

VECINATATEA IN LIMITELE ANSAMBLURILOR REZIDENTIALE INCHISE *tip* GATED COMMUNITIES

arh. Andreea Matache

Anii '90 au adus si in Romania schimbarea de paradigma in ceea ce priveste ideea de locuire si a determinat un fenomen de reevaluare a spatiului locuit. Pentru marea majoritate a populatiei oraselor, locuintele nu mai reprezinta in mod evident acea succesiune de celule individuale organizate pe verticala ci o regrupare materiala dar si simbolica pe orizontala. Dezvoltarea oraselor si in special a Bucurestiului, unde fenomenul a avut un impact mai puternic, echivaleaza cu ocuparea masiva a terenurilor libere aferente in defavoarea cresterii functionale graduale care s-ar raporta la centru, lasat in prezent suspendat, din pacate, in imposibilitatea de a fi reabilitat. Orasul pare mai degraba folosit decat locuit pentru ca el nu mai corespunde noilor vocatii ale locuitorilor sai. Aceasta fuga de oras a coincis de la inceputul perioadei amintite cu nevoia radicala de schimbare a stilului de a locui – alegerea suprafetelor mari de teren implica marirea suprafetei de habitare individuala si automat o alta raportare la parametrii zonei cu functionalitatile sale publice. Fenomenul care pune in impas toate teoriile urbanistice anterioare nu este specific doar Bucurestiului ci majoritatii oraselor de tip megalopol, a caror densitate a spatiilor construite si a spatiilor locuite nu se mai justifica in vechile limite.

Datorita inexistentei unui model autohton care sa poata fi reintegrat, noua forma urbana isi ia resursele din modele deja consacrate pe plan mondial, cum este si cazul ansamblurilor rezidentiale ingradite de tip „gated communities”. Fenomenul, cu precadere elaborat si folosit la periferia oraselor americane, mai ales dupa anii '90 isi au originile mult mai adanci in forma de dezvoltare a oraselor europene de sec. XIX (in special Brelin, Londra si Parisul). Asa cum insasi titulatura o sugereaza, sensul acestor ansambluri este de a crea comunitati ingradite si izolate atat fizic, economic cat si social-simbolic de alte zone ale orasului, accentul punandu-se pe interiorizarea relatiilor comunitare in limitele materiale determinate de ziduri sau garduri care le bordeaza.

Fenomenul tinde sa generalizeze in mod programatic construirea noilor comunitati urbane in opozitie cu formarea lor spontana, caracteristica oraselor traditionale europene printre care putem aminti si Bucurestiul. Comunitatea reprezinta „instrumentul” de legitimare al noilor actori urbani, ea fiind nuantata de criterii etnice, materiale si de statut social, culturale, profesionale. In orasele romanesti si in particular in Bucuresti, segregarea se face mult mai lent, fiind inca o perioada de tranzitie, de cautare a unei identitati urbane, comunitatea nu este una fundamentata ci mai degraba aleatorie, formata la intamplare prin gruparea locuitorilor sai in spatii construite echivalente.

Gated communities – definitii

Sintagma “comunitate inchisa” (gated communities) se defineste pornind de la realitatea sa sociala, fiind un construct cultural creat de fractura sociala si de repositionarea societatii urbane contemporane. Aparut ca o miscare de masa in special in cazul periferiilor americane (culminand cu Los Angelesul care este paradigma orasului securizat), tendinta de izolare si de regrupare a comunitatilor sub diferite aspecte, se extinde si se adapteaza treptat specificului lor cultural si social. Autorii Eduard J. Blakely si Mary Gail Snyder in lucrarea lor “Fortress America, Gated

Communities in United States”¹ subamparteau in trei categorii varietatea fenomenului, dupa motivele care au determinat formarea sa si anume:

1. dupa stilul de viata (lifestyle communities): creat de populatia care imparte un gust comun pentru activitatile sale si pentru modul sau de viata (activitati ce tin de agrement in special);
2. dupa prestigiu (prestige communities); cautarea unui anumit standard al locuirii in care fiecare element fizic devine un element de prestigiu care indica statutul social al proprietarilor (prin elemente de arhitectura si de amenajare cu functia de etalon);
3. dupa nevoia de securitate (security zone): generata de frica urbana si de nevoia de protejare a bunurilor private (in special in zonele rau famate ale orasului si nu numai).

Astfel valentele arhitecturale si urbanistice in aceste situatii nu fac decat sa corespunda problematicii sociale, deoarece stilul caselor, pozitionarea lor in ansamblu si amenajarea terenului privat nu reprezinta un scop in sine ci ele sunt doar instrumente de rezolvare a acestor probleme si vocatii sociale. Arhitectura isi pierde sensul sau primar ea fiind doar o anvelopanta, caci nu se mai cauta stiluri noi si preocuparea estetica a noilor locuinte.

