell, City Transformed: Urban Architecture at the Beginning of the 21st Century*, Laurence King, London, 2000, p. 70.

Din punct de vedere terminologic, *conversia*<sup>2</sup> semnifică o schimbare a naturii unui lucru, sau o modificare a esenței lucrului respectiv. În lingvistică, *conversia* este un procedeu de formare a cuvintelor prin trecerea lor dintr-o categorie gramaticală în alta, fără schimbarea formei, ce are la bază schimbarea funcțională a unui cuvânt prin preluarea unei funcții sintactice noi. Prin analogie cu procedeul gramatical, în arhitectură, *conversia* unei clădiri presupune schimbarea funcțiunii unei clădiri, fără schimbarea formei, sub influența contextului, după reguli de îmbinare impuse de structura *șesăturii* urbane din care face parte. Ca și în cazul construcțiilor gramaticale, în cele urbane, clădirile capătă noi funcțiuni și noi sensuri, în cadrul contextului (sintactic urban) de activități din care fac parte, în funcție de necesitățile funcționale ale zonei. Înțelegând orașul ca pe o carte sau ca un *con* – text (de la *contextus*, *contextere* = țesere împreună, rețea) contextul urban, reprezintă o circumstanță ce (im)pune anumite condiții datorită influenței întregului asupra părților.

*Conversia* unei clădiri poate fi înțeleasă ca o transformare, adică ca o schimbare prin (re)modelare a conținutului (sau a funcțiunii), de-a lungul unui parcurs care pleacă de la ceva, funcțiunea veche, către altceva, și anume funcțiunea nouă. Înțelegerea *conversiei* ca un traseu ce trece dincolo de formă și face legătură între funcțiunea inițială a clădirii și cea nou atribuită, implică ideea de continuitate. În consecință, *conversia* înseamnă schimbare dar, în același timp, înseamnă și păstrare, evoluție și continuitate.

În mod pragmatic, *conversia* înseamnă o reutilizare a unei clădiri, pentru a corespunde și a se adapta cerințelor contemporane, în contextul (urban) din care face parte. Reabilitarea/reciclarea fondului construit existent reprezintă un demers firesc, construit în jurul considerentelor de memorie, identitate și istorie, dar și de economie și ecologie.

---

2 *Conversiune* = ... 4) Modificare a esenței unui lucru... 5) *lingv.* Procedeu de formare a cuvintelor prin trecerea lor dintr-o categorie gramaticală în alta fără schimbarea formei. [www.dexonline.ro/definitie/conversiune](http://www.dexonline.ro/definitie/conversiune)

*Terminologically speaking, conversion*<sup>2</sup> *signifies changing something from one nature to a different one, or modifying the essence of the respective thing. In linguistics, conversion is a kind of word formation that consists of converting a word of one lexical category to another lexical category without any change in form and which is based on the functional change of the word by taking a new syntactic value. By analogy with a grammatical process, in architecture, the conversion of a building presupposes the changing of its function, without any change in form, under the influence of the context, according to combination rules imposed by the structure of the urban texture which is part of. As in the case of grammatical constructions, in the case of urban ones, the buildings gain new functions and new meanings within the (urban syntactical) context framework of activities which is part of, according to the functional necessities of the area. Understanding the city as a book or as a con – text (from contextus, contextere = weaving together, web), the urban context, represents a circumstance which (im)poses some conditions due to the whole – parts influence.*

*The conversion of a building can be understood as a transformation, namely as a changing by (re)modeling the content (or the function), along the route which starts from something, the old function, and goes to something else, that is the new function. Understanding the conversion as a path that transcends the form and links the initial function of the building with the new assigned one implies the idea of continuity. Consequently, conversion means modification, but, at the same time, it means maintenance, evolution, and continuity.*

*Pragmatically speaking, conversion signifies a reutilization of a building in order to correspond and to adjust to the contemporaneous requirements, in the (urban) context which it is part of. The rehabilitation/recycling of the existing built-up resources represent a natural step, constructed round memory, identity, and history, but also economy and ecology reasons.*

---

2 *Conversion* = ... 4) a change in essence... 5) *ling.* A word formation process, under which a word changes its grammatical category without any change in form. [www.dexonline.ro/definitie/conversiune](http://www.dexonline.ro/definitie/conversiune)

În momentul de față practica conversiei nu se mai limitează doar la clădirile considerate monumente istorice și de arhitectură, ci orice structură existentă, care poate să aibă doar valoare de utilizare contemporană, prezintă interes pentru a fi supusă procesului de conversie. Astăzi se consideră că orice clădire este disponibilă pentru conversie, nefiind nicio structură de care să se poată spune că nu este potrivită pentru acest tip de intervenție<sup>3</sup>. Conversia clădirilor existente ocupă un loc important în practica contemporană de arhitectură, deoarece ea poate să transforme întregi cartiere urbane, să influențeze evoluția unor zone citadine părăsite, să fie „sâmburele care face să crească”<sup>4</sup> un oraș.

### Re-generare și re-construcție

Regenerarea urbană, așa cum este ea înțeleasă și aplicată astăzi, este o operațiune caracteristică anilor '90, când s-a trecut la conversia spațiilor urbane abandonate și degradate, prin crearea unor insule multifuncționale, chiar în apropierea centrelor orașelor.

