Clădiri vechi – structuri noi: Rosetti ApartHotel

ing. Adrian ZECHERU, ing. Cristian ARVINTE – ENERGOPROIECT SRL
arh. Carmen TĂNASE

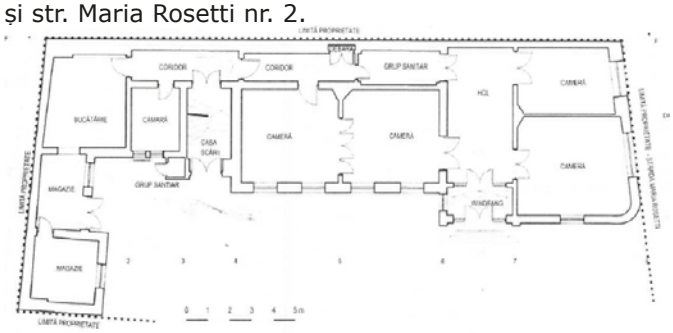
Rosetti Butique ApartHotel este un proiect de mici dimensiuni din categoria Nou și Vechi, care pune în discuție dezvoltarea orașului în țesutul tradițional, negocierea limitelor între trecut și viitor. Proiectul este un posibil răspuns la întrebarea dacă noul și vechiul pot coexista armonios. Un răspuns, de altfel, considerat pertinent atât de arhitecți cât și de proiectanți: recompensat, în 2022, cu un premiu de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), filiala București, la Anuala de Arhitectură București – ediția a XX-a, în cadrul secțiunii „Arhitectură construită / arhitectură publică, Rosetti ApartHotel a primit anul acesta și recunoașterea comunității profesionale a inginerilor proiectanți de structuri, respectiv Premiul III, între Proiectele Anului, în cadrul celei de-a 32-a ediții a Conferinței Naționale AICPS.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI INIȚIALE

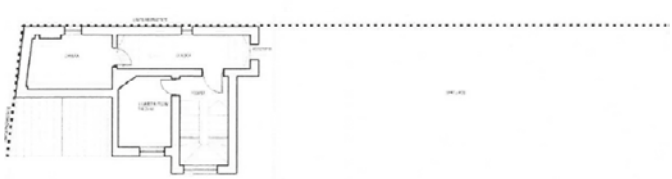
Imobilul inițial, situat în str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2 – în partea de est a centrului orașului București, în apropierea Bisericii Icoanei și a Schitului Darvari – a fost construit în anul 1903, fiind compus din teren intravilan și o clădire cu regim de înălțime Sp(beci)+P+M.

Clădirea a fost una cu semnificație pentru locul în care se afla, după cum relevă o analiză a imobilelor construite înainte de primul război mondial, dar, abandonată vreme de mulți ani, a ajuns într-o stare de degradare avansată.

Construcția era lipită la calcanele existente pe latura dinspre vest, aflate la adresele str. I.L. Caragiale nr. 26 și str. Maria Rosetti nr. 2.



