blocuri „comuniste”
confort de locuire
densificare
dezvoltatori
dispersie urbană
enclave
modele urbanistice
publicitate
spațiu comunitar
spațiu public
tipologii de locuire
urbanism liber
vecinătate
zone rezidențiale

Vladimir Vinea

Ansamblurile de locuințe colective noi din Bucureşti - imaginar şi realitate în configurarea locuirii şi a spațiului comunitar neconstruit

a se vedea si alte articole legate de acest subiect:
Cătălin Berescu > **Viaţa la bloc – o scurtă privire asupra unor fenomene de tranziţie în România postrevoluţionară (ACUM 1)**
Cătălin Berescu > **Despre ambiguitate şi agresivitate în spaţiile comune (ACUM 1)**
Augustin Ioan > **„Sacred, Safe and Busy”. Oraşele mari în extincţie ? (ACUM 2)**
Radu Tudor Ponta > **Spaţiul public al „Oraşului contemporan de 3 milioane de locuitori” (ACUM 2)**
Miruna Stroe > **Revizitarea unei idei : Unitatea de vecinătate (ACUM 2)**
Radu Tudor Ponta **DN1 – spaţiul public al unei infrastructuri supraaglomerate (ACUM 2)**
Mihai Culescu şi Ioana Tudora > **Bucureştiul post-industrial şi redefinirea unui nou peisaj urban (ACUM 2)**

Apariţia şi multiplicarea ansamblurilor noi de locuinţe colective reprezintă unul dintre fenomenele semnificative pentru evoluţia urbană contemporană a Bucureştiului (şi a altor oraşe mari din România).

Anii 1990 şi primii din deceniu următor au fost dominaţi de investiţiile în locuinţe individuale, construite fie separat, pe terenuri libere în interiorul oraşului, fie, odată cu relansarea economică, în ansambluri rezidenţiale aflate de cele mai multe ori în localităţile învecinate Bucureştiului. Lipsa cvasi-completă a investiţiilor imobiliare în domeniul locuirii colective s-a datorat atât crizei puterii de cumpărare a clasei medii, principalul beneficiar potenţial, cât şi respingerii viscerale a acestui mod de locuire, asociat blocului „comunist", cu pleiada de probleme funcţionale, estetice şi de convieţuire binecunoscute populaţiei urbane[1]. Atenuarea acestor reacţii sociale şi mai ales dezvoltarea economică şi creşterea accesibilităţii financiare a unei locuinţe noi au deschis investitorilor imobiliari oportunitatea lansării unor proiecte care să se adreseze segmentului mijlociu al pieţei. Locuinţa colectivă, mai ales cea cu regim ridicat de înălţime, permite, în mod firesc, o exploatare superioară a potenţialului economic al terenului[2]. Sublinierea acestor motivaţii extra-arhitecturale nu este, desigur, întâmplătoare, întrucât logica urbană a proiectelor se subordonează în mod vădit imperativelor investiţionale.

Obiectivul acestui articol este analiza şi descifrarea relaţiilor dintre construcţii şi spaţiul comunitar neconstruit, în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective noi din Bucureşti. Această analiză nu poate fi despărţită de problematica inserţiei urbane şi a modului de ocupare a teritoriului. Voi investiga în cele ce urmează câteva tipologii urbane ale acestor ansambluri, în raport cu modelele urbanistice consacrate şi cu peisajul politic şi cultural al societăţii contemporane. În legătură cu acest aspect, prezintă interes şi vor fi explorate pe scurt strategiile de comunicare ce susţin promovarea publică a proiectelor.

Argumentaţia textului se sprijină mai ales pe materialele de prezentare ale proiectelor, extrase de regulă de pe site-urile de Internet ale dezvoltatorilor. Ritmul lent de execuţie face ca o mică parte dintre aceste proiecte să fie deja finalizate. O cercetare completă asupra fenomenului se va putea întreprinde abia după darea în folosinţă a unui număr însemnat de ansambluri rezidenţiale, mai ales prin confruntarea proiectelor cu realitatea construită, precum şi prin observarea directă a modurilor de utilizare şi apropriere a spaţiului exterior de către locuitorii fiecărui ansamblu.

[1] Constantin Goagea analizează acest subiect în : Constantin Goagea, Ştefan Ghenciulescu, Cosmina Goagea, Justin Baroncea, Ana Bleahu (coord.) – *Remix. Fragments of a Country* – catalogul participării României la Bienala de la Veneţia 2006 (ediţia a doua – 2007), pp.72-81.
[2] Vom vedea în continuare cum dezavantajele inerente (sau specifice unui anumit proiect) ale locuirii colective sunt atenuate sau ascunse prin procedee de marketing.

Din punct de vedere al impactului teritorial, câteva ansambluri se raportează în mod explicit la modelul suburban al dezvoltărilor *greenfield*[3]. Ambiţia asumată de dezvoltatori este crearea unor mini-oraşe noi, în care se regăsesc funcţiuni urbane principale : locuire, spaţii de birouri, spaţii comerciale şi de loisir. Complexitatea activităţilor care se vor desfăşura în interiorul ansamblului permite funcţionarea lui semi-autonomă în raport cu metropola.

Proiectul Băneasa (fig. 1), cuprinzând circa 3000 de unităţi locative, a fost cel mai mediatizat în ultimii ani, inclusiv în presa profesională de arhitectură[4]. În spatele unei zone comerciale şi de birouri aflată în partea de vest a terenului (adiacentă Şoselei



Fig. 1. Proiectul Băneasa, cu zona comercială în prim-plan. Insert : zona locuinţelor colective.



Fig. 2. Ansamblul Cosmopolis.



Fig. 3. Ansamblul Bonaire.

Bucureşti–Ploieşti), se desfăşoară o amplă zonă rezidenţială, cuprinzând în majoritate locuinţe individuale – grupate în jurul unor fundături înşirate de-a lungul unor străzi

[3] Termenul desemnează intervenţiile pe terenuri neocupate anterior cu construcţii.
[4] *Igloo*, nr. 45 (septembrie 2005), pp.98-102 şi *Arhitectura*, nr. 53 (aprilie 2007), pp.52-59. Site-ul proiectului este www.baneasa.ro iar proiectantul general este firma americană de arhitectură Callison.

sinuoase. Se remarcă şi prezenţa unei grupări de 12 imobile de locuinţe colective, proiectate de Zip Studio[5], şi care reiau şi interpretează o imagine arhitecturală de factură modernistă. Din punct de vedere al implantării în relaţie cu insulele urbane şi cu trama stradală, tipologia utilizată este cea a urbanismului liber. Clădirile sunt orientate rigid, răspunzând unei compoziţii abstracte, lucru evident mai ales în jurul insulei circulare aflată la sud de zona locuinţelor colective (v. şi fig. 13).