Reconstrucția urbană se bazează astăzi pe utilizarea clădirilor vechi și a cartierelor deja configurate și integrate în țesutul urban, acesta fiind un mod de a evita extinderea orașului prin construirea de noi clădiri pe zone verzi, în afara limitelor orașului, încă neexploatate. Din punct de vedere urban, reutilizarea structurilor existente contribuie la o creștere *inteligentă* a orașului, printr-o eficiență spațială sporită și prin responsabilitatea față de mediul (natural) înconjurător. Motivațiile acțiunilor de regenerare urbană sunt generate, printre altele, de nevoia de schimbare și reintegrare în textura urbană funcțională a zonelor urbane degradate, ca urmare a unei lungi perioade de abandon sau a unei degradări severe a condițiilor de viață. De asemenea, se poate vorbi și de o regenerare

3 Christian Schittich, *Construire dans l'existant – Reconversion, Addition, Création*, Editura Detail, Basel, 2006, p. 11.

4 Alexandru M. Sandu, *Sâmburele care face să crească*, Editura Fundației design Arhitext, București, 2007, p. 269.

*At the moment, the practice of conversion does not reduce only to the buildings that are considered historical and architectural monuments, but any existing structure, which can have only a value of contemporary usage, is of interest in order to be subject to conversion process. Nowadays, it is considered that any building is available for conversion, and there is no structure that one can say is not suitable for conversion<sup>3</sup>. The conversion of existing buildings occupies an important place in contemporaneous architecture process because this type of intervention can transform many urban districts, can influence the evolution of some abandoned town areas, and can be “the seed that makes (a town) grow”<sup>4</sup>.*

### Re-generation and re-construction

*Urban regeneration, as it is understood and applied nowadays, is an operation specific to the '90s, when people turned to converting spoilt and abandoned urban spaces, by creating some multifunctional islands, exactly near the centers of the cities. Nowadays, urban reconstruction is based on using old buildings and districts already configured and integrated in the urban texture, this being a way of avoiding the development of the city by constructing new buildings on green spaces, out of the cities borders, which are still unexploited. Urbanistically speaking, reusing the existing structures contributes to an intelligent growth of the city, through an increasingly spatial efficiency and through the responsibility towards the (natural) environment. The motivations for regeneration actions are generated, among others, by the need of changing and reintegration in the functional urban texture of some degraded urban areas, after a long period of abandoning or of severe degradation of life conditions. Furthermore, we can speak about a prospective or preventive regeneration, in the areas where the economic and social texture*

3 Christian Schittich, *Construire dans l'existant – Reconversion, Addition, Création, Detail*, Basel, 2006, p. 11.

4 Alexandru M. Sandu, *Sâmburele care face să crească*, Arhitext Design Foundation Publishing House, Bucharest, 2007, p. 269.

prospectivă sau preventivă, în zonele în care țesătura socială și economică s-a deteriorat (și ca urmare, și cea a fondului construit este pe cale de a se degrada), intrând într-un declin cu influențe și asupra zonelor adiacente<sup>5</sup>.

Conceptul de *regenerare urbană* este definit de Dalia Lichfield ca „o viziune și o acțiune comprehensivă și integrată care, împreună, duc spre o rezolvare a problemelor urbane, urmărindu-se o îmbunătățire clară a condițiilor economice, fizice, sociale și de mediu, într-o zonă care constituie subiectul unei schimbări”<sup>6</sup>. Conceptul este larg răspândit la nivel european, și presupune o serie de operațiuni urbane, precum intervenții majore la scara orașului, relansare economică și socială. Regenerarea urbană este un domeniu al urbanismului operațional, desemnat de acțiunea de reconstrucție a orașului pe el însuși și reciclarea resurselor sale construite, o metodă prin care creșterea și evoluția orașului sunt controlate. Proiectele de regenerare urbană vizează în mod special tratarea problemelor sociale, economice, urbanistice și arhitecturale ale zonelor degradate, prin crearea de noi oportunități economice și prin asigurarea unei eterogenități spațiale, funcționale și sociale.

Conceptul de regenerare urbană se aplică unor teritorii urbane diverse, cu disfuncții la nivelul ansamblului, de cele mai multe ori fiind vorba de o reîntoarcere către centrul orașului, prin relansarea activităților situate aici<sup>7</sup>.

Pe măsură ce ideea regenerării s-a dezvoltat, ea a început să vizeze și areale industriale abandonate, chiar și foste stabilimente militare, conversia funcțională a

*has been damaged (and as a consequence, the texture of the built-up background is about to be damaged), beginning to dwindle and influencing the adjacent regions*<sup>5</sup>.

*Urban regeneration is a concept defined by Dalia Lichfield as “comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change”<sup>6</sup>. This concept became widespread in Europe and presupposes a series of urban operations, like major interventions on the town scale, social and economic revival. Urban regeneration is a field that belongs to the operational urbanism, designated by the action of rebuilding the town on itself and the recycling of its built-up resources, a method used to control the development and the evolution of the town. Urban regeneration projects are focused on dealing with social, economic, urban, and architectural problems of the damaged areas, by creating new economic opportunities and by providing a spatial, functional and social heterogeneity. The concept of urban regeneration applies to different urban territories, which have assembly dysfunctions, and it is mostly about a returning towards the center of the city, by reviving the activities situated there*<sup>7</sup>.