Aparitia ansamblurilor rezidentiale grupate in microansambluri ingradite au tenta unor „transformari institutionalizate ce reflecta schema ideologica a caracteristicilor neoliberalismului privat”², statul nemaifiind organismul suprem de posedare si administrare a acestor bunuri ci investitorul privat, promotorul, developerul, care pune la dispozitia beneficiarului nominal o serie de facilitati practice legate de modul sau de locuire. In aceasta ecuatie pozitia organismelor administrative locale ar trebui sa se plaseze intre relatia dintre bunul privat si nevoile locuitorului si intre intentiile de dezvoltare urbana promovate de investitori.

In literatura de specialitate fenomenul este denumit sub mai multe titulaturi si in functie de fiecare tara in parte, intre denumirea de “ghetourile bogatilor” si cea de “complexe rezidentiale securizate”. Nefiind un model universal, “gated communities-urile” corespund realitatii locale si sunt folosite si ca brand-uri comerciale ale unor produse de marketing imobiliar: in Spania (lotizare privata sau lotizare inchisa), Argentina si Peru (cartiere private sau inchise), Mexic si Brazilia (condominium orizontal sau exclusiv), Portugalia (coproprietate inchisa), China (zona cu vile de lux), Franta (resedinte inchise sau securizate), Africa de Sud (de la sate fortificate si securizate la comunitati intre ziduri), etc.³ In Romania acest tip de amenajare urbana este unul nou, neavand precursori in domeniu, asadar terminologia sa a fost utilizata doar in scop strict publicitar, de atragere prin seducerea unor imagini foarte tentante de tipul panopurilor de promovare a clientilor viitori. Aici putem enumera mai multe situatii pornind de la “vile de lux”, “cartiere de lux”, la “parcuri rezidentiale” si “ansambluri rezidentiale de vile” si lista poate continua. Insa realitatea lor reflecta din pacate cu totul si cu totul altceva.

In concluzie fenomenul nu se poate defini sub o singura formulare ci in functie de fiecare situatie in parte inasa elementele sale comune raman legate de ingradirea si organizarea sociala in interiorul limitelor ingradirii sub direrite moduri se rezolvare arhitecturala si urbanistica.

Circumstantele aparitiei fenomenului: intre ingradire si comunitate

Crearea comunitatilor inchise este strict legata de initiativa privata a unui promotor ce creaza lotizari cu mai multe caracteristici comune, situate la periferia oraselor, pe terenuri ce sufera preschimbari functionale. Principala circumstanta a dezvoltarii fenomenului este de natura

¹ Blakely Eduard J., Snyder Mary Gail., *Fortress America, Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brooking Institution Press, 1997

² Evan McKenzie, *Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices and Regulation*, www.....

³ Glasze Georg, *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Londra, Ed. Routledge, 2006

psihologica, legata de nevoia de siguranta pe care din pacate marile aglomerari urbane nu o mai certifica. Insecuritatea urbana este motivul primar de grupare a locuitorilor in Gated communities, ca o forma de refuz a orasului modern in care predomina haosul si violenta. Spaima de oras ia proportii „paranoice” in special pentru clasele sociale „superioare” (clasa oamenilor bogati, cu mentionarea faptului ca societatea romaneasca nu are aceasta ierarhizare, clasa de mijloc fiind aproape inexistentă). Unul dintre cercetatorii acestui fenomen, cercetatorul Evan McKenzie, definea aceasta teama prin termenii idealizanti de „utopie privata” (PRIVATOPIA) care determina reactii in plan fizic prin spatii de maxima securitate, prin ingradiri ale proprietatii private sau ale ansamblului privat, prin controlarea si conditionarea accesului si organizarea prestabilita a zonei urbane iar in plan social formeaza o populatie omogena, grupata dupa aceleasi principii si dupa aceleasi temeri.

Dorinta de a se crea un sistem de manageriat privat lasa posibilitatea rezolvarii unor raspunsuri imediate la problemele cu care orasul se confrunta insa incetinesc procesul de dezvoltare urbana durabila, a dezvoltarii in perspectiva temporalitatii. Privatizarea treptata a zonelor mari din oras blocheaza premisele unei extinderi controlate si acest fapt se poate constata si in cazul Bucurestiului. Tendinta sa de dezvoltare pe axa nordica nu este una recenta ci una fireasca mai indelungata, justificata in primul rand de potentialul cadrului geo-climatic: salba de lacuri ale Colentinei si padurile Baneasa, Tunari si Andronache. In ultimii ani aceasta extindere a luat proportii fulminante si datorita unor speculatii de pe piata imobiliara in care costul unui teren se tripleaza sau creste 100% intre momentul achizitionarii si cel al vanzarii lui, ceea ce determina atractivitatea profitului. In aceasta zona sunt evidente noile implanturi cu ansambluri rezidentiale in care nevoia de ingradire pare mult mai importanta decat nevoia de comunitate.