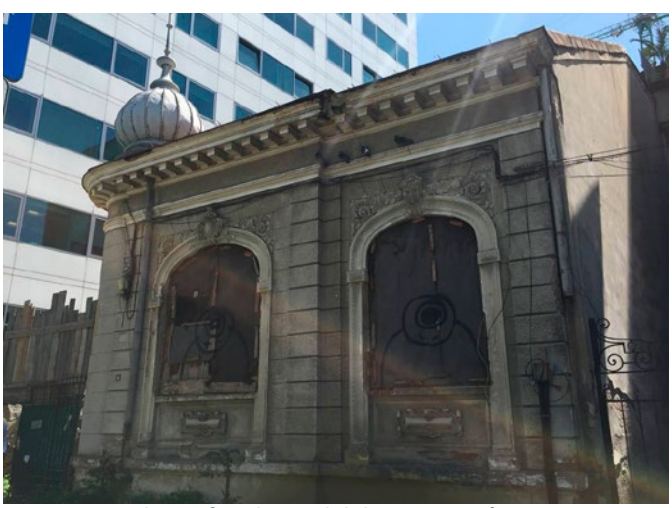
PLAN PARTER



PLAN MANSARDĂ ȘI POD



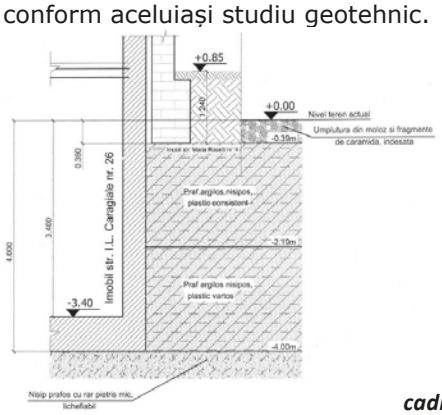
FAȚADĂ EST



Vedere a fațadei imobilului construit în 1903

Sistemul constructiv al imobilului inițial era format din ziduri din cărămidă și planșeu din grinzi de lemn, întreaga structură fiind acoperită cu o șarpantă din lemn ecarisat. Zidurile perimetrale aveau o grosime de 45 cm, iar cele interioare, de 30 cm.

Fundațiile, cu adâncime de 1,20 m, erau din cărămidă, așezate pe stratul de praf argilos nisipos, cafeniu-deschis, plastic vârtos, conform dezvelirilor și studiului geotehnic efectual pe amplasament. Nivelul pânzei freatice se află, în zonă, la adâncimea de 6,20 m de la cota terenului, conform aceluiași studiu geotehnic.



Dezvelire efectuată în cadrul studiului geotehnic

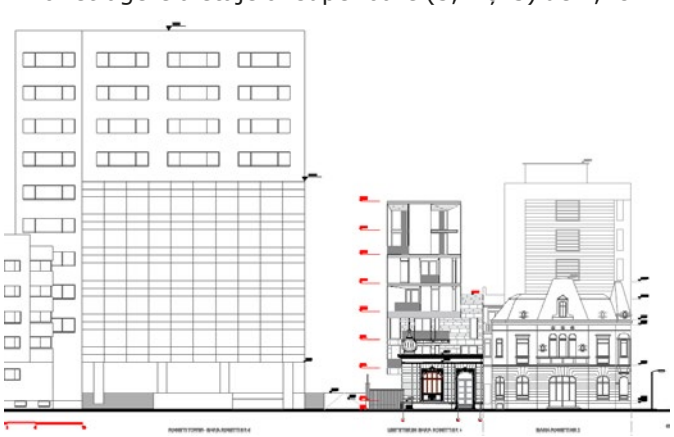
PROPUNEREA PENTRU NOUA CLĂDIRE

Având în vedere degradarea avansată a imobilului, beneficiarul, prin arhitectul său, a solicitat reabilitarea și transformarea clădirii în spații de cazare de tip apart-hotel, propunând următoarele lucrări:

- desființarea parțială a construcției existente Sp (pivniță)+P+Mansardă cu funcțiunea de locuință, în vederea edificării unei noi construcții cu regim de înălțime **S+P+5Er,** conform prevederilor PUZ *„Strada Maria Rosetti, nr. 4, sector 2, București”* aprobat prin HCGMB nr. 421/ 21.12.2016
- în cadrul reabilitării și extinderii construcției, păstrarea elementelor valoroase ale imobilului inițial, și anume:
  - fațada dinspre strada Maria Rosetti și o porțiune din fațada spre curtea interioară dinspre est;
  - reabilitarea și remontarea miniturlei care marchează cele două fațade.

Din punct de vedere al amplasării față de vecini s-a prevăzut a se păstra alinierea la str. Maria Rosetti prin păstrarea segmentului de clădire către stradă, etajele superioare retrăgându-se față de aliniament astfel:

- etajele 1 și 2 – alipite și aliniate la calcanul clădirii cu adresa str. Maria Rosetti nr. 2, conform planului de reglementări aferent PUZ-ului;
- etajele 3, 4 și 5 – retrase de la aliniament cu 6,5 m;
- față de limita posterioară sud: ca urmare a alipirii la calcanul existent din str. I.L. Caragiale nr. 26 – distanță variabilă între 1 m și 5 m pe parter și între 1 m și 2 m la etajele superioare, conform planșei cu reglementări;
- față de limita laterală cu proprietatea de la nr. 6 din str. Maria Rosetti, către est – o distanță de 3 m la parter și 2 m la etajele superioare;
- alipirea construcției la calcanele existente pe laterala dinspre vest: nr. 26 din str. I.L Caragiale și nr. 2 de pe str. Maria Rosetti, fără a depăși înălțimea acestora;
- pe zona fără calcan de pe latura dinspre vest s-a propus o retragere a etajelor superioare (3, 4 și 5) de 2,28 m.