*As the idea of regeneration has developed, abandoned industrial areas and even old military bases have been targeted, their functional conversion being included in coherent urban planning strategies, due to some economic and ecologic reasons. The fact that this type of actions are more than some national enterprises is con-*

---

5 Peter Roberts, Hugh Sykes, *Urban Regeneration – A Handbook*, Editura SAGE Publication Ltd, London, 2006, p. 10-11, 13-17.

6 Dalia Lichfield, *Urban Regeneration for the 1990s*, London Planning Advisory Committee, London 1992, *Apud* Galdini Rossana, „Urban regeneration process: the case of Genoa, an example of integrated urban development approach”, *Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society*, Amsterdam, 2005, p. 4.

7 Peter Roberts, Hugh Sykes, *Urban Regeneration – A Handbook*, Editura SAGE Publication Ltd, London, 2006, pp. 14-16.

---

5 Peter Roberts, Hugh Sykes, *Urban Regeneration – A Handbook*, SAGE Publication Ltd, London, 2006, p. 10-11, 13-17.

6 Dalia Lichfield, *Urban Regeneration for the 1990s*, London Planning Advisory Committee, London 1992, *qtd. in* Galdini Rossana, „Urban regeneration process: the case of Genoa, an example of integrated urban development approach”, *Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society*, Amsterdam, 2005, p. 4.

7 Peter Roberts, Hugh Sykes, *Urban Regeneration – A Handbook*, SAGE Publication Ltd, London, 2006, pp. 14-16.

acestora fiind inclusă în strategii de planificare urbane coerente, pe baza considerentelor economice și ecologice. Faptul că acțiunile de acest gen nu sunt doar niște inițiative naționale, este confirmat printre altele și de existența proiectului de cercetare european „Urban Catalyst”, ce explorează interacțiunea dintre scopurile planificării și activitățile culturale temporare în cadrul regenerării urbane<sup>8</sup>.

### **Industrie, oraș, funcțiune**

Industrializarea, un fenomen istoric specific trecutului țărilor occidentale, a influențat puternic societatea și economia, afectând lumea contemporană, prin impactul său fără precedent și prin unicitatea consecințelor sale. Dezvoltarea economică din perioada industrială a atras după sine o mare importanță acordată orașului, fapt ce a condus la o urbanizare alertă și la apariția marilor metropole și a conurbațiilor. Începând cu secolul al XIX-lea, atât orașul cât și societatea, au resimțit puternic efectele industrializării, iar în a doua jumătate a secolului al XX-lea, pe cele ale dezindustrializării. Dezindustrializarea este un proces invers al industrializării, în această (în)trecere de la era mașinilor la post-industrializare, economia fiind supusă unei tranziții de la producția de bunuri la asigurarea de servicii. Trecerea de la lucrul în fabrici și uzine, la activitatea desfășurată în clădiri de birouri, a condus la abandonarea producției și a spațiilor aferente acesteia. Pe fondul dezindustrializării, fabricile, morile și depozitele au rămas fără utilizare, golite de sens și conținut, era industrială devenind astfel importantă și în contextul dispariției sale. Tema conversiei funcționale prezintă interes crescut în contextul defacțării fondului construit industrial, ca un răspuns la problema siturilor industriale abandonate. Clădirile industriale sunt amplasate de obicei pe terenuri cu suprafețe mari, ceea ce implică intervenții majore de reabilitare, nu numai pentru clădire, ci și pentru întreg arealul din care acestea fac parte.

<sup>8</sup> Christian Schittich, *Construire dans l'existant – Reconversion, Addition, Création*, Editura Detail, Basel, 2006, p. 12.

*firmed, among others, by the existence of the European 'Urban Catalyst' research project, which exploits the interaction between planning aims and the temporally limited cultural uses in the urban regeneration framework<sup>8</sup>.*

### **Industry, city, function**

*Industrialization, a historical phenomenon specific to the past of the occidental countries, powerfully influenced the society and the economy, affecting the contemporary world, due to its unprecedented impact and to the uniqueness of its consequences. The economic development from that industrial period entailed a great importance given to the city, which led to a fast urbanization and to the emergence of the great metropolis and of conurbations. Ever since the 19<sup>th</sup> century, both the city and the society powerfully felt the effects of industrialization, and in the second half of the 20<sup>th</sup> century, the effects of deindustrialization.*

*Deindustrialization is the opposite of industrialization, in this transition from the Machine Age to post-industrialization, the economy beginning to produce more services than goods. The shift from working in factories and enterprises to the activity developed in office buildings led to the abandon of production and of the space associated with it. Due to deindustrialization, factories, mills and deposits were out of use and emptied of meaning and content and the Industrial Age, thus, also became important in the context of its disappearing. The functional conversion issue is of increasing interest in the context of disused industrial built fund, as a reply to the problem of abandoned industrial sites. Industrial buildings are usually located on large land areas, which imply major rehabilitation interventions, not only for the building, but also for the entire area which they are part of.*

<sup>8</sup> Christian Schittich, *Construire dans l'existant – Reconversion, Addition, Création, Detail*, Basel, 2006, p. 12.



