

REABILITAREA ȘI CONVERSIA CLĂDIRILOR INDUSTRIALE ÎN LOCUINȚE SOCIALE PENTRU TINERET SUB AUSPICIILE DEZVOLTĂRII DURABILE / REHABILITATION AND CONVERSION OF INDUSTRIAL BUILDINGS INTO SOCIAL DWELLINGS FOR YOUNG PEOPLE UNDER THE AUSPICES OF THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Anca Gabriela STĂNCIOIU

Conf. Dr. Arh. / Assoc. Prof. PhD Arch.

anca_stancioiu2003@yahoo.com

Rezumat

Marile probleme economice, sociale și politice fac ca necesarul de locuințe pentru familiile cu venituri modeste să fie din ce în ce mai mare. Populația locativă a sărăcit foarte mult pe plan global. În condițiile economiei de piață din ce în ce mai dure, aceste locuințe nu sunt rentabile; cele vechi trebuie renovate pentru a putea răspunde noilor cerințe de viață; toate acestea necesită fonduri masive, de rentabilitate nici nu poate fi vorba.

Puternica tradiție și reușita țărilor occidentale în domeniul politicilor sociale se datorează și aplicării extrem de judicioase a acestora în planul realităților economice, politice și administrative ale fiecăreia. Posibilitățile financiare deosebite de care dispun aceste țări dezvoltate nu presupune însă risipa banilor publici sau particulari.

Reabilitarea sau conversia clădirilor industriale reprezintă una dintre posibilitățile de rezolvare a crizei locative. Idealul este să se construiască sau să se reabiliteze alte tipuri de clădiri și imobile destinate locuințelor, în care să coexiste apartamente de tip social (destinate tinerilor, șomerilor și persoanelor în vârstă) și cele de tip proprietate.

Abstract

The great economical, social and political problems result in an increasing necessity of residences for families with low income. The resident populations has impoverished greatly worldwide. However, considering the market economical situations which are increasingly harder, these residences are not profitable, the old ones must be renovated in order to meet the new living demands and all these require massive funding, and profitability is out of the question.

The strong tradition and the success of occidental countries in the field of social politics are tributary to their extremely judicious means of application in the economical, political and administrative realities of each. However, the particular financial possibilities that these developed countries dispose of, does not infer the dissipation of public or private money.

Rehabilitation and reconversion of industrial buildings represent other resolution possibilities for the residence crisis. The best scenario is to build or rehabilitate other types of buildings or real estate destined for residence but in which there may coexist social apartments (for young people, unemployed and seniors) and private-property apartments.

Conform unor numeroase studii psiho-sociologice, aceasta reprezintă una dintre cele mai bune soluții împotriva fenomenului de segregare socială, atât de des întâlnit în zilele noastre.

Se caută ca rezultatele finale să păstreze specificul, moștenirea culturală și spirituală a comunității respective precum și modul de locuire tradițional.

Cuvinte cheie: locuințe sociale, economie, politici sociale, reabilitare, conversie, industrie, coexistență, segregare socială, comunitare, locuire tradițională

Schimbările datorate încheierii procesului de industrializare face ca vechile industrii, total nerentabile din orice punct de vedere: ocupare de suprafețe întinse, nocivitate extremă asupra mediului, economicitate (materii prime, consum energetic) și complet depășite tehnic și social prin reorientarea populației către alte domenii de activitate (sociale și servicii în general) precum și dezvoltarea fără precedent a populației au determinat modificări esențiale ale limitelor vechilor orașe prin răsturnarea vechii ordini urbane și au condus la pierderea sensului tradițional al locuirii urbane. Extinderea orașelor a fost considerabilă iar zonele industriale amplasate inițial la periferia orașelor au ajuns în poziții foarte importante în noua configurație urbană. Apariția unei noi mișcări ce are pe zi ce trece tot mai mulți adepți – ecologia, ca și promovarea cu precădere a micilor producători, au condus la dezafectarea a tot mai multor spații de acest tip.