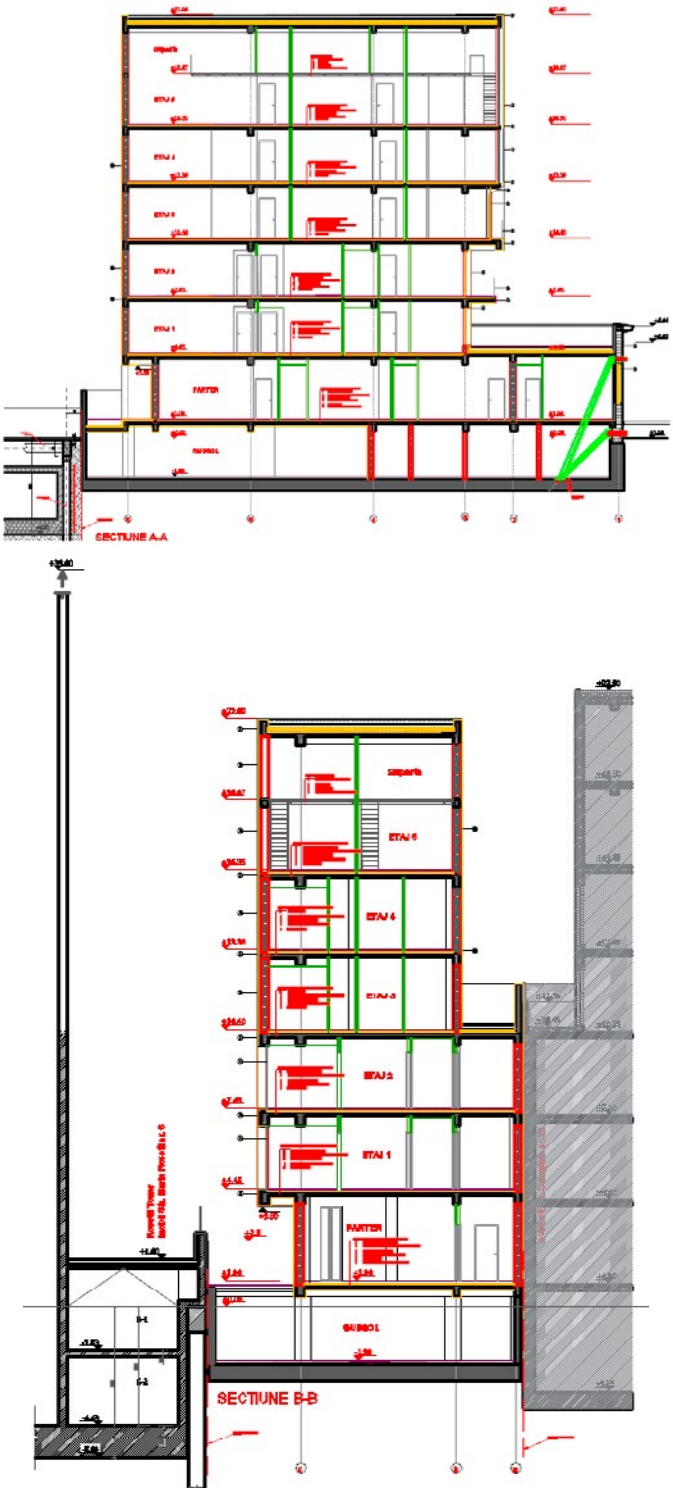


Propunere front stradal

PROIECTAREA STRUCTURII NOII CLĂDIRI

În vederea satisfacerii cerințelor beneficiarului au trebuit găsite soluții inginerești pentru următoarele probleme:

- realizarea unui subsol sub clădirea existentă, la costuri minime, fără a pune în pericol structura acesteia sau a clădirilor învecinate;
- păstrarea intactă a anumitor pereți și a elementelor arhitecturale valoroase ale clădirii existente;
- realizarea unei structuri din beton armat cu neregularități atât în plan cât și pe verticală.