Imagini de epocă ale căii ferate / *Vintage images of the railway*  
Sursă / *Source: www.thehighline.org/galleries/images/the-high-line-in-operation*)



Situl industrial din centrul orașului ocupă un loc distinct printre formele materiale ale vestigiilor industriale, memoria orașului contemporan fiind marcată de prezența fabricilor care au crescut odată cu el. Societatea industrială a avut un caracter profund urban ce a creat o nouă ordine dictată de procesul adaptării orașului la noua formă a societății. Zonele industriale, ce inițial au fost construite la marginea sau în afara limitelor urbelor existente (medievale, baroce sau neo-clasiciste), au fost treptat incluse în orașele moderne aflate în continuă creștere. Majoritatea clădirilor industriale care provin din secolul al XIX-lea și prima jumătate a secolului al XX-lea, sunt înglobate acum în țesutul urban contemporan, ajungând de multe ori să fie amplasate în imediata vecinătate a centrelor urbane, rezultând astfel o incompatibilitate cu funcțiunile actuale din imediata lor vecinătate.

Astăzi, regenerarea urbană și reciclarea fondului construit existent sunt componente cheie în strategiile de planificare urbană, bazate pe managementul responsabil al resurselor<sup>9</sup>. La nivel mondial, patrimoniul industrial nu mai este considerat inferior celui istoric, încurajându-se astfel considerarea lui ca verigă fundamentală a programelor de regenerare și revitalizare urbană, datorită semnificațiilor legate de aspecte culturale și identitare, precum și în ceea ce privește rentabilitatea economică.

Atunci când funcțiunea inițială a unei clădiri nu mai este utilă, așa cum se întâmplă cu clădirile provenind din timpul erei industriale, apare oportunitatea de a-i schimba întrebuințarea, caracterul arhitectural al clădirii păstrându-se. Acest proces de reutilizare a vechilor structuri, înseamnă recuperarea și transformarea arealelor industriale dezafectate (în limba engleză – *brownfields*), și presupune reabilitarea lor din punct de vedere structural, funcțional și estetic, dar și o reabilitare din punct de vedere cultural și social.

---

<sup>9</sup> Idem, p. 11.

*The city center industrial site occupies a distinct place among the material shapes of the industrial relics, the memory of the contemporary city being marked out by the presence of the factories which developed along with it. Industrial society had a profound urban nature which created a new order dictated by the process of adjusting the city to the new kind of society. The industrial areas, which were initially built in the periphery or out of the existing (medieval, baroque and neo-classical) towns, were gradually included in modern growing cities. Most industrial buildings from the 19<sup>th</sup> century and the first half of the 20<sup>th</sup> century are now embedded in the contemporary urban texture and often come to be located in the immediate vicinity of urban centers. The result is that they are incompatible with the actual functions from their immediate vicinity.*

*Nowadays, urban regeneration and recycling the existing built fund are key components of the strategies of urban planning, and they are based on responsible management of resources<sup>9</sup>. On a worldwide scale, industrial patrimony is not considered inferior to the historical one, thus encouraging people to consider it a fundamental link of urban regeneration and revival programs, not only due to the significance related to cultural and identity issues, but also in terms of economic profitability.*

*When the initial function of a building is not useful anymore, as in the case of the buildings from the Industrial Age, there comes the opportunity of changing its usage, but the architectural individuality remains the same. This process of reusing the old structures means to recover and transform the disused industrial areas (also called brown-fields), and presupposes not only a structural, functional and aesthetic rehabilitation, but also a cultural and social one.*

---

<sup>9</sup> Idem, p. 11



Conversia spațiilor industriale este o componentă implicată a regenerării urbane datorită amplasării siturilor industriale în zona centrală a orașelor. Conversia și reabilitarea clădirilor vechi are de asemenea o mare importanță în cadrul unei dezvoltări durabile a orașelor, ca parte integrantă a principiilor sustenabilității ecologice și economice.

Conversia clădirilor industriale cuprinde atât proiecte propuse în mare parte prin inițiative publice și dominate de utilizări culturale, dar și conversii realizate de dezvoltatori privați, motivate mai mult de realizarea de profit și de limitarea costurilor investițiilor. Un aspect cheie pentru reabilitarea clădirilor industriale îl reprezintă relația dintre conservarea clădirilor și revitalizarea zonelor urbane destructurate asupra cărora acestea au impact, de cele mai multe ori conversia unei clădiri influențând și țesutul urban adiacent, venind în ajutorul regenerării urbane.

### **Despre istoria unui traseu: High Line New York**

O poveste interesantă despre istoria unui traseu și despre regenerare și reintegrare urbană prin conversie funcțională, este cea a liniei industriale de tren, „High Line” din New York. În anul 1934, traseul căii ferate suspendată a fost deschis trenurilor de marfă, ca parte a unui mare proiect de infrastructură public – privat denumit West Side Improvement. Scopul construirii acestui traseu era acela de a conecta direct fabricile și depozitele de marfă din New York, trenurile putând să intre în interiorul construcțiilor, riscul intersectării traficului la nivelul străzii prin West Side Manhattan fiind astfel îndepărtat.

După mulți ani de funcționare, în anul 1980, calea ferată deja ruginită a fost dezafectată. Proprietarii rutei au cerut demolarea sa datorită intereselor imobiliare privind terenul de sub ruta suspendată, dar unii dintre locuitorii din zonele traversate de „High Line”, s-au opus acestei demolări. Cât timp trenul nu a circulat, pe calea ferată a crescut vegetația, iar locuitorii au recunoscut valoarea noii terase verzi apărută între clădiri.