În general, pentru soluționarea acestei paradigme, există de regulă două posibilități ce se pot aplica numai în urma consultării consiliului local și a populației din zonele respective.

Prima, cea mai simplă de altfel, constă în demolarea obiectivelor – dacă acestea se află într-o stare avansată de degradare și nu mai este posibilă reabilitarea; dacă nu au valoare arhitecturală sau istorică deosebită; dacă

According to various psycho-sociological studies, this is one of the best solutions against the social segregation phenomenon, which is so frequent in today's world.

Final results are expected to conserve the specificity, cultural and spiritual heritage of the respective community as well as the traditional way of living.

Keywords: social dwellings, economy, social policy, rehabilitation, conversion, industry, coexist, social segregation, traditional way of living.

The changes due to the closing of the industrialisation process determine that the old industries, totally uneconomical from any point of view: occupation of large surfaces, extreme harmfulness to the environment and profitability (large usage of raw materials and energy) and completely technically and socially outdated by the population's re-orientation towards other domains of activity (social and services in general) as well as the unprecedented development of the population have determined essential modifications of the old cities limits, disconcerting the old urban arrangement and have led to the loss of the traditional sense of urban living.

The expansion of cities has been considerable and the industrial areas initially located at the cities' outskirts have reached very important positions in the new urban configuration. The emergence of a new upheaval which holds more sympathizers every day, ecology, as well as the advertising by choice of small producers has led to the increasing decommission of this type of spaces.

In general, for solving the settlement of this paradigm there are two possibilities which can be applied only after consulting with the local council and the population from the respective areas.

The first, and the most simple one, consists of demolishing the structure if the building or buildings ensemble are in an advanced state of degradation and its rehabilitation is no longer possible, or it does not hold a high architectural or historical value or if the municipality simply decides to

așa dorește municipalitatea. A doua posibilitate constă în reabilitarea construcției în cauză în clădire publică, socială (locuințe) sau, dacă nu poate fi reabilitată, în vinderea către un om de afaceri care să o transforme în clădire de birouri sau în locuință, ținând cont obligatoriu de normele impuse de reglementările urbanistice și istorice în vigoare specifice situației respective.

Pentru rezolvarea acestei dileme se realizează studii sociale și de impact la nivelul comunității respective. În țările occidentale care au tradiție în domeniu restaurării, reabilitării și rentabilizării clădirilor, de cele mai multe ori are câștig de cauză reabilitarea. Motivul este simplu: clădirile respective fac parte din istoria orașului, conferindu-i totodată un farmec aparte de care locuitorii sunt atașați afectiv.

În România se realizează restaurări ale construcțiilor eclesiastice urbane, ale palatelor și, eventual, ale locuințelor particulare. Conversiile clădirilor industriale sunt foarte rare, mai mult la stadiul teoretic.

În acest moment, România se află într-o mare dilemă. La fel ca peste tot în lume, industria grea este neperformantă din toate punctele de vedere: economic, tehnic, și social. Dacă, așa cum ar fi normal, acești coloși industriali ar fi dezafecțați, iar activitatea s-ar orienta pe dezvoltarea micilor producători, orașele dependente din punct de vedere al locurilor de muncă de aceste obiective industriale dezafectate ar fi părăsite sau ar deveni orașe de șomeri. În acest caz nu ar mai fi nevoie de locuințe sociale destinate tinerilor, chiar dacă în acest moment este o cerere stringentă în acest domeniu.

Problema este foarte dificilă, dar hotărârile nu se pot lua la nivel global, ci doar pentru fiecare situație în parte, în funcție de particularitățile specifice. Există, totuși, și câteva excepții notabile care, chiar dacă nu s-au realizat în domeniul locuirii, sunt adevărate reușite. În București, conversia fabricii de glucoză în imobil de birouri este un exemplu în acest sens.

do so, while the second option consists of rehabilitating the structure into a public or social (residence) building, or it may be sold to a businessman who may transform it into an office building or into a remarkable residence, mandatorily respecting the references required by the active urban and historical regulations specific to the respective situation.