Cosmopolis (cuprinzând la finalizare 4600 de unităţi locative şi cu o suprafaţă totală de 100 hectare) este prezentat de dezvoltatorul proiectului drept „primul oraş european" din România[6]. Dincolo de emfaza sloganului publicitar, sunt de remarcat uniformitatea caracterului arhitectural al clădirilor proiectate, cu o alură vag mediteraneană (fig. 2), precum şi compoziţia urbanistică, îndatorată aceleiaşi tipologii ca la proiectul Băneasa. Ansamblul este situat în nord-estul Bucureştiului, dincolo de Şoseaua de Centură.

În apropiere de Cosmopolis se va construi de altfel un alt „oraş european" – Bonaire[7]. Partiul urbanistic este în acest caz mai riguros geometric (fig. 3), dar zonele rezidenţiale sunt caracterizate de independenţa – recurentă în chip vădit – a modului de dispunere a clădirilor în raport cu insulele şi cu trama stradală. Acelaşi lucru se poate afirma şi despre proiectul Green Lake Residences, ce va fi edificat pe malul nordic al Lacului Grivița[8]. În acest caz, diferenţa specifică este dată de componenta peisagistică şi ecologică revendicată de către dezvoltator[9].

Ansambluri de locuințe colective – tipologii urbane

Majoritatea proiectelor aflate în diferite faze de dezvoltare cuprind maximum 1500 de apartamente şi utilizează în exclusivitate imobile de locuinţe colective, fără a include, precum proiectele majore prezentate anterior, şi zone de locuinţe individuale.



Fig. 4. Ansamblul Emerald Residences.

Clasificarea acestor proiecte poate fi făcută având la bază multiple criterii : poziţionarea în oraş (centru, periferie, suburbii etc.), adresabilitatea şi preţul de vânzare (de obicei dezvoltatorii fac distincţia între ansamblurile rezidenţiale de lux şi cele de standard mediu), tipologia arhitecturală şi înălţimea, tipul şi suprafaţa apartamentelor, partiurile acestora, dotările anexe ale ansamblului. Acest capitol vizează o încercare de ordonare a proiectelor după un criteriu morfologic, legat de modul de ocupare a parcelei, criteriu care va permite formularea ulterioară a unor observaţii pe care le

[5] Arh. Roxana Roşca şi arh. Marius Călin.
[6] Pe site-ul proiectului : www.cosmopolis.ro
[7] www.bonaire.ro
[8] Conform site-ului proiectului: www.greenlake.ro
[9] Deşi dimensiunea proiectului (circa 650 de unităţi locative) este mai mică chiar în raport cu unele din ansamblurile prezentate în paragraful următor, el a fost inclus aici datorită complexităţii organizării urbanistice interne.

considerăm semnificative privind raportul dintre clădiri şi spaţiul neconstruit care le înconjoară.

Gruparea perimetrală a clădirilor în jurul unui spaţiu central liber este una dintre rezolvările întâlnite printre operaţiunile imobiliare studiate[10]. Configuraţia ansamblului şi a spaţiului neconstruit este în primul rând determinată de forma terenului – geometric-regulată sau prezentând neregularităţi. O altă variabilă demnă de luat în seamă este raportul dintre dimensiunea curţii centrale şi înălţimea construcţiilor – imperativele profitabilităţii maxime a investiţiei ducând adeseori la depăşirea unor valori rezonabile din punct de vedere al confortului de locuire. Din această perspectivă, ansamblul Emerald Residences (fig. 4) se distinge prin coerenţa propunerii spaţiale – o curte longitudinală, parţial plantată, latura dinspre Lacul Tei fiind fragmentată şi având un regim jos de înălţime – parter şi două etaje[11]. Un alt proiect interesant este şi Natura Residence, al biroului de arhitectură AXA[12]. Situat într-o zonă periurbană, acesta grupează 8 imobile cu 3 şi 5 etaje în jurul unui spaţiu liber central (fig. 5), tratat diferenţiat către accesul în incintă, cu o sistematizare verticală bine justificată şi cu sugerarea unor spaţii intermediare care să ofere grădini semi-private locuinţelor de la parter.



Fig. 5. Ansamblul Natura Residence.



Fig. 6. Ansamblul rezidenţial Washington.

Merită menţionat aici, într-o categorie aparte care se detaşează net de arhitectura comercială, ansamblul rezidenţial Washington al biroului Office Design[13], cu remarcabile calităţi arhitecturale şi ale spaţiului comunitar (fig. 6). La începutul acestui deceniu, ansamblul La Mesteceni al arhitectului Alexandru Beldiman marcase la rândul său un moment important în reinterpretarea critică a arhitecturii moderniste interbelice şi a tipologiei urbane a fundăturilor bucureştene.

[10] Merită menţionat aici faptul că imobilele de locuinţe colective grupate în cvartaluri (construite în anii '50 după un model sovietic în cartierele Drumul Taberei, Vatra Luminoasă, Bucureștii Noi, precum şi pe Șoseaua Pandurilor, ca şi în alte oraşe ale ţării) prezintă numeroase calităţi din punct de vedere al spaţiului comunitar din interiorul incintelor, chiar dacă relaţia acestuia cu locuinţele de la parter este de simplă juxtapunere.

[11] Autorul proiectului este biroul de arhitectură BIP. Informaţiile au fost preluate de pe site-ul: www.emerald-residences.ro.

[12] De remarcat prezentarea făcută pe site-ul proiectului: www.naturaresidence.ro de către arh. Andreea Bărbulescu, într-o manieră familiar-înduioşătoare.

[13] Prezentat în revista *Arhitext*, nr. 162 (august 2006), pp.86-95 şi în revista *Arhitectura*, nr. 54 (mai 2007), pp.62-65.

O parte însemnată din proiectele actuale au însă un pronunţat caracter speculativ. Tipologia curţii centrale, delimitată de clădiri, este de multe ori deformată în acest proces. Proiectul Casablanca Residence poate fi un exemplu în acest sens (fig. 7), incinta fiind redusă ca dimensiuni şi tratată ca un spaţiu verde nediferenţiat[14], ceea ce se întâmplă şi în ansamblul Central Park din spatele frontului de blocuri de pe Şoseaua Ştefan cel Mare, în apropierea Circului de Stat[15]. În anumite cazuri, ceea ce ar fi putut deveni o grădină interioară se transformă aproape în totalitate în spaţiu de parcare, obţinându-se o calitate a locuirii inferioară chiar ansamblurilor funcţionaliste „îndesite" în anii 1970 şi 1980. Un exemplu concludent în acest sens este proiectul West Park din cartierul Militari[16].



Fig. 7. Ansamblul Casablanca Residence.



Fig. 8. Ansamblul Rose Garden Residential.