*The conversion of the industrial spaces is a default component of urban regeneration due to the placement of the industrial sites in the central area of the cities. Furthermore, the conversion and rehabilitation of the old buildings is of great importance in the sustainable development of the cities, as part of the principles of ecologic and economic sustainability.*

*Conversion of industrial buildings includes both projects largely dominated by public initiative and cultural uses and conversions realized by private developer, motivated more by profit and by limiting investment costs. A key issue in industrial buildings rehabilitation is the relation between conserving the buildings and reviving the deconstructed urban areas on which they impact. More often than not, the conversion of a building influences the adjacent urban texture, in aid for urban regeneration.*

### **On the history of a trail: High Line New York**

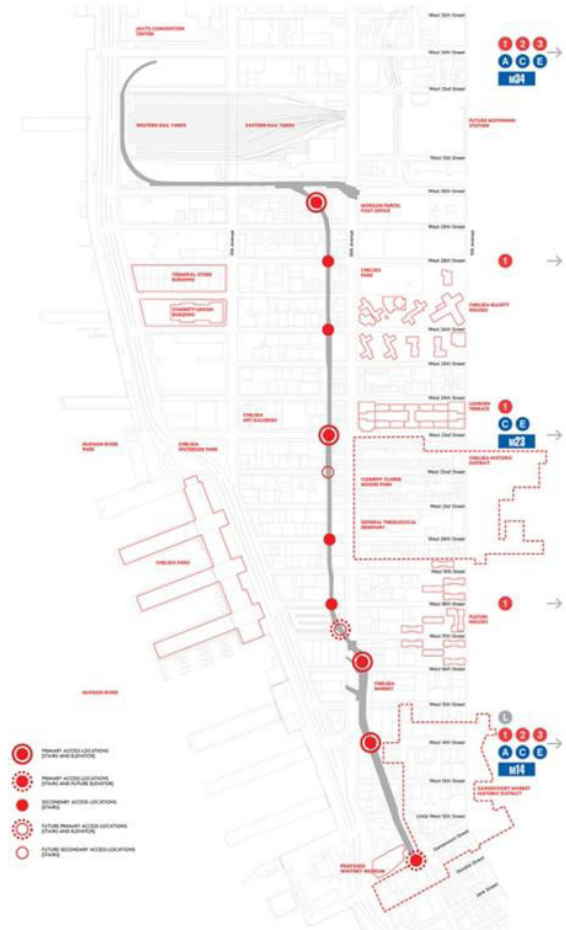
*A very interesting story about a history of a route, and about urban regeneration and reintegration through functional conversion it is that of former elevated industrial railway, the “High Line” in New York. After nearly three decades of deep sleep, after most of the townspeople have forgotten about its existence, the suspended railway line in New York has been restored (a first part of about 800m) and transformed into a public park.*

*In 1934, the route of the railways was opened to commodity trains as part of a bigger public-private infrastructure project named West Side Improvement Project. Its major purpose was to connect directly factories and storehouses from New York; thus, the trains could enter buildings and the risk of traffic overlapping through West Side Manhattan was removed.*

*After many years of functioning, in 1980 the railway already rusty was dismantled. The owners of the route demanded its demolition because of the property interests on the land under the suspended railway, but some people living in the areas crossed by the High Line, opposed to this demolition. While the train no longer ran, the tracks were overgrown with vegetation and the dwellers appreciated the new green terrace that had risen among buildings.*



Imagini aeriene cu marcarea traseului /  
 Aerial images with marking of the route  
 Sursă / Source: [www.thehighline.org/galleries/images/aerial](http://www.thehighline.org/galleries/images/aerial)



În anul 1999, ei au avut inițiativa de a fonda o organizație numită „Friends of the High Line”, cu țelul de a menține întreaga structură istorică și de a o dedica spațiului public, ca o piesă esențială ce face parte din trecutul industrial al orașului New York. Din fericire, construcția cea veche și masivă din fontă s-a dovedit a fi destul de puternică pentru a susține un parc destinat publicului larg.

Între anii 2001 și 2009 fundația s-a ocupat de strângerea de fonduri pentru reabilitarea rutei ferate, de stabilirea unui parteneriat public – privat, cu participarea primăriei New York-ului, de planificarea proiectului și de contractarea unor arhitecți și a unor peisagiști pentru designul noului parc suspendat. După aproape trei decenii de somn adânc, după ce cei mai mulți din locuitorii orașului au uitat de existența ei, linia de cale ferată suspendată din New York a fost refăcută parțial (o primă parte de aproximativ 800 m) și transformată în parc public. În anul 2009, prima porțiune de cale ferată refăcută și amenajată a fost inaugurată, iar în 2011 secțiunea de mijloc a fost și ea deschisă publicului, lucrările la ultimul tronson fiind în curs de desfășurare<sup>10</sup>. Atunci când toate tronsoanele vor fi reabilite și transformate, fosta linie industrială va deveni un parc suspendat lung de doi kilometri și jumătate, străbătând cartierele Meatpacking, West Chelsea și Clinton Kitchen. Parcul dispune de o amenajare peisajeră proiectată de arhitectul peisagist James Corner Field Operations, împreună cu arhitecții Diller Scofidio + Renfro. Designul a prevăzut păstrarea memoriei locului și a activităților ce au definit zona pentru mulți ani, prin conservarea șinelor de cale ferată exact pe locul lor, și prin înglobarea acestora în diferite finisaje, ce le pun în valoare și care permit în același timp accesul pietonal. Șinele sunt integrate în plăci de beton înguste, traverse de lemn, pietriș și vegetație, care se îmbină pentru a forma un traseu pietonal cursiv și atractiv. Din acest strat nou se ridică din pardoseală piese de lemn ce se transformă în bănci pentru repaus, în timp ce în alte părți, porțiuni de șină sunt refolosite pe post de suport