In order to answer this dilemma, social and impact studies are carried out at the respective community level. In the occidental countries which have a tradition in the reconditioning, renovation and capitalization area, rehabilitation is usually preferred. The argument is simple and clear: these buildings are part of the city's history and they confer it its particular appeal to which the denizens are emotionally attached.

In Romania reconditioning is applied in areas such as: ecclesiastic, urban, palaces and even in the case of private residences. Conversions of industrial buildings are very rare, existing mostly in the theoretical state.

Romania is currently facing a great dilemma. The heavy industry is equally uncompetitive – as around the world – from all points of view: economically, technically and socially. When most of these industrial giants will be shut down permanently (as it would be normal, and the activity would orientate towards the development of small producers), the cities which depend on these plants for providing workplaces will become abandoned or filled with unemployed people, while social residences destined for young people will no longer be required, although at the present time there is a stringent requirement in this sense.

The problem is an extremely difficult one and decisions cannot be taken at a global level, but only for each situation in particular depending on the specific characteristics. However there are some remarkable exceptions which are truly a success although they were not accomplished for residential purposes. Such an example is the conversion of the glucose factory into an office building, in Bucharest. The rehabilitation of these buildings primarily implies

Reabilitarea acestor clădiri impune în primul rând un studiu al structurii acesteia și o eventuală consolidare a sa fără a interveni în elementele decorative (doar în cazuri excepționale).

Restaurarea clădirilor implică și utilizarea unor materiale și tehnici cât mai apropiate de ce originale, la care se adaugă noile tehnologii de reabilitare termică (plăcări cu materiale termoizolante, schimbare totală a instalațiilor, schimbarea sau izolarea acoperișurilor etc., ceea ce implică, bineînțeles, costuri suplimentare.

Este evident că aceste reabilitări nu se pot realiza fără a se ține cont de conceptele originale, de tendințele momentului referitoare la materiale, tehnologii și la spațiul modern operațional și tactic în care acestea se vor integra.

Există și alte aspecte ale reabilitării care vor genera constrângeri: evoluția modului de viață, modurile de întreținere a lucrărilor, schimbările de mentalitate, mărirea sau micșorarea numărului de locuri de repaus sau de joacă pentru copii.

Toate aceste paradigme și dispozițiile spațiale puse în scenă de utopiile moderne și strategiile cotidiene ale actorilor din teren trebuie studiate, astfel încât balanța să se încline în favoarea calității habitatului, a schimbărilor favorabile de percepere și însușire a acestui tip de locuire și de reducere a fenomenului de segregare și insatisfacție a populației care beneficiază sau nu (vecinătățile) de acestea.

Transformarea acestora în locuințe sociale destinate tinerilor (în Germania) sau persoanelor în vârstă (Belgia) nu poate fi decât meritorie.

a study of the structure and a potential consolidation without interfering with the decorative elements (only in exceptional cases).

The restoration of buildings also implies the usage of certain materials and techniques as similar as possible to the original ones to which the new technologies of thermal rehabilitation are added (outer coverings with thermo-insulating materials, complete changing of installations, changing or insulating of rooftops etc.) which clearly imply additional costs.

It is needless to say that these rehabilitations cannot be accomplished without respecting the original concepts and the current trends regarding materials, technologies and also the modern space in which they will exist, space which needs to be both operational and tactic.

There are also other aspects of rehabilitation which will generate constraints such as evolution of living manner, means of supporting developments, mentality changes, growth or decrease of number of spaces for rest or play areas for children.

All these paradigms as spatial dispositions, staged by modern utopias and everyday strategies of onsite players, must be studied so that the balance is leant in favour of habitat quality, favourable changes of perception and assimilation of this type of habitation and attenuation of the segregation phenomenon along with dissatisfaction of the population which benefits or not (proximities) by these spaces.

The transformation of these industrial spaces into social residences destined for young people (Germany) or for old people (Belgium) can only be meritorious.