Dispersarea pe parcelă a clădirilor, fără stabilirea unei ierarhii a spaţiilor neconstruite, reprezintă o situaţie des întâlnită printre ansamblurile noi din Bucureşti. De cele mai multe ori, obiectivul principal al operaţiunilor este exploatarea la maximum a terenului, ceea ce conduce la transformarea spaţiilor libere în spaţii reziduale, incapabile să suporte funcţiunile de relaxare şi contact social atribuite prin textele de prezentare ale proiectelor. Proiectul Rose Garden Residential, aflat pe Şoseaua Colentina[17], este un exemplu pentru acest tip de configuraţie (fig. 8), cu o alee perimetrală bordată de parcaje şi de împrejmuirile loturilor vecine (cu locuinţe individuale). Spaţiile plantate dintre cele 11 imobile nu pot compensa inconvenientele generate de densitatea extremă a ocupării terenului. Anumiţi dezvoltatori propun proiecte în care defectele de care vorbim sunt accentuate de utilizarea aproape în totalitate a spaţiului liber pentru parcări, cum se întâmplă la Ansamblul Rezidenţial Primăvara[18]. Simplificarea la maximum a tipologiei de ocupare a terenului anulează uneori oportunităţile generate de amplasamente valoroase, chiar dacă distanţele între clădiri se înscriu în limite rezonabile. Proiectul Neo Peninsula Residences (fig. 9) implantează 18 turnuri pe un spaţiu plantat nediferenţiat, străbătut de alei sinuoase,

[14] Site-ul proiectului : www.casablancaresidence.ro , proiectanţi fiind Feigin Architects (din Israel) şi BIP.
[15] Ansamblul fiind dat deja în folosinţă, site-ul lui nu mai este accesibil pe Internet.
[16] www.west-park.ro
[17] www.rosegarden.ro
[18] www.primavara-rezidential.ro

fără vreo intenţie de combinare a modurilor de locuire sau de racordare la peisajul lacustru cu un potenţial remarcabil – o peninsulă ce avansează către Lacul Fundeni[19].



Fig. 9. Ansamblul Neo Peninsula Residences.

Aceeaşi reţetă este utilizată şi la ansamblul Jupiter Residence din zona Pieţei Sudului[20].

O situaţie particulară de poziţionare şi relaţionare a construcţiilor în raport cu terenul este dată de utilizarea unor loturi lungi şi înguste, cu accesul situat de regulă pe latura scurtă. Acest tip de loturi este frecvent întâlnit, de pildă, în zona Pipera, consecinţă a speculaţiei imobiliare, suprapusă unui parcelar de tip rural-agricol.



Fig. 10. Ansamblul rezidenţial Liziera.

Dezvoltările de tip „fâşie”, cum le voi denumi în continuare, ocupă extrem de intensiv terenul disponibil. În ansamblul Liziera[21] singura zonă „verde” este terasa micului centru comercial (fig. 10). Alte proiecte recente care recurg la această manieră de utilizare a terenului sunt My Dream Residence[22] şi Pallady Towers Residence[23].



Fig. 11. Ansamblul Răsărit de Soare.

Imperativele economice ale investitorilor, asociate cu incapacitatea structurală a administraţiei publice de a impune limite rezonabile în avizarea documentaţiilor de urbanism, conduc uneori la exploatarea suplimentară a terenurilor, prin folosirea unei tipologii extrem de eficiente din acest punct de vedere : **tronsoane cuplate ce formează incinte închise pe trei laturi**, laturile libere având orientări alternative. Câteva ansambluri concepute în acest mod sunt : Răsărit de Soare[24], Vivando Unirii[25] şi Romfelt Plaza[26]. Regimul de înălţime ridicat contribuie în mod decisiv la diminuarea calităţii spaţiului în aceste incinte semideschise (fig. 11).

[19] Site-ul proiectului este: www.neopeninsula.ro.
[20] A se vedea site-ul dezvoltatorului: www.rcc-grup.ro.
[21] www.liziera.ro Proiectul aparţine biroului de arhitectură ASCO Construcţii.
[22] www.mydreamresidence.ro.
[23] www.pallady-towers.ro.
[24] www.rasarit-de-soare.ro
[25] www.vivando-unirii.ro Proiectul aparţine birourilor de arhitectură BLK Architects (din Israel) şi AXA.
[26] www.romfeltplaza.ro Proiectul aparţine biroului de arhitectură Vlad Simionescu & Asociaţii.

Implantarea urbană şi relaţia cu teritoriul

Din punct de vedere al logicii teritoriale, noile ansambluri de locuinţe din Bucureşti pot fi analizate pornind de la realităţile gestiunii urbanistice a oraşelor româneşti. Insuficienta detaliere a Planurilor Urbanistice Generale (P.U.G.) este compensată de instituţia Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), aflată practic în întregime în mâna investitorilor imobiliari. Incapacitatea administraţiei locale de a negocia în interes public conţinutul P.U.Z.-urilor conduce la specularea excesivă a potenţialului economic al terenurilor[27]. Un alt factor care subminează coerenţa acestor dezvoltări şi controlul public asupra lor este absenţa unei structuri de cooperare şi a unor reglementări obligatorii comune Municipiului Bucureşti şi localităţilor învecinate din Judeţul Ilfov.

În aceste condiţii, proiectele enumerate anterior îşi datorează localizarea unor factori care ţin exclusiv de disponibilităţile pieţei imobiliare. Asistăm de fapt la un proces de reconstruire „spontană" a oraşului, fragmentele urbane inserându-se „aleatoriu" în structura existentă. În cercetările sale privind metropola contemporană, Stefano Boeri propune modelul salturilor repetate, nesincronizate între ele şi lipsite de o logică combinatorie[28]. Deși acest model a fost gândit cu precădere pentru a descrie fenomenul dispersiei urbane în teritoriu, extinderea lui la perimetrul Bucureștiului *intra-muros* pare justificată de modalităţile actuale de reformulare a substanţei construite a oraşului (printre care și cele de care ne ocupăm aici), desigur potenţate de discontinuităţile marcante ale densităţii de construire şi ale tipologiilor urbane specifice.

Proiectul Băneasa este un caz emblematic pentru discuţia de faţă, fiind dezvoltat pe terenul unei foste pepiniere a Universităţii de Ştiinţe Agronomice şi Medicină Veterinară. Terenul fiind, cel puţin iniţial, domeniu privat al unei instituţii publice, putem regreta lipsa implicării autorităţilor municipale în promovarea unui proiect urban reprezentativ, în parteneriat cu investitorii. Atracţia majoră reprezentată de fluxurile de circulaţie mereu în creştere a contribuit de altfel în ultimul deceniu la schimbarea totală a caracterului Şoselei Bucureşti–Ploieşti[29]. Porţiunea cuprinsă între Aeroportul Băneasa şi limita administrativă a Bucureştiului (la Podul Otopeni) era în deceniul trecut aproape complet neconstruită. Boom-ul imobiliar actual (ce dă însă deja semne de oboseală) schimbă radical peisajul acestei zone, construcţiile se implantează fără suficient discernământ, inclusiv prin defrişarea unor arii împădurite, atât de prețioase pentru oraș. Prezenţa proprietăţilor Armatei de-a lungul acestei artere este practic singura care mai reuşeşte să o salveze de la urbanizarea completă, la care proiectul Băneasa îşi aduce o contribuţie decisivă.

---

[27] Este interesant de urmărit în acest sens efectul pe care îl vor avea modificările recente ale Legii privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, prin care se restrânge considerabil caracterul derogatoriu al P.U.Z.-urilor (Ordonanţa Guvernului nr. 27 / 2008).