<sup>10</sup> [www.thehighline.org/about/high-line-history](http://www.thehighline.org/about/high-line-history)

*In 1999 they founded an organization which they named “Friends of the High Line” with the aim to maintain the whole historic structure and make it into a public space, an essential piece belonging to New York’s industrial past. Fortunately, the old and massive iron cast building proved to be strong enough to support a park for the general public. Between 2001 and 2009 the foundation was responsible for raising funds for the rehabilitation of the railway route, the establishment of a public-private partnership between the Mayor of New York, the planning of the project and the contracting of some architects and landscape designers for the design of a new suspended park. In 2009 was inaugurated the first stretch of railways, rebuilt and equipped, the works on other sections are underway<sup>10</sup>.*

*When all sections will be rehabilitated and transformed, the former industrial line will become a two miles long suspended park, crossing Meatpacking, West Chelsea and Clinton districts, which are part of West Side Manhattan. The park has an integrated landscape planning, designed by the landscape architect James Corner Field Operations, together with the architects Diller Scofidio + Renfro, combining concrete slabs with vegetable plantations.*

*The design of the new elevated park proposes the preservation of the place and activity memories that defined the area for such a long time by keeping the railway tracks exactly in their place. In other places, track fragments are used for the current activities of the park, by incorporating them in different finishes that highlight them but at the same time allowing pedestrian access. Narrow concrete slabs, beams of wood, vegetation, combines with the old rails and constitutes the pedestrian floor. From this new layer, in various places from the floor raise wooden pieces which transform themselves in state banks. Here and there the railways tracks have been left untouched just to remind one of the original uses of the route.*

<sup>10</sup> [www.thehighline.org/about/high-line-history](http://www.thehighline.org/about/high-line-history)

pentru șezlonguri amovibile, ce oferă priveliști variate asupra râului. Din loc în loc, calea ferată este lăsată neatinsă, pentru a aduce aminte de forma originală de utilizare a traseului.

Atracțiile parcului includ plantări naturalizate (aproximativ 210 specii) ce sunt inspirate din vegetația crescută în mod natural de-a lungul timpului pe șinele de tren neutilizate, pe toată lungimea sa traseul oferind priveliști asupra orașului, a fluviului și a cartierului aflat în continuă transformare.

Traseul își urmează drumul printre clădirile orașului: trece pe lângă strada 13 unde acoperă Hotelul Standard, iar mai în nord parcul se împarte pe diferite niveluri de înălțime și pătrunde în interiorul clădirii Chelsea Market. Aici, într-un tunel semideschis, s-au planificat diferite instalații de artă, vizitatorii având posibilitatea de a se întinde pe scaune glisante de lemn în fața panoramei oferită de râul Hudson sau să privească de pe treptele de lemn, prin deschideri mari, mișcarea orașului din 10<sup>th</sup> Avenue<sup>11</sup>.

În plus, față de integrarea arhitecturală și peisagistică oferită de traseu, „High Line” dispune și de atracții culturale diverse, precum găzduirea temporară de instalații și spectacole de artă. Astfel, „Creative Time”, „Friends of High Line” și „New York Department of Parks & Recreation” au concesionat artistului Spencer Finch, spațiul pentru instalația de artă digitală inaugurală cu titlul „The River That Flows Both Ways”. Apoi, alte evenimente de acest gen au urmat, cum ar fi instalația de sunet a lui Stephen Vitiello, sub conducerea curatorială a lui Lauren Ross<sup>12</sup>.

Impactul urban al acestei intervenții a fost considerabil, reciclarea liniei de cale ferată stimulând dezvoltarea imobiliară din zona ce se întinde de-a lungul traseului, lucru ce face din „High Line” un adevărat proiect de regenerare urbană. Primarul New York-ului, Michael Bloomberg, constata că până în anul 2009, mai mult de 30 de proiecte au fost planificate sau sunt deja în curs de construire, proiectul ajutând în mod vizibil la renașterea întregii zone<sup>13</sup>.

---

11 „The High Line in New York”, în revista *Detail, Refurbishment*, Nr. 11, 2009, pp. 1164-1165.

12 [www.thehighline.org/design/high-line-design](http://www.thehighline.org/design/high-line-design)

13 Robin Pogrebin, „First Phase of High Line Is Ready for Strolling”, *The New York Times*, 8 iunie 2009.

*The attractions of the park include naturalised planting (210 species approximatvely) inspired from the natural vegetation grown on the unused railways. All over all its length the route offers views over the city, the river and the neighbourhood in permanent transformation.*

*The route follows its way through the city buildings, passing by the street 13, where it covers the Standard Hotel, and a little bit to the north the park gets divided on different levels of height and then it enters the building Chelsea Market. Here, in a half-opened sub tunnel, there have been planned different art installations, visitors being able to stretch on wooden sliding chairs in front of the panorama offered by Hudson River, or watch from the wooden stairs through the large windows, the movement of the city of 10<sup>th</sup> Avenue.*