Conversia unei foste clădiri industriale (Fabrica de Glucoză) în imobil de birouri, București / Conversion of an old industrial building (Gloose Factory) into an office building, Bucharest



Fig. 1, 2 Fostul spațiu industrial. Clădire de birouri și detaliu de fațadă / Former industrial site. Office building and facade detail



Fig. 3 Demolarea unei clădiri fără valoare arhitecturală care incomoda realizarea proiectului de extindere a imobilului de birouri / Demolition of an old building, with no architectural value, which disturbed the extension of the office building

Foto / Photo: Anca Gabriela Stăncioiu

Fig. 4 Hotelul Caro este o aripă nouă ce se sincronizează cu stilul arhitecturii industriale conservate / Hotel Caro is a new aisle of the building, synchronized with the industrial architectural style of the site



STUDII DE CAZ / CASE STUDIES

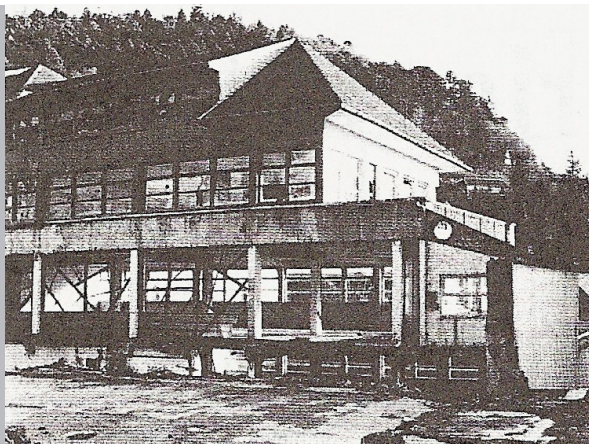


Fig. 5,6 Curtea uzinei / The plant yard

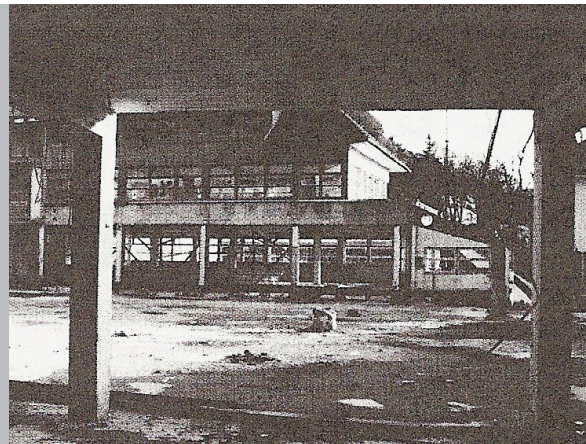
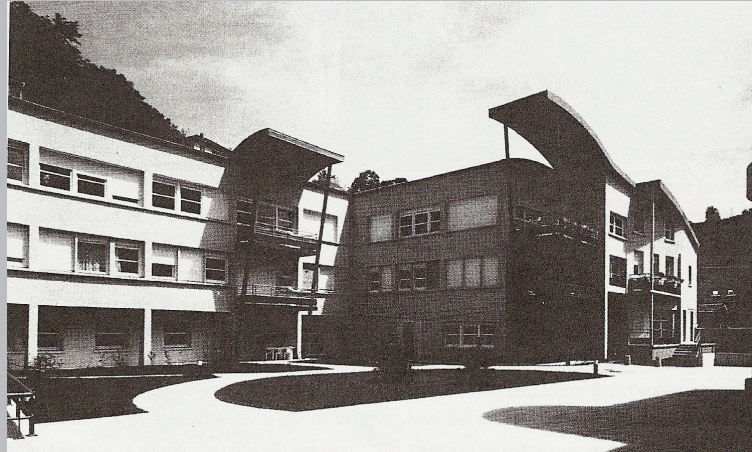