[28] În Stefano Boeri and Multiplicity, Rem Koolhaas and Harvard Design School Project on the City, Sanford Kwinter and Daniela Fabricius, Hans Ulrich Obrist, Nadia Tazi (coord.) – *Mutations* – Actar, Barcelona & Arc en Rêve Centre d'architecture, Bordeaux, 2001, p.364.

[29] Radu Tudor Ponta analizează schimbările recente desfăşurate de-a lungul traseului Drumului Naţional 1 în zona periurbană : „DN1 – Spaţiul public al unei infrastructuri supraaglomerate", în A.M. Zahariade, A. Oroveanu (coord.) – *Spaţiul public şi reinserţia socială a proiectului artistic şi arhitectural* (volumul 2) – Editura Universitară „Ion Mincu", Bucureşti, 2007, pp.108-113.

De altfel, multe dintre dezvoltările imobiliare noi din Bucureşti se înscriu în paradigma expansiunii urbane în teritoriu de-a lungul căilor de comunicaţie[30]. Procesul a început încă din anii 1990, iniţial către nordul oraşului (Pipera, Corbeanca), extinzându-se apoi în jurul altor axe (Voluntari, Ştefăneşti, Pantelimon, Popeşti-Leordeni, Bragadiru, Prelungirea Ghencea, Chitila etc.). Într-un mod destul de previzibil, explozia imobiliară în zona periurbană, combinată cu lipsa investiţiilor în infrastructura rutieră, conduce la saturarea traficului pendular către şi dinspre oraş. Acesta reprezintă unul dintre factorii care au făcut să crească atractivitatea ansamblurilor rezidenţiale situate în interiorul oraşului.

Logica internă a ansamblurilor : construcții şi spațiu comunitar neconstruit

O discuţie de sinteză privind alcătuirea ansamblurilor de locuinţe colective noi poate relua distincţia propusă iniţial, dintre **dezvoltările majore, cu o reţea internă de căi de circulaţie şi cu tipologii multiple de locuire**, pe de o parte, şi **proiectele mai restrânse şi în acelaşi timp mai unitare**, pe de altă parte.

Ansamblurile analizate din prima categorie se caracterizează prin revendicarea autonomiei faţă de oraş. Nu întâmplător acestea se proclamă ele însele „oraşe”.



Fig. 12. Planul general al proiectului Băneasa.

Această întoarcere către sine este manifestă atât la nivelul configuraţiei fizice a spaţiului urban propus – prin însemnătatea relativ redusă acordată limitelor şi conexiunilor cu vecinătăţile ansamblului – cât şi, poate mai important, la nivelul elementelor de viaţă social-urbană revendicate de către dezvoltatori. Viziunea generală poate fi pusă în corespondenţă cu teoria „unităţii de vecinătate”, propusă de

[30] O prezentare a evoluţiei suburbiilor rezidenţiale dezvoltate în relaţie cu axele rutiere majore şi a dezbaterilor prilejuite de expansiunea lor este făcută în Peter Hall, *Oraşele de mâine : o istorie intelectuală a urbanismului în secolul XX*, Editura ALL Educaţional, Bucureşti, 1999 (ediţia originală – 1996), pp.314-364.

Clarence Perry în 1920[31]. Programele de arhitectură care pot contribui la susţinerea unor activităţi ale comunităţii (sau individual ale membrilor acesteia) sunt întotdeauna prezente: cluburi de fitness, piscine, terenuri de sport, spaţii comerciale, spaţii de joacă pentru copii, grădiniţe şi uneori chiar şcoli, grădini însoţite de „lacuri", biserici, centre medicale. Problema nu este deci absenţa unor funcţiuni cu rol de agregare a raporturilor sociale dintre locuitori. După cum vom vedea în continuare, *transcrierea acestora în spaţiu edificat* reprezintă principala obiecţie de pus în discuție, ea reflectând de fapt înţelegerea tuturor acestor funcţiuni complementare locuirii potrivit unei logici pur cantitative şi profund anti-urbane.

În această grilă de lectură, analiza proiectului Băneasa (fig. 12) ne înfăţişează aplicarea în zonele cu locuinţe colective a principiilor urbanismului liber[32]. După cum am evidenţiat în prima parte a textului, clădirile sunt amplasate deopotrivă independent faţă de căile de circulaţie şi rigid ca orientare. În acelaşi timp, funcţiunea potenţială de spaţiu public a străzilor principale din întreaga zonă de locuinţe individuale (izolate, cuplate şi înşiruite) este atenuată prin reducerea voluntară a rolului jucat de acestea: practic, străzile devin doar căi de distribuţie a traficului către fundăturile şi aleile secundare, de unde se face accesul pe parcele. La modul general şi făcând abstracţie de tipologia diferită de locuire, este vorba de acelaşi principiu de segregare a circulaţiilor enunţat în Carta de la Atena şi prefigurat cu claritate în teoria anterioară a „unităţii de vecinătate". Făcând o apropiere cu principiile acesteia din urmă, ne-am putea aştepta la această „sărăcire" a sensului străzii, însă doar către limitele exterioare ale cartierului (ceea ce se întâmplă, într-un mod oarecum previzibil, către Aleea Privighetorilor, limita de nord). În interiorul ansamblului însă, unde traficul este în mod firesc limitat, această situaţie mărturiseşte, în pofida declaraţiilor generoase ale dezvoltatorului[33], despre viziunea (anti-) urbană a proiectului. Este suficient să observăm ignorarea totală a potenţialului intersecţiilor dintre străzile principale – atât spaţial, cât şi din punct de vedere al secvenţelor vizuale în parcurgerea acestora[34]. În plus, spaţiile plantate ce însoţesc suita de iazuri sunt izolate de străzile principale, dispuse întâmplător față de ele, cu acces exclusiv din spatele loturilor.



Fig. 13. Proiectul Băneasa – echipamente publice.

Singura excepţie de la acest refuz programatic al străzii ca spaţiu de contact social se găsește în insula circulară imediat adiacentă zonei de locuinţe colective, către sud (fig.

[31] Miruna Stroe sintetizează naşterea şi evoluţia conceptului, incluzându-l pe cel (derivat) de *microraion* : „Revizitarea unei idei: Unitatea de vecinătate", în A.M. Zahariade, A. Oroveanu (coord.), op. cit., pp.54-63.
[32] Radu Tudor Ponta discută problematica noilor ansambluri de locuinţe colective în „Spaţiul public al *Oraşului contemporan de 3 milioane de locuitori*", în A.M. Zahariade, A. Oroveanu (coord.), op.cit., pp.30-43.
[33] „Băneasa îşi propune să cultive o cultură comunitară puternică" – Ionuţ Bodea (director de marketing al Băneasa Investments), în revista *Igloo*, nr. 45 (septembrie 2005), p.99.
[34] Ceea ce se întâmplă şi în cazul proiectului Cosmopolis.