*On the entire length the route offers views of the city, the river and the neighborhood found in constant changing. Fixed or mobile state places, artificial lighting and other special decorations complete the public space. Access points in the park will be located every two or three blocks, most of these being equipped with elevators, and each one, of course, will include stairs.*

*Besides the architectural and landscape integration, High Line contains various cultural attractions such as temporary sheltering of art installations and performances<sup>11</sup>.*

*The urban impact of this intervention was huge; by recycling the railways housing development was encouraged in the area stretching along “High Line”, which turns it into a true project of urban regeneration<sup>12</sup>.*

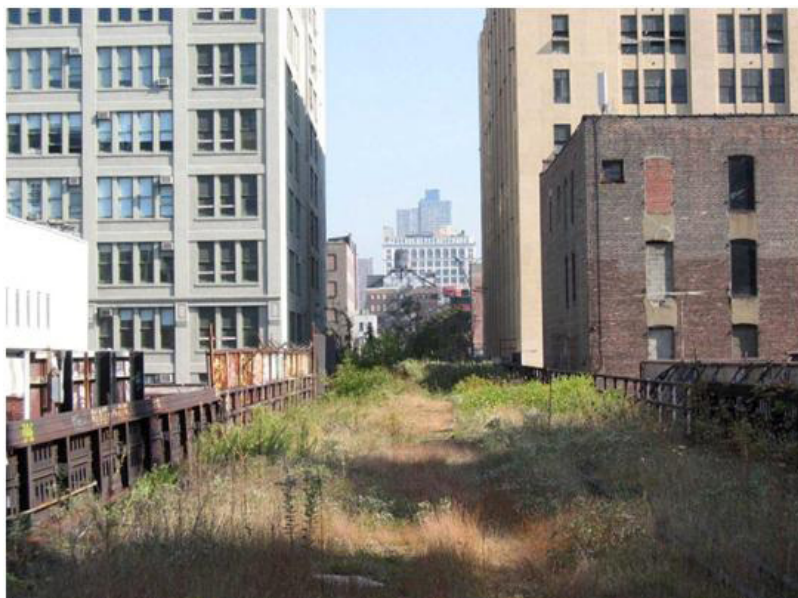
---

11 [www.thehighline.org/design/high-line-design](http://www.thehighline.org/design/high-line-design)

12 Robin Pogrebin, „First Phase of High Line Is Ready for Strolling”, *The New York Times*, June 2009.



Calea ferată înainte de reabilitare /  
*The railway before rehabilitation*  
Sursă / Source: [www.thehighline.org/galleries/images/the-high-line-1999-2006](http://www.thehighline.org/galleries/images/the-high-line-1999-2006))





Calea ferată astăzi după reabilitare /  
*The railway after rehabilitation*  
Sursă / Source:  
[www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos](http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos)



## Concluzii

Exemplul studiat arată că practica refuncționalizării ansamblurilor industriale, astăzi larg răspândită pe plan mondial, presupune întotdeauna reintegrarea armonioasă a vechilor structuri în trama stradală contemporană, în rețeaua funcțională a activităților cotidiene și, în același timp, în țesătura socială.

Refolosirea creativă a spațiilor industriale dezafectate, presupune o intervenție ce pune accent pe păstrarea și evidențierea memoriei locului, și folosirea artei și culturii ca generator de schimbare a mediului urban. Conservarea și conversia structurilor industriale este materializarea unei nevoi de conștientizare a rădăcinilor societății contemporane, și o lecție despre cum pot fi acestea (re)înscrise în sit ca un strat nou (și nu ca o refacere a vechiului strat). Recuperarea funcțională a unui monument prin conversia sa, este o intervenție care face referire la trecut, prin (re)integrarea fragmentelor straturilor anterioare păstrate, preluate și inserate sub forma unor citate în corpul noului text, în vederea păstrării memoriei pe care aceasta o poartă cu sine.

Importanța istorică și deseori valorile arhitecturale deosebite ale patrimoniului industrial fac să existe un interes crescut pentru conservarea lui, caracteristicile constructive oferindu-le un imens potențial de reutilizare contemporană. De asemenea, pozițiile pe care acestea le ocupă în cadrul orașelor actuale, le conferă avantaje în vederea recuperării și reutilizării lor, structurile industriale vechi de cel puțin un veac, ce se situau până nu de mult la marginea orașelor, fiind acum înglobate în noile conglomerate urbane. Patrimoniul industrial, cu sau fără valoare culturală, arhitecturală sau istorică, dispune, de cele mai multe ori, cel puțin de valoarea de utilizare contemporană, fapt ce îl face potrivit pentru a fi supus unor procese de reabilitare și conversie.