Fig. 7 Imobilul A, reabilitat / Building A, rehabilitated



Fig. 8, 9 Imobilul B, nou construit / Building B, new



Amplasamentul uzinei și, implicit, al noului ansamblu rezidențial, este situat în cartierul Brégille, în apropierea centrului orașului. Deplasarea activității industriale într-o altă zonă industrială a condus la dezafectarea fabricii. Și aici ca și în alte proiecte s-au dus dispute aprinse în ceea ce privește soarta clădirilor uzinei, dacă trebuiau demolate, abandonate sau reabilitate. În cadrul acestui proiect, prin dezafectarea fostei centrale electrice, neutilizate de 50 de ani, a uzinei, a fost realizat ansamblul rezidențial pentru tineri „Le Clos de Brégille”, compus din 28 de locuințe sociale pentru tineri de tip T2 (persoană singură sau cuplu) și T6 (familie cu 3 sau mai mulți copii), 33 de garaje subterane și un atelier pentru artiști. Suprafața a fost de 3255 mp, iar costul lucrărilor s-a ridicat la 10 milioane de franci. Proiectul a fost inaugurat în anul 1993. Au fost utilizate materiale și echipamente de bună calitate, ușor de întreținut și durabile. Conversia clădirii industriale în locuințe sociale pentru tineri a contribuit la ridicarea nivelului de trai al vieții rezidențiale la scara întregului cartier și, mai mult, conservarea memoriei fabricii.

This old plant which had not been used for 50 years and, implicitly, the new residential complex, are placed near the centre of the city. The dislocation of the industrial activity to another industrial area led to the closing down of the plant. Similar to other projects, this situation resulted in ardent disputes regarding the destination of the plant: whether it should be demolished, abandoned or rehabilitated.

The project consisted in the conversion of the old plant in 28 type T2 and T6 social dwellings for young people, 33 underground garages and an artist studio.

The total surface was 3255 m² and the cost of the developments rose to 10 million Francs. The project was inaugurated in 1993. Best quality materials and equipments were used which are easily maintained and last for long periods of time.

The conversion and accomplishment of the social dwellings for young people permitted the regeneration of the life style in the whole neighbourhood and furthermore the conservation of the plant related memory.

**Uzina „Supérieur” Besançon, Franța /
„Supérieur” Plant in Besançon, France**



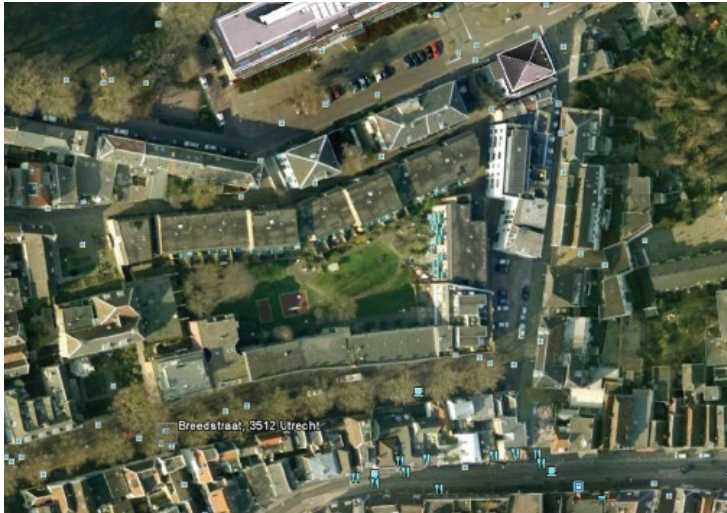
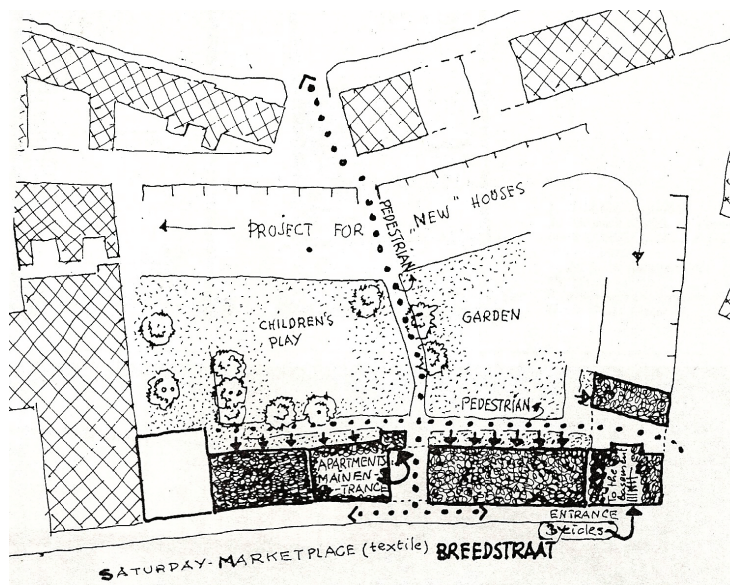