13). Aici sunt grupate câteva echipamente publice ale cartierului (inclusiv o biserică), identificabile după configuraţia lor volumetrică. Atât clădirile ce populează insula, cât şi cele aflate pe perimetrul exterior al inelului de circulaţie sunt amplasate însă total indiferent faţă de ordinea şi potenţialul geometric al cercului, dezvăluind astfel, din nou, abordarea segregată a componentelor spaţiale ale ţesutului urban.

Este evident că un anumit grad de uniformitate este inevitabil, din raţiuni economice în primul rând, în proiectarea de astfel de ansambluri *greenfield* – cu precădere în ceea ce priveşte utilizarea unui set (mai mult sau mai puţin extins) de clădiri-tip. De altfel, Philippe Pannerai şi David Mangin consideră inutilă şi ilogică generarea artificială a diversităţii în proiectarea urbană[35]. Inevitabil, odată cu trecerea timpului, clădirile tipizate – îndeosebi locuinţele individuale – vor suferi modificări, intervenţiile proprietarilor succesivi creând diversitatea formală care lipseşte astăzi. Rigiditatea este însă extrem de contestabilă prin prisma lipsei de flexibilitate în timp, la nivelul structurii urbane (mecanismul parcelar – reţea stradală). Aceasta este o consecinţă directă a planului bazat pe clustere rezidenţiale şi pe ierarhizarea extrem de strictă a circulaţiilor, utilizat pretutindeni, din păcate, în acest tip de proiecte[36].

Deficitul de flexibilitate este de fapt o consecinţă directă a unui control excesiv. Majoritatea ansamblurilor rezidenţiale de care ne ocupăm îşi asumă de altfel un caracter desăvârşit, perfect închegat. Nimic nu pare a fi lăsat la voia întâmplării, din punct de vedere al construirii şi amenajării spaţiului. Proiectele pot fi construite desigur în etape, dar din momentul completării tuturor fazelor, posibilităţile lor de schimbare sunt extrem de reduse. După cum voi evidenţia la finalul textului, viziunea despre locuire a dezvoltatorilor noilor ansambluri include şi conturarea unui tip uman ideal, desigur acordat cu valorile specifice ale societăţii de consum. Controlul asupra spaţiului construit şi neconstruit, până în cele mai mici amănunte, este completat cu un control mai subtil, de fapt cu o programare a comportamentului social în funcţie de un model[37], cu atât mai accentuată cu cât majoritatea ansamblurilor rezidenţiale au un caracter închis, cu acces controlat[38].

În condiţiile României prezente, identificarea ca potenţial pericol a caracterului finit şi lipsit de flexibilitate al ansamblurilor discutate poate părea inadecvată. Ritmul lent de edificare şi probabilitatea unui recul al pieţei imobiliare după o perioadă de expansiune accelerată pot conduce inclusiv la permanentizarea unor cartiere fragmentar edificate.

---

[35] Philippe Pannerai, David Mangin, „Les tracés urbains communs", în *Les annales de la recherche urbaine*, nr. 32 (octombrie 1986), pp.13-22.
[36] Christian de Portzamparc tratează acest subiect într-o manieră pragmatică, orientată către găsirea unor alternative urbanistice: „Portes ouvertes", în *Urbanisme*, nr. 337 (iulie–august 2004), pp.69-72.
[37] Radu Tudor Ponta rezumă principalele trăsături ale idealului uman al lui Le Corbusier, op.cit., pp.36-37. În mod paradoxal, omul nou al lui Le Corbusier, cu toată componenta ascetică de filiaţie calvinistă, era mai liber, cel puţin în modul de desfăşurare a activităţilor de loisir, decât omul-consumator. Paroxismul acestui control social este atins în Statele Unite, unde multe ansambluri rezidențiale închise prevăd coduri stricte de comportament în spaţiul privat exterior – grădina casei, reguli de amenajare a acesteia, reguli de decorare a caselor de sărbători, pentru a nu mai vorbi şi de controlul disimulat (ilegal fiind) al componenţei etnice şi rasiale a respectivului ansamblu (v. Cosmin Caciuc, „Oraşul american din Bucureşti – o invitaţie la dezbatere", în *Arhitext Design*, nr. 3 / 2001, pp.36-37). Celia Ghyka analizează la rândul său interferenţele dintre modelul global al locuirii suburbane şi realitatea românească, în capitolul "Locally Branded Utopia", din Constantin Goagea, Ştefan Ghenciulescu, Cosmina Goagea, Justin Baroncea, Ana Bleahu (coord.), op.cit., pp.54-63.
[38] Critica sistematică a enclavelor rezidenţiale cu acces restricţionat evidenţiază caracterul distructiv al acestora pentru integritatea şi vitalitatea societăţii civile – dosarul „Enclaves résidentielles", în *Urbanisme*, nr. 337 (iulie–august 2004), pp.37-72.

Dincolo de aceste proiecţii în timp, trăsăturile fundamentale ale ansamblurilor studiate sugerează lipsa oricărei intenţii de racordare la dinamica spaţială a oraşului şi ignorarea evoluţiei acestuia. Trama stradală şi sistemul parcelar sunt elemente extrem de „rezistente" la scurgerea timpului, iar o edificare durabilă a noilor fragmente de oraş ar trebui să evite formarea de enclave şi să favorizeze continuitatea şi flexibilitatea ţesutului urban.

Întorcându-ne la configuraţia zonelor cu locuinţe colective din ansamblul Băneasa şi la spaţiul neconstruit ce le înconjoară (fig. 14), este regretabilă irosirea potenţialului de generare a diversităţii pe care l-ar fi putut prezenta acest fragment al cartierului. În definitiv, independenţa orientării volumelor construite în raport cu trama stradală nu este poate cel mai mare neajuns. Amplasarea liberă a acestor volume pe un spaţiu verde, ca obiecte distincte, este cea care refuză, de fapt, configurarea mai complexă a spaţiului neconstruit. Ori, complexitatea acestuia – care răspunde fireşte unor utilizări şi moduri diferite de percepţie – este obţinută întotdeauna în oraşul compact prin manipularea și asocierea spaţială a volumelor construite. Prin contrast, urbanismul liber impune inventarea unor artificii – împrejmuiri cu diverse grade de transparenţă, sistematizare verticală a terenului – capabile să readucă complexitatea într-un sistem simplificat la maximum. Este evident că această căutare a complexităţii răspunde unor imperative care nu aparţin de obicei investitorilor[39]. Simplificarea la maximum a tipologiilor volumelor construite este generată în primul rând de o logică pur comercială. Raţionalizarea proiectării[40] ar fi aşadar, alături de preferinţa manifestă pentru urbanismul liber, o trăsătură comună între dezvoltările imobiliare actuale şi marile ansambluri funcţionaliste ale perioadei postbelice. Această raţionalizare nu este însă explicită, ca în urbanismul progresist, ci rămâne în plan secund, în spatele discursului de marketing care face apel la valori foarte personalizate.



Fig. 14. Proiectul Băneasa – fragment din zona locuinţelor colective.

[39] Ele ar trebui să aparţină municipalităţii (ca factor care facilitează şi garantează o viaţă civic-comunitară sănătoasă), precum şi clienţilor – în căutarea confortului maxim de locuire. Orizontul lor de aşteptări este însă puternic marcat de experienţa reductivă a blocurilor şi cartierelor „comuniste".

