

## Patrimoniul industrial între demolare și conversie

mult, pereții existenți înseamnă, la rândul lor, niște sume de bani economisite prin neinvestirea lor în volumul de material manoperă și timp de a le recompune.

Toate acestea vin însă cu eforturi de gândire suplimentare spre deosebire de construirea unui imobil în întregime nou ce nu are constrângeri de adaptare a concepției. Se pare că acest efort suplimentar de a adapta nevoile prezentului la condițiile trecutului bulversează în prezent tot lanțul investitor – proiectant – constructor. Incapacitatea analiștilor financiari de a face analize în paralel a celor două opțiuni de intervenție lasă investitorul/beneficiarul pradă “sfaturilor” constructorilor și a agențiilor imobiliare ce urmăresc un profit maximizat în condițiile unui efort invers proporțional. Constructorul va spune întotdeauna din start, că e mai ieftin să producă un imobil nou, care să-l elimine pe cel vechi, fără să probeze însă niciodată matematic această afirmație.

Acest fenomen justifică acțiunile unidireționale împotriva patrimoniului industrial din ultimii ani. Demolări sau intenții de demolare avem la Timișoara – vechiul abator și fabrica de ciorapi; avem la Iași – vechea fabrică de cărămidă; la Brăila – prima fabrică de ciment; Chitila – prima fabrică de zahăr, dar mai ales avem numeroase exemple în București. Au fost demolate integral: fabrica de ulei din Șoseaua Viilor precum și fabrica de ulei Solaris, a dispărut Moara Olmazu, s-a ras fabrica de glucoză deși unul dintre corpuri fusese salvat și putea să stea de exemplu. Multiple acțiuni de distrugerii treptate au loc asupra Morii lui Assan în speranța deținătorilor că vor scăpa de unul din monumentele industriale cele mai valoroase. Toate acestea le încadrez într-o categorie ce deja trebuie recunoscută în practica de conservare a patrimoniului – “demolarea preventivă”! Ce poate fi altceva acest mod de acțiune decât o demolare care să prevină orice idee de includere în lista monumentelor a unor

obiective precum cele ce au fost Fabrica de Ulei Muntenia sau Moara Olmazu, ambele aflate astăzi, la mai bine de 4 ani de la demolare, tot în faza de teren liber? Unii ar spune că e un act criminal, la fel cu decuplarea unui bolnav de la aparate înainte de a epuiza toate căile medicale de a salva pacientul, pentru că în lipsa unei investiții iminente, demolarea este doar un gest ostentativ de manifestare a dreptului de proprietate în manieră primitivă.

Exemplele de reabilitare și exploatare economică de succes nu lipsesc din occident, însă acestea nu par a avea priză nici la investitorii privați din țara noastră și nici la autoritățile publice care ar putea să aibă inițiative de valorizare a acestor oportunități imobiliare.



Manutanța Armatei - București

Un exemplu relevant pentru comparația cu situația de la Manutanța Armatei ar fi Grünerløkka Studenthus – un cămin studentesc realizat din conversia unui siloz prin infuzia estimată de 18 milioane de dolari, din care a rezultat o structură cu 18 etaje înserate în vechile clasice baterii de depozitare din beton armat. Altele se regăsesc și în Statele Unite sau pe alte coordonate. Cu titlu exceptional regăsim o fabrică de carton în Finlanda, la Verla, care se află pe lista patrimoniului mondial UNESCO și care este un

important punct turistic într-o zonă în care peisajul și natura primează. O situație comparabilă, în care peisajul și natura primează, ar fi vechiul șantier naval din Sulina – un complex istoric în abandon și pentru care oportunitățile ar fi deosebite. Aceste oportunități sunt condiționate de existența unei persoane capabile să facă un plan de afaceri care să aibă oportunitatea să se întâlnească cu persoane cu funcții publice cu un orizont mai larg care să faciliteze crearea unui context administrativ favorabil pentru ca salvarea să poată avea loc.

### Demolare versus reabilitare – rolul specialiștilor

În acest moment al “incubării” unei idei de salvare prin conversie este absolut necesar însă ca persoane calificate să poată spune cum se poate rezolva tehnic o astfel de inițiativă. Astfel de specialiști nu apar însă din neant, cu atât mai mult cu cât chiar și printre specialiștii în patrimoniu există suficiente persoane care să desconsidere necesitatea salvării patrimoniului tehnic.