Fig. 10 Planuri de situație /
General plans



**Tipografia J. van Boekhoven, Bree
Straat, Utrecht, Olanda /
J. van Boekhoven Printing House,
Utrecht, Netherlands**
Innovation Architects (An Hulshoff Pol)

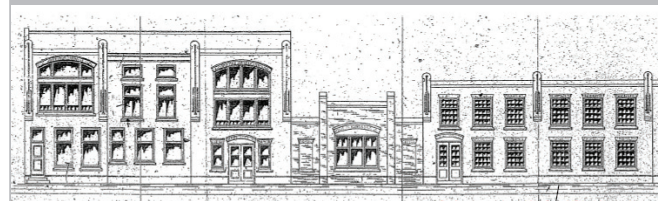


Fig. 11 Corp principal la 1930 /
Main building at 1930



Fig. 12 Vedere interior / Interior perspective

Fig. 13 Diferite variante de recompartimentare (planuri) /
Different solutions of recompartimentation (plans)

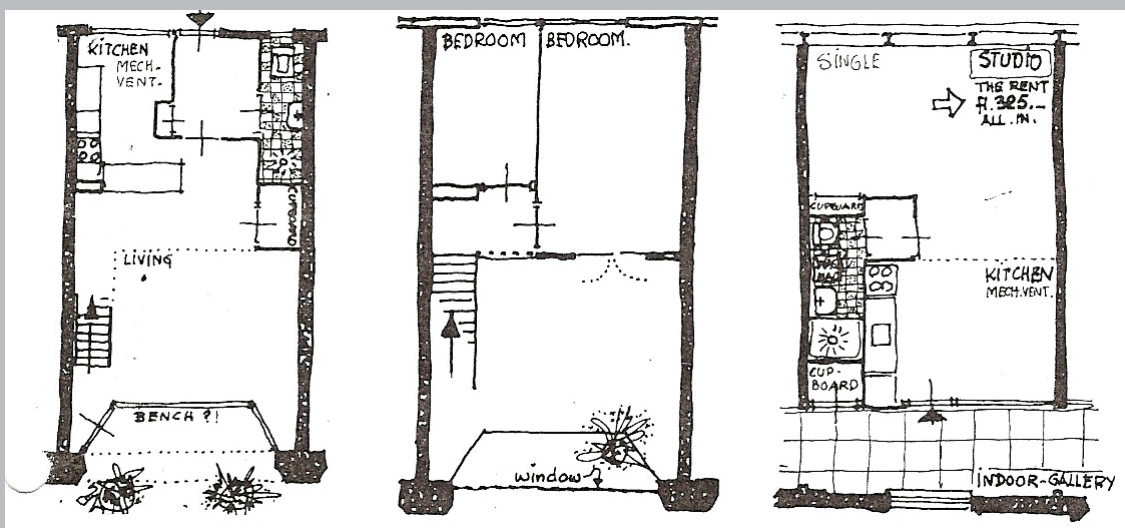




Fig. 14,15 Tipografia J. van Boekhoven, Utrecht , corpul principal /
J. van Boekhoven Printing House, Utrecht , main building

Sub presiunea comitetului de cartier, la dorința populației din Boekhoven și din centrul orașului Utrecht, municipalitatea a achiziționat tipografia J. van Boekhoven construită în 1939 și dezafectată în anii 1970 și, cu ajutorul statului, a decis conversia acesteia în imobil de locuințe sociale (34 locuințe). Arhitecții care au realizat această conversie în 2010 au fost Innovation Architects (An Hulshoff Pol).