[40] Referindu-se la practica globală a „clonării arhitecturale", a refolosirii la maximum a proiectelor în arhitectura comercială, Jean Nouvel avansează termenul de „sabotaj arhitectural", în Jean Baudrillard, Jean Nouvel – *Obiectele singulare : arhitectură şi filosofie* – Editura Paideia, Bucureşti, 2005 (ediţia originală – 2000), pag. 57–58.

În categoria ansamblurilor de dimensiuni medii şi reduse, problematica tipologiei urbane este fireşte simplificată. În raport cu distincţiile operate deja între ansamblurile prezentate în prima parte a textului, se cuvin subliniate din nou avantajele grupării perimetrale a clădirilor în jurul unui spaţiu central neconstruit. Câteva proiecte, evidenţiate anterior, reuşesc să menţină un raport convenabil între masele construite perimetrale şi grădina centrală. În acest caz, gradul de fragmentare al perimetrului construit şi înălţimea construcţiilor devin cu atât mai importante. Observăm astfel la multe ansambluri tendinţa de a reutiliza, cu anumite modificări, câteva tipuri de tronsoane grupate perimetral, configurând astfel un spaţiu central[41]. În acest tip de rezolvare, spaţiile interstiţiale dintre tronsoane, precum şi, adeseori, spaţiul dintre acestea şi împrejmuirea parcelei reprezintă zone sensibile, cu caracter rezidual (fig. 15). În ceea ce priveşte chestiunea regimului de înălţime, creşterea exagerată a acestuia în raport cu laturile incintelor conduce inevitabil la scăderea drastică a intimităţii şi a însoririi locuinţelor.



Fig. 15. Ansamblul West Park.



Fig. 16. Proiectul Pallady Towers Residence.

Prezentările proiectelor le înfăţişează practic întotdeauna izolate, plutind pe o câmpie înverzită, fără vecinătăţi (fig. 16). Realitatea poate fi însă mult mai constrângătoare şi mai neplăcută, pot apărea distanţe excesiv de reduse între clădirile aparţinând unor parcele adiacente, mai ales în zonele unde presiunea investitorilor imobiliari conduce la adoptarea unor P.U.Z.-uri cu valori ridicate ale indicilor urbanistici. Utilizarea frecventă a apartamentelor mono-orientate conduce implicit la orientarea defavorabilă a acelora care se deschid către exteriorul incintei.

În ceea ce priveşte amenajarea spaţiului neconstruit, revin la distincţia făcută anterior: proiectarea atentă şi adaptarea configuraţiei subzonelor din incintă la vecinătăţile imediate şi la utilizările diferite ale spaţiului sunt de pus în opoziţie cu abordările nediferenţiate, care propun eventual câteva alei sinuoase ce străbat un spaţiu uniform plantat. Cel din urmă tip de demers este comun, după cum am consemnat anterior, cvasi-totalităţii ansamblurilor ce recurg la tipologia dispersării pe parcelă a imobilelor. Caracterul echivalent, omogen pe toată întinderea lotului, al spaţiului neconstruit este

[41] Acest procedeu este utilizat inclusiv la proiecte meritorii, cum ar fi ansamblul Washington, comentat în prima parte a textului.

atenuat local doar de mici amenajări de tipul bazinelor cu apă sau al locurilor de joacă pentru copii. Acestea par însă aruncate la întâmplare pe suprafaţa verde, urmare evidentă a economiei de resurse şi de timp în proiectare. Din această perspectivă, ansamblurile perioadei de după 1989 mărturisesc despre permanenţa celor mai nocive aspecte ale configurării spaţiilor plantate din marile ansambluri funcţionaliste ale perioadei postbelice. Consecinţele acestei stări de fapt nu sunt, desigur, de acelaşi ordin. Scara redusă a fiecărui proiect şi accesul restricţionat reduc posibilitatea apariţiei de spaţii total reziduale şi abandonate, caracteristice cartierelor-dormitor concepute pe baza principiilor urbanismului liber. Critica pe care o formulez se referă mai degrabă la subminarea potenţialului unor amplasamente urbane, prin recursul la modele urbanistice ale căror deficienţe de fond au fost examinate amănunţit timp de aproape cincizeci de ani[42]. Cu atât mai mult, ansamblurile în care aproape întreg spaţiul liber de construcţii se transformă în parcare dovedesc precaritatea ofertei contemporane de spaţiu rezidenţial, neputinţa structurală a administraţiei publice şi, nu în cele din urmă, orizontul limitat de aşteptare al potenţialilor clienţi şi al publicului românesc în general.



Fig. 17. Ansamblul Infinity Residence – exemplu de densitate extremă.

Dincolo de această abordare de principiu, legată de modalităţile de ocupare a spaţiului parcelei, trebuie menționate problemele generate de densificarea extremă. Am semnalat anterior tipologia tronsoanelor cuplate ce formează incinte închise pe trei laturi, cu laturile libere succedându-se alternativ ca orientare (şi în care regimul ridicat de înălţime accentuează claustrarea). Ansamblurile formate din clădiri izolate pot ajunge şi ele la creşteri necontrolate ale densităţii – cum se întâmplă la proiectul Infinity Residence[43] (fig. 17). Celebrarea oraşului dens şi compact reprezintă fără îndoială o direcţie legitimă a discursului civic al urbanismului european contemporan[44]. Unele ansambluri propuse de dezvoltatorii activi pe piaţa imobiliară românească aleg însă în mod deliberat să exacerbeze densitatea în detrimentul calităţii locuirii, prin tipologii simpliste fără nici o legătură cu experimentele contemporane de locuire densă – ce folosesc adesea regimuri joase de înălţime, permiţând asocierea unităţilor de locuit cu spaţii exterioare private.

Nu numai arhitectura contemporană de calitate este ocolită în selectarea modelelor, ci şi tradiţia bucureşteană a regenerării urbane într-o logică a continuităţii. Tipologia fundăturilor bordate de imobile cu locuinţe colective a permis în perioada interbelică o

[42] La o cu totul altă scară urbană, Sebastian Redecke comentează recuperarea aparent inocentă a urbanismului liber în China contemporană : „D'Athènes à Shenzhen: les mêmes erreurs ?" în *Urbanisme*, nr. 330 (mai–iunie 2003), pp.76-77.
[43] www.infinityresidence.ro.
[44] Jacques Lévy, de pildă, abordează această temă prin prisma modelelor contradictorii de urbanizare: „Seul le modèle d'Amsterdam accepte et assume le principe d'urbanité" în *Urbanisme*, nr. 339 (noiembrie–decembrie 2004), pp.39-43.

creştere considerabilă a densităţii de ocupare a teritoriului, menţinând în acelaşi timp (prin dozarea scării construcţiilor şi prin dispozitivele spaţiale de tranziţie public–privat) un caracter domestic şi prietenos al spaţiului neconstruit. În plus, acesta este direct asociat spaţiului public al străzii. Limitarea accesului în cvasi-totalitatea ansamblurilor noi discutate reprezintă în acest sens un semn al rupturii mentale faţă de o societate – cea antebelică – în care locuirea nu era percepută în opoziţie cu oraşul.