Procesul de conversie ar trebui să țină cont de memoria clădirii, ce trebuie identificată, protejată și valorificată spre folosul prezentului și al viitorului. Designul stratului nou poate prevedea păstrarea memoriei locului și a activităților ce au definit zona din care a fă-

## Conclusions

*This example shows that the practice of industrial joint re-functioning, which is nowadays widespread worldwide, always presupposes the harmonious reintegration of the old structures in the contemporaneous road network, in the functional chain of daily activities, and, at the same time, in the social texture.*

*Using the disabled industrial spaces creatively presupposes an intervention which focuses on conserving and highlighting the place memory and on using the art and culture in order to generate urban change. Industrial structures preservation and conversion represents the materialization of a need to become aware of the contemporary society roots, and a lesson about how these can be (re-)entered the site as a new layer (and not as a restoration of the old layer). Functional recovery of a monument by conversion is an intervention which points to the past, by (re)integrating the fragments of the previous layers, which are preserved, taken over and inserted in the form of quotations in the new text body, in order to preserve the memory which it carries within itself.*

*The historical importance and often remarkable architectural values of the industrial patrimony determine a strong interest in its preservation, and their structural properties offer a huge potential for contemporary reuse. Furthermore, the positions that they occupy in present-day cities gives them advantages in terms of recovery and reuse. The industrial structures that are at least a century-old and that not long ago were situated in the periphery of the cities are now embedded in the new urban conglomerates. The industrial heritage, with or without cultural, architectural or historical value, mostly has at least the value of contemporary use, which makes it suitable to undergo rehabilitation and conversion processes.*

*The conversion process should take into consideration the memory of the building, which must be identified, protected and valorized for the benefit of present and future. The design of the new layer can entail the keeping of the place memory and activities which defined the area the building belonged to for many years, both*

cut parte clădirea pentru mulți ani, prin conservarea semnelor ce marchează forma originală de utilizare a spațiului, dar și prin refolosirea acestor urme în cadrul activităților actuale. Caracterul industrial al sitului este conservat dacă urmele vechii sale identități și funcțiuni nu sunt șterse de tot, iar memoria primei sale funcțiuni este păstrată ca mărturie a istoriei locului.

Aceste operațiuni de arhitectură și urbanism, ce se aseamănă cu realizarea muzeelor în aer liber, pot să fie factori importanți care să contribuie la regenerarea orașului și la îmbogățirea sau, în unele cazuri, la apariția traseelor culturale.

### **Bibliografie / Bibliography**

\*\*\**Industrial Heritage (Conference Proceedings from the International Biennial "Vestiges of Industry")*, Editura Research Center for Industrial Heritage of the Czech Technical University in Prague, Praga, 2008.

\*\*\**L'Etude et la mise en valeur du patrimoine industriel (Colloque Internationaux du Centre National de la Recherche Scientifique)*, 4e Conference international Lyon – Grenoble, Septembre 1981, Editura Centre National de la Recherche Scientifique, Paris, 1985.

BERGERON, Louis, DOREL-FERRE, Gracia, *Le patrimoine industriel, Un Nouveau Territoire*, Editura Liris, Paris, 1996.

CANTACUZINO, Sherban, *New Uses for Old Buildings*, Editura The Architectural Press Ltd, Londra, 1975.

DE ROUX, Emmanuel, *Patrimoine industriel*, Editura Scala, Paris, 2000.

IOAN, Augustin, *O (nouă) „estetică a reconstrucției”*, Editura Paideia, București, 2002.

LABORDE, Marie Françoise, *Architecture industrielle*, Editura Parisgramme, Paris, 2003.

LICHFIELD, Dalia, *Urban Regeneration for the 1990s*, London Planning advisory Committee, London, 1992.

MOSTAEDI, Arian, *Building conversion&renovation*, Editura Monsa, Barcelona, 2003.

POWELL, Kenneth, *L'Architecture Transformée – Réhabilitation, Rénovation, Réutilisation*, Editura Seuil, Paris, 1999.

ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh, *Urban Regeneration – A Handbook*, Editura SAGE Publication Ltd, London, 2006.

ROSSANA, Galdini, „Urban regeneration process: the case of Genoa, an example of integrated urban development approach”, *Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society* (45th Congress of the European Regional Science Association), Vrije Universiteit, Amsterdam, 2005.

SANDU, Alexandru M., *Sâmburele care face să crească*, Editura Fundației design Arhitect, București, 2007.

SCHITTICH, Christian, *Construire dans l'existant – Reconversion, Addition, Création*, Editura Detail, Basel, 2006.

### **Periodice / Periodicals**

BADEA, Florentina, „Integrarea muzeelor în viața și structura orașelor”, *Arhitect, Muzeu*, nr. 10, octombrie 2008, București.

DEBORAH, Gans, WEISZ, Claire, „Extreme sites: the ‚Greening’ of Brownfields”, *Architectural Design*, vol.74, No. 2, March/April 2004, Editura Wiley-Academy.

HARRAP, Julian, „Building in Ruin”, SOBEJANO, Enrique, NIETO, Fuesanta, „Reading the Existing Fabric”, *Detail, Refurbishment*, Nr. 11, 2009.

### **Webografie / Webography**

[www.adaptivereuse.net](http://www.adaptivereuse.net)

[www.dexonline.ro](http://www.dexonline.ro)

[www.etymonline.com](http://www.etymonline.com)

*by preserving the signs that marked the original use of the space and by reusing these traces in the present activities framework. The industrial property of the site is preserved if the traces of its old identity and function are not totally deleted, and the memory of its first function is preserved as the evidence for the history of the place.*

*These operations of architecture and urbanism, which are like the realization of open-air museums, can be important factors which can contribute to the regeneration of the city and to the enrichment, and sometimes creation, of cultural routes.*

[www.lichfieldplanning.co.uk](http://www.lichfieldplanning.co.uk)

[www.marie-francoise-laborde.fr](http://www.marie-francoise-laborde.fr)

[www.smartgrowth.org](http://www.smartgrowth.org)

[www.thehighline.org](http://www.thehighline.org)