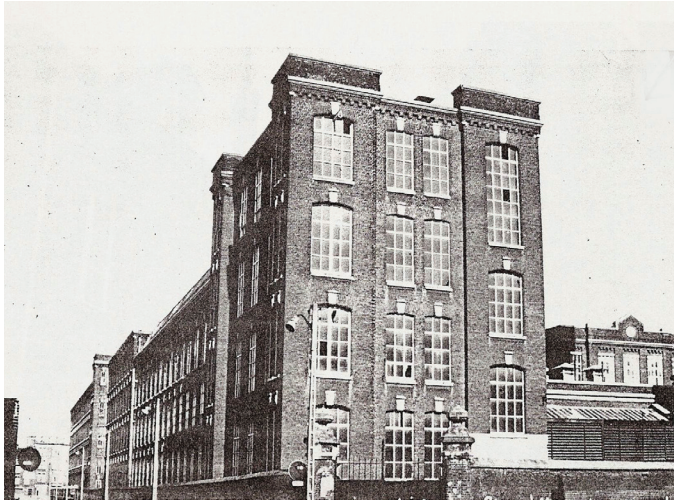
Fațada dinspre stradă a fost restaurată iar structura cu grânzi din beton și stâlpi din oțel, cu trama de 5,25 m, a fost conservată. Legătura dintre curtea interioară și stradă (transformată într-o grădină) a fost rezolvată prin amenajarea unui pasaj.

Din stradă au acces în curtea interioară locatarii de la parterul imobilului și cei care folosesc parcajul subteran amenajat sub curtea interioară. A fost amenajată și o sală comună pentru jocul copiilor.

Under the pressure of the neighbourhood committee, on the demand of the people living in Boekhoven and in the Utrecht city centre, the municipality acquired a printing house built in 1939 and closed down in the 1970' and with the state help decided to proceed to its conversion into 34 social residences within this real estate.

The street frontage was restored and the structure (which had a 5.25 m distance between frameworks), made of concrete frameworks and steel piers, was preserved. The access from the central yard, which was transformed into a garden, was accomplished by developing a passage way.

The construction may be accessed from the street by those who live at the ground floor and by the residents who wish to enter the underground parking lot, which was developed under the interior yard. A common saloon was also realised for the children to play in.



**Filatura Le Blan, Lille, Franța /
Le Blan Spinning Mill, Lille, France**
Arhitecți / Architects: Philippe Robert,
Bernard Reichen, Biroul de arhitectură ARUP



Filatura Le Blan este amplasată în sud-estul aglomerației urbane Lille, în centrul cartierului Moulins - Lille. Alcătuită din 2 imobile, uzina a fost construită în trei perioade: 1900, 1925 și 1930. Toate clădirile au fost dezafectate în 1967.

Oficiul Public al Comunității Urbane Lille a propus conversia acestor clădiri și a inițiat un concurs cu această temă.

Aspectul de fortăreață este caracteristic arhitecturii industriale din nordului Franței (și regăsit la filatura din Manchester, Marea Britanie). Fațada este din cărămidă aparentă iar structura imobilului este din stâlpi de fontă, grinzi de oțel și pereți de cărămidă. Tâmplăria de lemn – realizată în 1900 – a rămas intactă. Arhitecții care au câștigat concursul au întreprins un triplu demers: o analiză arhitecturală și structurală a imobilului, un studiu economic (cu ajutorul Camerei de Comerț) privind necesitățile economice ale zonei, posibilul cost al întregii investiții și o anchetă de sociologie urbană.