Secțiuni caracteristice ale imobilului proiectat

O provocare pentru echipa de proiectare a fost că noul subsol trebuia integrat în sit ținând cont de clădirile existente, astfel:

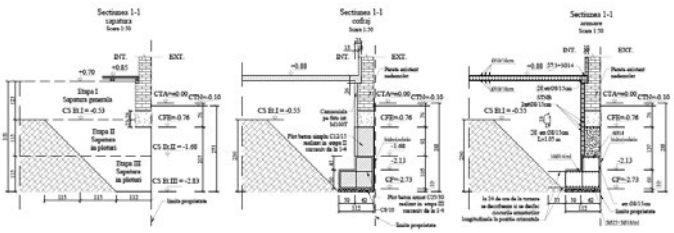
- pe latura de vest, de clădirile prevăzute cu subsol din str. I.L. Caragiale nr. 26 și str. Maria Rosetti nr. 2, la calcanele cărora noua construcție trebuia să rămână alipită – clădiri vechi cu subsoluri de cărămidă ce nu puteau prelua eventuale tasări;
- pe latura de est, de o clădire de birouri – ROSETTI TOWER – str. Maria Rosetti nr. 6, prevăzută cu 2 subsoluri realizate sub protecția unei incinte de piloți forați;

continuare în pagina 52

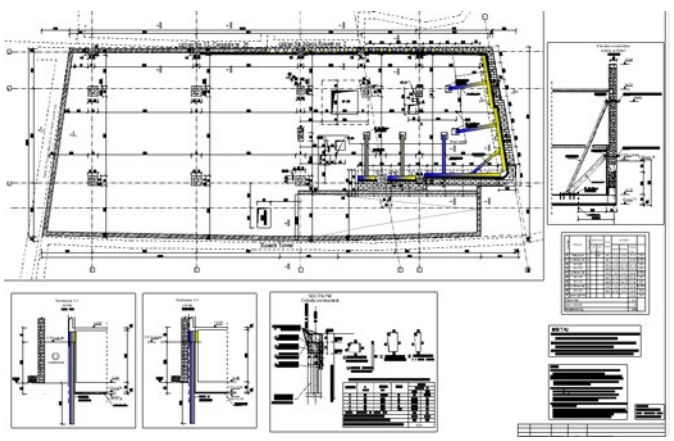
urmare din pagina 51

- pe latura de est, de o clădire de locuințe colective amplasată pe str. Thomas Masaryk nr. 11, prevăzută cu subsol adânc, având pe acestă latură o retragere față de acest subsol până la limita de proprietate.

Pentru realizarea subsolului sub clădirea existentă, pe fondul unei buget restrâns, s-a optat pentru execuția unor subturnări în două etape, fiecare având înălțimea de până în 1,00 m, concomitent cu realizarea unor sprițuiri metalice fixate în radierul viitorului imobil pentru sprijinirea peretelui existent de cărămidă.



Detalii realizare subzidiri



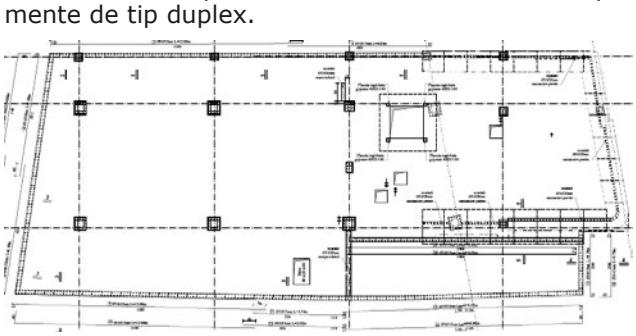
Detalii realizare șpraițuri și micropiloți

Pe latura de vest, adiacent clădirii din str. Maria Rosetti nr. 2, în urma execuției săpăturii s-a observat că aceasta are peretele subsolului degradat, existând pericolul prăbușirii. Drept urmare, s-a hotărât, în timpul execuției, realizarea unor micropiloți cu diametrul de 30 cm și armați cu profil metalic (HEA 140), înglobați ulterior în peretele subsolului noului imobil.