Atunci când se face o simplă investigație statistică în teritoriu situația apare destul de sumbră. Făcând acest exercițiu în cursul anului 2008 am constatat că există județe în care nu există niciun specialist atestat de către ministerul de resort pentru a face studii și proiecte de reabilitare a patrimoniului. Sunt, de asemenea, situații în care există specialiști la nivelul județelor dar dintre aceștia niciunul nu este arhitect. Un exemplu sugestiv în acest sens este cazul județului Constanța. La momentul constituirii actualei Comisii Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3, ce include și județul Constanța, primele propuneri făcute veneau exclusiv din domeniul arheologiei și anume din cea specializată în paleolitic. Nu exista și nu există nici în prezent arhitecți care să aibă o pregătire aprofundată în domeniul monumentelor

istorice și asta este destul de vizibil la nivelul județului Constanța. Situația haosului urbanistic din stațiunile Eforie, în special Eforie Nord, este relevantă căci aici, singura clădire clasată în lista monumentelor istorice – Hotel Belona – este înghesuită astăzi între improvizații mizere și construcții agresive. O minimă preocupare pentru contextul istoric ar fi făcut poate ca inserțiile recente să aibă o oarecare raportare la vecinătăți și la regulile urbane însă pentru o astfel de integrare este nevoie, din nou, de un binom: arhitectul proiectant și arhitectul care autorizează. Între aceștia ar fi trebuit să mai existe și un avizator calificat. În lipsa acestei structuri nu avem decât să așteptăm un deznodământ previzibil pentru obiective de maxim interes precum silozurile lui Saligny aflate în portul Constanța sau Podul de la Cernavodă realizat de același Saligny.

### Demolare versus reabilitare – rolul autorităților

Ajungem astfel la constatarea că nu numai piața privată are o lipsă de specialiști însă putem cu ușurință constata că autoritățile publice au o și mai acută lipsă în acest sens, ca urmare și a statutului social în continuă degradare a funcționarului public cât și a nivelului de salarizare cel puțin mediocru al acestuia. Pentru obiectivele enumerate mai sus ar trebui să existe o oarecare viziune și propuneri ale corpului tehnic aflat în sprijinul corpului ales al administrației – consilii locale sau județene, primari sau președinți de consilii. Aceste viziuni nu pot exista nu numai pentru că nu există suficienta capacitate de a produce așa ceva însă respectivul corp tehnic este oricum ocupat peste capacitate în a rezolva problemele birocratice cele mai elementare și nu ar avea nici timpul necesar a dezvolta astfel de ipoteze. Prin urmare, suntem cu toții martori la avize și autorizații emise fără prea multă analiză sau studii de oportunitate astfel că multe dintre

## Patrimoniul industrial între demolare și conversie

demolările pe care le blamăm se fac de fapt cu acte în regulă. Post factum nu putem decât să deplângem declasarea unuia dintre primele posturi de pompieri din capitală, situat la întretăierea străzilor Căderea Bastiliei și Bulevardul Iancu de Hunedoara, ulterior demolarea sa în vederea ridicării aici a unui alt turn de birouri. E și greu de urmărit traseul situației juridice a unei proprietăți comunale așa cum e greu de înțeles cum se pot face ipoteze imobiliare cu iz privat pe terenul primului depou de tramvaie, din nou veche proprietate comunala încă din secolul al XIX-lea.

### Demolare versus reabilitare – piața reală

Parcurgerea acestei analize sumare ne arată că, de fapt, procesul de pierdere a patrimoniului tehnic este unul firesc în actualele condiții. Fără a fi o chestiune filosofică prea complicată, este evident că prețul terenului este cel care dictează în toate aceste situații invocate. În mod obiectiv, ca urmare a dezvoltării firești a teritoriului urban, obiectivele industriale ale secolului al XIX-lea, aflate odinioară la periferia orașelor, se află în prezent în poziții deosebit de atractive și dispun în același timp de suprafețe vaste comparativ cu țesutul urban înconjurător. Nu este de aceea întâmplător că toate industriile aflate în această situație au fost falimentate mai mult sau mai puțin voit pentru ca pe terenurile acestora să răsară invariabil mari complexe comerciale sau ansambluri rezidențiale de mare densitate. Este deja predictibil iar exemplele pot continua. O mare agenție imobiliară demola, spre exemplu, fosta moară Herdan, ulterior fabrica de pâine Spicul din cartierul bucureștean Grozăvești pentru a propune în loc un amorf bloc de locuințe al cărui singur merit pare să fie acumularea de mulți metri pătrați desfășurați. O inițiativă publică ar fi dus, într-o țară civilizată, la recuperarea unora dintre corpuri cum ar fi fostul siloz. Acesta ar fi putut fără îndoială să

fie convertit într-o bibliotecă sau mediatecă ori orice altă dotare ce ar fi putut servi campusului studentesc uriaș cu care se învecinează și care are o discotecă dar nu și o astfel de funcțiune. S-a pierdut în acest fel o oportunitate. Nici fosta Regie Autonomă a Tutunului – industrie care a generat însuși cartierul numit “Regie” – nu oferă prea multe satisfacții financiare deținătorilor așa cum se întâmplă și la fosta Fabrică de bere Luther sau la Manutanța Armatei. Fără măsuri catalizatoare dar și de constrângere, aceste vechi obiective de patrimoniu industrial vor sfârși sub lama buldozerelor după o lungă agonie a abandonului voluntar menit să le transforme în ruine care să justifice ulterior desființarea lor.