Astfel, în urma studiului a fost finalizat proiectul unui imobil de locuințe sociale, 108 apartamente (7500 mp), studiouri pentru tineri, apartamente de 2, 3, 4 și 5 camere pentru familiile numeroase. O parte din acestea au la mezanin terase.

Le Blan Spinning Mill is located in the South-East of Lille, in the central area of the Moulins-Lille neighbourhood. The spinning mill consists of two buildings and was built in three periods: 1900, 1925 and 1930.

With the exception of a heating station (which was built much later and which is still functional – for one of the nearby factories), all the buildings were closed down in 1967.

The Public Office of the Urban Committee of the Lille city suggested the conversion of these buildings and after a contest the best solution was decided.

The fortress look is characteristic to the industrial architecture in northern France and Great Britain (the spinning mill in Manchester). The frontage is made of gauged brickwork and structure of the building is of cast iron piers, steel framing and brick walls. The carpentry – accomplished in 1900 – remained intact.

The architects who won the contest undertook a triple endeavour: an architectural and structural analysis of the building, an economic study (with the help of the Chamber of Commerce) regarding both the economical necessities of the area and the possible cost of the entire investment, and finally an inquiry on urban sociology.

Following all the studies and the project, 108 apartments (7500 m²) resulted, including studios for young people, apartments with 2, 3, 4 and 5 rooms for large families. Some of these have terraces at mezzanine.

Bibliografie / Bibliography

- AUTHIER, Jean Yves, *Societatea contemporană – Forme și procese de segregare în vechile cartiere centrale reabilitate*
- BERNADAC, Emmanuel, *La maison de demain*, Laffont, Paris, 1964;
- CHOAY, Françoise, *The modern city: Planning in the XIX th century*, New York, 1969
- CHOAY, Françoise, *Urbanismul. Utopii și realități*, Paideia, 2002
- DE LAUWE, Chombart, M. J., *Pentru o sociologie a aspirațiilor*, Ed. Dacia, Cluj, 1972
- GRAFMEYER, Yves, *Sociologie urbaine*, Editions Nathan, 1995;
- HATCH, Richard C., *The scope of social architecture*, Institute of Technology, NY, 1984
- LEDRUT, Raymond, *Sociologie Urbaine*, Ed. Presses Universitaires de France, 2003
- NAUMESCU, Valentin, *Conceptii fundamentale și instituții implicate în structura politicilor sociale*, Editura Universității, București, 2003;
- NÖEL, Françoise, *La ville rapiecee – Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles*, Institute de sociologie, 2000;
- OCHINCIUC, Cristina Victoria, *Conceptul dezvoltării durabile în arhitectură. Proiectarea durabilă*, Ed. „Ion Mincu”, București, 2002
- OSTROWSKY, Sylvia, *Sociologues en ville*, Editions l’Harmattan, 1996

Cataloge / Catalogues

- *** *Le logement social*, Editions Techniques, (Edit. Serge Roland Communications, 1995
- *** *Le logement sociale au musée?* Editions Luc Pire, Bruxelles, 2003

Reviste / Magazines

- “L’ Architecture d’ Aujourd’hui” nr. 161, 196 – *Habitats Colectifs*; nr. 194 – *Reconversion d’Architecture*; nr. 202 – *Renovation - Rehabilitation*.
- Le Moniteur Architecture amc nr. 121 / janvier 2002 – *Les plus de 100 ensembles de logements en Europe* ; nr. 130 / janvier 2003 – *Innovation et performance / Intelligent building design*
- Societes Contemporaines”nr. 22 / 23 – juin / sept 1995, *Les plus de 100 ensembles de logements en Europe*
- Edmond Preteceille, *Ségrégations Urbaines; Division sociale de l’espace et globalisation* (le cas de la métropole parisienne);
- J. L. Logan, R. D. Alba, T. L. McNulty – *Les minorités des villes globales: NY et LA*

Surse fotografii / Photo sources:

- Le logement social*, Ed. Techniques, Editions S. Roland Communications, 1995
- L’Architecture D’Aujourd’Hui nr. 202, Renovation-Rehabilitation*, 1979