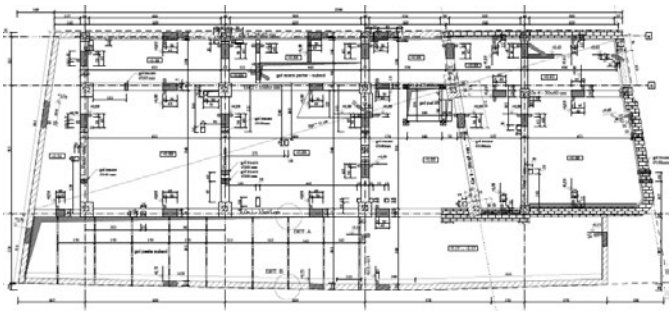
Noul imobil este fundat direct prin intermediul unui radier general pe stratul de praf argilos nisipos, cafeniu-deschis, plastic vârtos. Radierul este executat inclusiv sub pereții de zidărie ai clădirii inițiale, după subfundarea în prealabil a acestora.

Structura noului imobil este realizată din cadre de beton armat ce înglobează pe nivelul parterului pereții păstrați ai clădirii existente. La subsol, pereții perimetrali sunt realizați din beton armat.

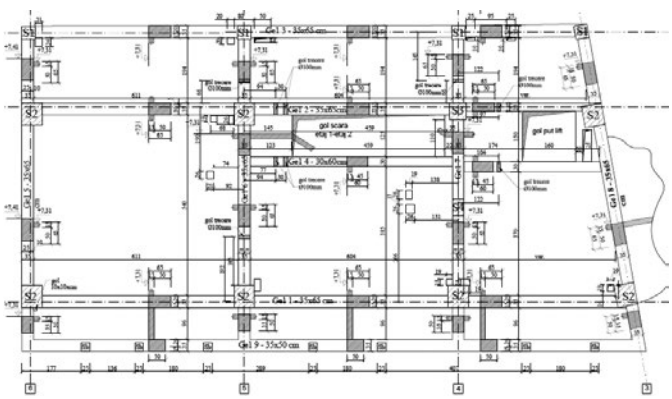
Etajul 5 este prevăzut cu un etaj intermediar metalic, creându-se o supantă necesară realizării unor apartamente de tip duplex.



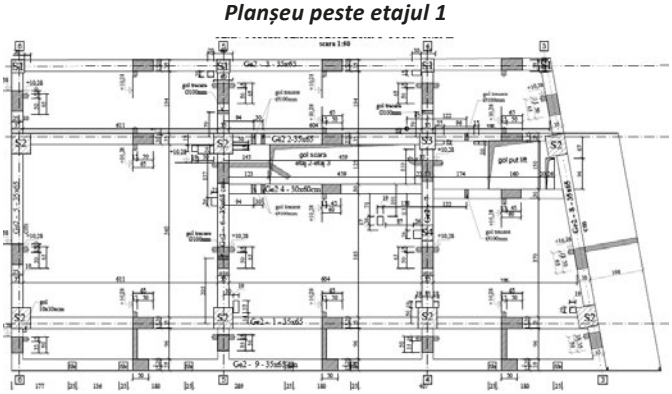
Elementele structurale ale subsolului



Planșeu peste subsol



Planșeu peste etajul 1



Planșeu peste etajul 2



Planșeu peste etajele 3-6

Structura imobilului este neregulată pe înălțime, cu ieșiri în console, rezultând torsiuni propuntate.

CONCLUZII

Rosetti ApartHotel este o prezență discretă, de scară redusă, ascuns în spatele statuii lui I.L. Caragiale din piațeta cu același nume, poziționat într-un țesut eclectic, printre clădiri vechi și noi, într-o varietate de scară cum numai Bucureștiul poate să ofere.

Caracteristicile lotului, extrem de îngust și adânc, constrângerile urbanistice și prezența unei case vechi cu regimul de înălțime parter au modelat arhitectura și structura acestui imobil.

Un volum alb și simplu se ridică deasupra unui postament de piatră care se naște printre zidurile casei vechi.

Din casa veche am păstrat elementele valoroase, fațadele principale și cupoleta cu iz oriental. Volumul casei vechi este aliniat la stradă și rămâne ca un volum de primire adăpostind recepția și lobby-ul, iar zona de cazare se ridică în spate, retrasă mult față de aliniament. În felul acesta, noul și vechiul coexistă și nu se exclud. Trei finisaje majore definesc volumele: tencuiala tradițională a casei vechi, zona de piatră de Vrața care creează o discontinuitate la nivel de finisaj între nou și vechi și placarea cu fibro-ciment alb a volumului din spate, în consolă. Plăcile de fibro-ciment alb, simple, sunt intercalate cu plăci de fibro-ciment riflate care marchează poziția planșeelor, iar liniile balustradelor preiau și continuă liniile de riflaj.