Interfețe şi articulări între spațiul comunitar şi cel privat

Modalităţile de percepere şi utilizare a spaţiului comunitar – spaţiul neconstruit destinat locatarilor unui ansamblu rezidenţial – sunt dependente şi de interfaţa „public"–privat[45]. Majoritatea ansamblurilor de care ne ocupăm sunt inserate în teritoriul urban ca enclave indiferente, iar problema vecinătăţii imediate se pune de regulă între parterul ocupat cu locuinţe şi spaţiul neconstruit adiacent, aflat în interiorul parcelei[46]. Chestiunea (subliniată anterior) a simplificării tipologice, utilizarea aproape exclusivă a unor imobile compacte şi izolate conduce la o relaţie de juxtapunere nenuanţată între spaţiul exterior al grădinii comune şi cel interior al apartamentelor de la parter. Nu este vorba aici de o critică formală, care să caute în mod obsesiv accentuarea spaţiilor de tranziţie ca pe o garanţie a complexităţii. Confortul activităţilor cotidiene în spaţiul comun, ca şi în interiorul apartamentelor de la parter, este afectat de juxtapunerea amintită, în primul rând în ceea ce priveşte intimitatea vizuală.

Soluţia sugerată de cele câteva proiecte care par a-şi fi pus această problemă[47] este cea a curţilor individuale asociate fiecărui apartament de la parter[48]. Merită subliniată aici omniprezenţa acestui tip de spaţiu intermediar în jurul blocurilor din marile ansambluri de locuinţe ale României, ca modalitate de luare în posesie de către locatarii de la parter a terenului cu statut incert din imediata vecinătate a clădirii. Întorcându-ne la noile ansambluri studiate, rezolvarea de care discutăm transferă problema interfeţei „public"–privat (sau o dimensiune a ei) la nivelul împrejmuirii curţilor. Mai precis, e vorba de modul în care sunt percepute gardurile dinspre grădina comună şi, implicit, de calitatea spaţială şi de confortul vizual al utilizatorilor enclavei. Într-o situaţie ideală, regulamentele de funcţionare ale condominiumului ar putea, fireşte, să atenueze aceste disfuncţii, prin prescrierea unei transparenţe convenabile a împrejmuirilor respective[49].

Dispozitivul arhitectural descris mai sus reprezintă doar o modalitate punctuală de ameliorare a confortului de locuire al apartamentelor de la parter. Astfel de soluţii, în

[45] Am pus termenul *public* între ghilimele datorită statutului juridic al acestor spaţii – de coproprietate a locatarilor respectivului ansamblu rezidenţial, ei folosindu-le în comun. Măsura în care acestea devin cu adevărat spaţii ale comunităţii are mai puţină legătură cu regimul juridic.
[46] Spaţiile comerciale sau cu funcţiuni asemănătoare (ce erau amplasate de-a lungul străzilor în oraşul tradiţional compact) sunt dispuse uneori la parterul clădirilor de locuinţe, fiind în general destinate exclusiv locatarilor. Majoritatea proiectelor prezintă totuşi locuirea ca funcţiune predominantă către grădinile interioare.
[47] Pun acest comentariu sub rezerva gradului redus de detaliere al majorităţii imaginilor propuse de site-urile de prezentare ale proiectelor.
[48] Am evidenţiat în prima parte acest tip de soluţie, la ansamblul Natura Residence.
[49] În mediul social profund individualist al României contemporane, aplicarea unor reguli de acest tip este puţin probabilă.

esenţă paliative, au printre motivaţii economia maximă de resurse în proiectare, modelul utilizat fiind cel al repetării, cu minime ajustări, a partiului unui „etaj curent". Nici unul dintre ansamblurile studiate nu abordează vreun sistem complex de configurare spaţială, care să sporească numărul apartamentelor ce dispun de propria grădină privată. Acest rezultat ar fi avut un cert potenţial de sporire a atractivităţii comerciale a proiectelor. După cum voi arăta în cele ce urmează, dezvoltatorii preferă însă construirea unui univers publicitar autonom, fără legătură cu realitatea dezamăgitoare a ansamblurilor promovate.

Discursul despre proiect – scurte notații critice

Sumara trecere în revistă a site-urilor de prezentare ale proiectelor rezidenţiale bucureştene este o experienţă concludentă pentru sesizarea forţei de persuasiune a discursului publicitar. Acesta se orientează pe două direcţii principale: clientul şi proiectul promovat.

În sensul ipotezelor formulate de Jean Baudrillard, consumul poate fi analizat „ca proces de clasificare şi de diferenţiere socială, unde obiectele / semnele se ordonează […] nu numai ca diferenţe semnificative într-un cod, ci, mai ales, ca valori statutare într-o ierarhie"[50]. Nu alta este logica după care funcţionează mecanismul de promovare în cazul nostru.

Potenţialul client este definit într-o manieră suficient de imprecisă încât să convină tuturor, dar în acelaşi timp să flateze aspiraţiile fiecăruia – „Eşti un alt fel de visător. Visătorul de succes."[51] Prezentările recurg deseori la imagini cu tinere cupluri (uneori însoţite şi de copii), surprinse întotdeauna în ipostaze relaxate, într-un decor idilic. Cheia transmiterii mesajului pare a fi identificarea unor aspiraţii şi nevoi generale şi, ulterior, împachetarea unui produs de masă în aşa fel încât acesta să pară că răspunde exact dorinţelor personalizate ale clientului : „Pare că totul a fost făcut la specificaţiile tale cele mai exacte"[52]. Modalităţile prin care site-urile permit alegerea şi „personalizarea" apartamentelor de către clienţi se supun aceleiaşi logici a produsului *sur mesure*, chiar dacă diferenţele dintre variantele de partiu sunt nesemnificative. Apogeul acestei logici este identificarea absolută : „Vivando eşti chiar TU !"[53] Aceasta se construieşte în jurul unor valori, termen cheie pentru descifrarea strategiilor de marketing. Site-ul acum defunct al ansamblului Central Park[54] propunea în 2006 următoarea secvenţă relevantă : „[…] mediul tău, casa ta, grădina ta, copilul tău, siguranţa ta, stilul tău de viaţă".