Fabrica de bere Luther - București

E un proces firesc atât timp cât remarcăm motorul acestui fenomen – prețul incitant al terenului dublat de povara financiară rezultată din impozite (monumentul industrial nu e scutit de impozit căci, cel puțin teoretic, în aceste spații au loc activități economice) dar și din eventualele costuri de restaurare aferente unei suprafețe până la urmă limitate. Cum ne-am fi putut imagina că în aceste condiții ar fi putut supraviețui Uzinele Timpuri Noi

– fostele Uzine Lemaître? Chiar și varianta operativă aleasă de managerii proiectului anume promovarea unui plan urbanistic zonal dezbătut și avizat până la noțiuni detaliate în cadrul primăriei și al ministerului responsabil cu dezvoltarea în timp ce ministerul responsabil de patrimoniu a fost lăsat la final, să ia notă, spune totul. Aici totul a fost reglat iar monumentul aflat pe acel teritoriu rămânea doar o problemă formală, “o piedică în calea progresului”. A fost deklasat în acest context în același mod cum o mână de monumente din străzile Buzești sau Berzei trebuie anihilate pentru că zarurile au fost deja aruncate în ceea ce privește axa Buzești – Uranus. Nu știm încă mai nimic despre rațiunea acestei axe, costuri sau rezultat așteptat dar constatăm că nu putem să “ne împiedicăm” de niște lucruri minore printre care s-ar regăsi și Piața Matache Măcelarul pentru că acestea au rămas singurele impedimente deși ele ar fi trebuit să fie primele în rândul analizelor pentru a vedea dacă este sau nu cazul să ne dispensăm de ele.

Dacă ne uităm însă înapoi în istoria relativ recentă am constata că astfel de lucruri n-ar trebui să ne ia pe nepregătite. Dintotdeauna prețul terenului și localizarea acestuia au fost subiect de litigii, dispute, transferuri de sume dintr-un buzunar într-altul și așa va fi întotdeauna.

Chiar și în țări dezvoltate precum Germania aceste aspecte capătă câteodată forme acute. Este cazul complex al proiectului Stuttgart 21 care presupune transformarea gării monument istoric interbelic dintr-o stație de tip terminus într-o stație de tranzit pentru o linie ferată majoră europeană de la Paris la Budapesta. O amplă mișcare de protest, de lungă durată, s-a conturat împotriva acestui proiect ce a fost totuși – culmea – subiectul unui concurs internațional de arhitectură și a fost gândit ca ipoteză de dezvoltare urbană pe parcursul a mai bine de 10 ani. Unii au protestat pentru distrugerea unui parc ca urmare a proiectului. Alții au protestat pentru distrugerea

unei părți mai puțin valoroase a gării ce ar fi fost însă păstrată în părțile sale esențiale și pusă în valoare ca atare. Destul de mulți au protestat pentru că proiectul implică niște costuri financiare foarte mari a căror evaluare a crescut substanțial în timp. Iată că există toate ingredientele ce pot fi identificate și la noi pentru o astfel de situație legată de patrimoniul industrial. Dacă vedem că și la Moscova o clădire istorică precum o tipografie interbelică proiectată de El Lissitzky alături de blocul din 1935 de care este lipită a suferit un incendiu inexplicabil, nu putem decât să constatăm similitudinea cu incendiul Morii lui Assan din București și să tragem o concluzie firească.



Moara lui Assan - București

Viitorul monumentelor industriale este destul de previzibil în lipsa unor măsuri preventive la noi ca și aiurea pentru că sunt limpezi atât cauzele distrugerilor cât și mecanismul de producere al acestora.

### Demolare versus reabilitare – viitor?

Pentru a putea vorbi de un viitor al patrimoniului industrial trebuie făcute câteva schimbări în mai multe planuri.

## Patrimoniul industrial între demolare și conversie

Prioritar ar trebui schimbat câte ceva în politicile urbane astfel încât vastele arii odinioară industriale să fie atractive și în alt mod decât exploatarea primitivă la metru pătrat. Interesul public trebuie în acest scop mai bine definit iar stimulii și inhibitorii trebuie folosiți mai aplicat astfel încât să existe câștig și pentru investitorul privat dar și pentru public. Nu poate fi realizat acest deziderat fără o politică fiscală adecvată. Jocul cu scutiile de taxe pentru anumite direcții sau suprataxarea în cazul alegerii căilor bătute până acum și pe care le-am dezavuat în acest text

trebuie exersat. Acest mijloc fiscal nu poate fi, la rândul său, dezvoltat fără o educație adecvată în rândul decidenților și al promotorilor în ceea ce privește contactul cu valoarea culturală a patrimoniului industrial. A acorda timp și orizont mai larg acestor actori ai conversiei este esențial.

Poate în acest mod am ajunge și la situația ideală în care patrimoniul cultural ar avea dedicat un program operațional special în cadrul Planului Național de Dezvoltare post 2013 astfel încât inițiativele corecte să poată beneficia de necesara finanțare europeană.