Butique ApartHotelul adăpostește 24 de unități de cazare de tip studio, fiecare cameră fiind dotată cu o zonă de dormit, o chicinetă și un loc de luat masa. La ultimul nivel, nivelul 5, sunt poziționate 4 duplexuri cu zona de dormit la etaj. Din cauza spațiului redus, unitățile au rezultat cât mai organic, diferite între ele și atipice pentru un imobil cu funcțiune hotelieră.

Pentru acomodarea funcțiunilor a fost necesară realizarea unui subsol pe limita proprietății, inclusiv pe conturul imobilului existent, iar în suprastructură au fost executate retrageri succesive și ieșiri în consolă.

Pe fațada de est, din cauza constrângerilor de spațiu și a distanței minime obligatorii față de limita de proprietate, am imaginat o serie de balcoane franțuzești de formă organică ce ies discret din planul fațadei și creează un joc de umbre pe fațada de altfel destul de simplă.

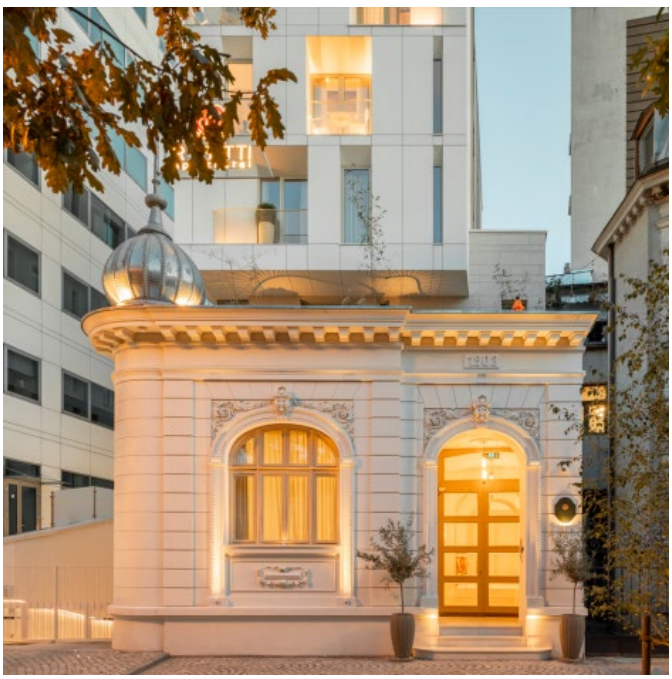
Arhitectura fațadelor este una a detaliilor și a umbrelor, create de riflaje, balustrade și balcoane franțuzești. Arhitectura interiorului este una a detaliilor și luminii lăsate să pătrundă prin alternarea golurilor fațadei când ample, când înguste. ❑



Rosetti ApartHotel: Premiile Anualei de Arhitectură București – ediția a XX-a (2022), secțiunea „Arhitectură construită / arhitectură publică”



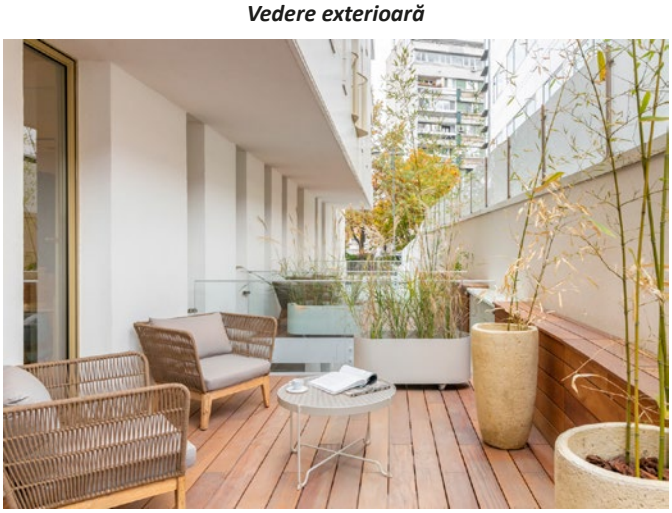
Vedere exterioară



Fațada principală



Vedere exterioară



Terasă etaj 2