Imaginea proiectelor în sine este întotdeauna marcată de valorile confortului deplin şi ale perfecţiunii – urmărită în cele mai mici detalii : „O lumină difuză, aurie şi veselă se

[50] Jean Baudrillard – *Societatea de consum : mituri şi structuri* – Editura Comunicare.ro, București, 2005 (ediţia originală – 1970), p.76.
[51] www.greenlake.ro.
[52] Site-ul proiectului Planorama : www.planorama.ro.
[53] www.vivando-unirii.ro.
[54] www.centralpark.ro După cum am precizat anterior, ansamblul fiind finalizat, rolul de promovare al site-ului s-a încheiat.

revarsă peste suprafeţele ample, netede şi perfect finisate ale apartamentului”[55]. Dezvoltatorii ansamblurilor mizează astfel pe nevoia de ruptură faţă de oraşul dezorganizat şi haotic, propunând o oază de confort domestic. Aici rezidă probabil una dintre explicaţiile succesului mondial al enclavelor rezidenţiale – detaşarea faţă de realitatea urbană, poluată atât fizic, cât şi simbolic. În acest punct, legătura cu latura „comunitară” a discursului publicitar devine evidentă: „A locui în Cosmopolis înseamnă a trăi într-un spaţiu plin de parcuri şi de oameni paşnici şi bine-dispuşi, care împărtăşesc pasiunea ta pentru un mod de viaţă european”[56]. În realitate, criteriul de selecţie al viitorilor vecini este exclusiv cel financiar.

În fine, revendicarea unei diferenţe specifice faţă de realităţile urbane ale Bucureştiului are ca principal vector de comunicare spaţiul verde, investit cu un rol simbolic, de eliberare şi transpunere într-o lume a „aromelor de stejar şi de rouă”[57]. Citându-l tot pe Baudrillard, avem de-a face cu un procedeu „care constă în a restitui natura ca semn după ce a fost lichidată ca natură”[58]. După cum am arătat anterior, această valoare specială are uneori o slabă acoperire în realitatea proiectelor respective. În alte cazuri, mai ales în ceea ce priveşte proiectele majore, rolul potenţial de spaţiu public al zonelor plantate nu se ridică la înălţimea discursului care le descrie[59].

Rolul de eliberare faţă de contingent al mesajelor publicitare este completat prin modalităţile subtile de prezentare grafică a proiectelor. Acestea sunt aproape invariabil detaşate faţă de vecinătăţi, plutesc într-un spaţiu inert (dar verde, la rândul său), desăvârşind în acest fel încercarea dezvoltatorilor de a ne convinge de binefacerile enclavelor ideale pe care ni le propun.

Concluzie provizorie, în aşteptarea europenității pierdute…

Ansamblul consideraţiilor de mai sus conturează un peisaj contrastant. Creşterea interesului pentru locuirea colectivă reprezintă, pe de o parte, un semnal pozitiv la nivel teritorial, fiind asociată cu încetinirea dispersiei urbane[60] şi cu utilizarea resurselor existente ale oraşului – terenuri, reţele, poli de activităţi şi contact social. Problematic este însă faptul că ansamblurile discutate se rezumă la a consuma aceste resurse. Contribuția lor la creşterea coerenţei spaţiale sau a coeziunii sociale a Bucureştiului contemporan este cvasi-inexistentă. După cum afirmă A.M. Zahariade, ele „nu întregesc viaţa urbană, ci o fragmentează” şi „cu atât mai puţin servesc ca instrumente de regenerare urbană”[61]. Logica enclavei devine omniprezentă. Controlul strict al accesului – puternic criticat în lumea occidentală de pe poziţii civic-umaniste[62] – este râvnit deopotrivă de dezvoltatori şi clienţi, în climatul mental individualist al

[55] www.liziera.ro.
[56] www.cosmopolis.ro.
[57] www.liziera.ro.
[58] Jean Baudrillard, op.cit., p.111.
[59] Am subliniat aceste probleme în paragraful referitor la proiectul Băneasa, pentru care dezvoltatorul depune un efort deosebit în promovarea „verdelui” ca valoare crucială a proiectului – Ionuţ Bodea (director de marketing al Băneasa Investments), în revista *Igloo*, nr. 45 (septembrie 2005), p.99.
[60] După cum am arătat anterior, o parte dintre noile proiecte contribuie la procesul de dispersie urbană. Tendinţa generală este totuşi cea de utilizare a disponibilităţilor funciare ale oraşului *intra-muros*.
[61] Ana Maria Zahariade, „Blocuri trecute… blocuri viitoare…” în *Arhitext*, nr. 169 (martie 2007), pp.46-47.
[62] Dosarul „Enclaves résidentielles”, în *Urbanisme*, nr. 337 (iulie–august 2004), pp.37-72.

României contemporane[63]. În plus, examinarea organizării interne a proiectelor nu permite (de cele mai multe ori) detectarea vreunor progrese substanţiale ale confortului de locuire în raport cu blocurile „comuniste”[64].

Văzute în context global, fenomenele prezentate în acest text apar ca simple ipostaze ale unor tendinţe profunde ale societăţii urbane de pretutindeni. Reducerea marcantă a coerenţei spaţiale şi dizolvarea parţială a coerenţei sociale a oraşelor sunt fenomene caracteristice ale lumii globalizate. Ele se manifestă în moduri şi cu intensităţi diferite, în funcţie de datele culturale ale societăţii. Spaţiul european este însă, prin excelenţă, locul acțiunii publice pentru controlul dezvoltării urbane[65]. Provocarea ce stă în faţa societăţii româneşti este aşadar constituirea unei coaliţii între societatea civilă şi mediul academic, care să exercite o presiune substanţială asupra administraţiei publice, forţând-o să îşi asume rolul de garant al calităţii şi sustenabilităţii proceselor de schimbare pe care le suferă oraşul. Rămâne ca şi arhitecţii să reflecteze mai profund asupra acestor transformări, asupra locuirii urbane în general şi a adecvării propriilor proiecte la nevoile comunităţii.

Sursa ilustrațiilor :

Fig. 1 www.baneasa.ro

Fig. 2 www.cosmopolis.ro

Fig. 3 www.bonaire.ro

Fig. 4 www.emerald-residences.ro

Fig. 5 www.naturaresidence.ro

Fig. 6 Revista *Arhitectura*, nr. 54 (mai 2007), pag. 63

Fig. 7 www.casablancaresidence.ro

Fig. 8 www.rosegarden.ro

Fig. 9 www.neopeninsula.ro

Fig. 10 www.liziera.ro

Fig. 11 www.rasarit-de-soare.ro

Fig. 12 www.baneasa.ro

Fig. 13 Revista *Igloo*, nr. 45 (septembrie 2005), pag. 98

Fig. 14 *Ibid.*, pag. 99

Fig. 15 www.west-park.ro

Fig. 16 www.pallady-towers.ro

Fig. 17 www.infinityresidence.ro

[63] Caracterul închis al noilor ansambluri se corelează cu preferinţa accentuată a clasei mijlocii pentru automobilul personal ca mijloc de deplasare urbană.

[64] „[…] trista banalitate pe care clientul o crede «model», iar promotorul o vinde ca atare”, Ana Maria Zahariade, ibidem.

[65] Manuel Castells propunea încă din anii 1990 strategii de reconsiderare şi revalorizare a dimensiunii spaţiale a oraşelor, în contextul transferării unor componente importante ale relaţiilor şi practicilor sociale către spaţiul fluxurilor informaţionale în capitolul “Globalization, Flows, and Identity: The New Challenges of Design”, în William S. Saunders (coord.), *Reflections on Architectural Practices in the Nineties*, Princeton Architectural Press, New York, 1996, pp.198-205.