Adaptarea acestui model de import face sa se piarda viziunea asupra heterogenitatii istorice si geografice care confera varietate in organizarea arhitecturala si sociala a orasului. Intrebarea care se pune este daca numai prin constrangere (aici de natura fizica) se poate crea comunitatea? In cazul ansamblurilor nordice ale Bucurestiului (cu referire stricta la zona Pipera) comunitatea coexista la nivel formal, locuitorii grupandu-se aici dupa principii ce tin de natura materiala (atractivitatea imagistica si compozitional-functionala a proiectelor promovate) si statut social (status mai degraba), ei acceptand delimitarea in sensul de izolare de „ceilalti” in sensul de alteritate (de cei din alte medii sociale neconcordanțe). Din cateva constatari de teren putem observa insa ca membrii acestor ansambluri nu reusesc sa interactioneze unii cu altii in interiorul acestor delimitari ci mai degraba ei promoveaza un spirit competitiv (cazul ansamblurilor diferite construite de firma Impact). Locuirea in aceste ingradiri uzeaza de imaginea de marca pe principiul „spune-mi unde locuiesti ca sa-ti spun cine esti!”, rezidenta devenind spatiul de performanta al celor bogati, de construire a unei noi imagini identitare care nu se suprapune pe imaginea reala a comunitatii respective. Aceasta comunitate creata este mai degraba una birocratica care se manifesta doar prin crearea unor Asociatii de proprietari, care incearca printr-o serie de reguli interne de natura juridica, „legile comunitare”, sa initieze un stil de viata comunitar prin acceptarea obligatorie a unor norme de convietuire reciproca in ansamblu. Regulile accentueaza mai degraba valentele functionale si legislative ale relatiei dintre proprietari decat cele socio-umane ale comunitatii. In concluzie comunitatea din ansamblurile ingradite si inchise este una aparenta, echivalenta cu punerea intr-o unitate comuna a unor interese legate de: nevoia de securitate, izolare, calitatea locuirii (care implica in primul rand calitatea locuintei), imaginea de marca identitara, status social, cautarea unui alt cadru al geografiei urbane, autonomia si autogestionarea. De ce o comunitate „aparenta”? Raspunsul este legat de faptul ca ea nu se fundamenteaza si pe valori simbolice comune ci este mai degraba o succesiune de vecinatati stabilite in mod deliberat deoarece acolo oamenii cumpara case si le locuiesc prin prisma motivelor enumerate mai sus. Terenul nu este investit cu valente simbolice astfel incat sa se formeze relatii sociale durabile create in timp asa cum este cazul comunitatilor rurale instituite in jurul vetrei satului sau a altor comunitati urbane din zonele vechi rezidentiale ale Bucurestiului (vezi zona Primaverii,

Aviatiei, Vatra Lminoasa, etc.) sau cu anumite comunitati formate la bloc, prin constrangerea involuntara a unor segmente sociale variate.

Dezavantajele noilor grupari in teritorii private sunt generate si de excluderea si indiferenta fata de spatiul exterior, de utilitate publica. Ele formeaza comunitati inchise, intoarse catre propria interioritate, care anuleaza orice raport posibil cu exteriorul desi tind sa-l foloseasca: anularea raportului cu strada, privita doar ca o cale de acces, dificila in realitate tocmai datorita acestei neglijari (prin dimensiuni reduse si lipsa trotuarelor care o fac impracticabila); inexistenta unor facilitati edilitare (lipsa retelelor de alimentare cu apa si canalizare si in anumite cazuri si lipsa retelei de alimantare cu gaze); dezinteresul pentru crearea unei imagini urbane coerente (prin proiecte care nu se integreaza in regulamente urbanistice zonale ci doar propun ocuparea cat mai eficienta si profitabila a terenului); imposibilitatea relationarii cu alte zone importante ale orasului; investirea unui statut administrativ care nu justifica schema functionala a unui oras (spre exemplu acordarea titlului de oras vechiului sat Voluntari din care face parte si zona Pipera si care in realitate este departe de ceea ce se doreste a fi).

In concluzie motivele aparitiei fenomen ansamblurilor rezidentiale ingradite de tip gated communities, generalizat mai intai in SUA si raspandit si in alte zone ale lumii, au fost legate de:

- conurbatie;
- pierderea sau lipsa geografiei simbolice a marilor orase;
- frica urbana, orasul nu mai reprezinta un loc sigur pentru clasele sociale superioare, cautarea LOCULUI SIGUR ce echivaleaza cu acea cautare a UTOPIEI PRIVATE;
- cresterea populatiei oraselor si diversitatea lor economica, sociala si culturala, etc.;
- revalorizarea constului terenurilor si facilitarea unor mecanisme economice imobiliare; crearea unor planuri de dezvoltare locala impuse de promotori;
- formarea asociatiilor de proprietari care-si apara propriile interese si tinde sa se autogestioneze prin crearea unor legi de respectare a vietii comunitare.

Urmările apariției fenomenului

Ansamblurile inchise de la periferia Bucurestiului se caracterizeaza printr-o serie de aspecte si anume:

1. creaza un peisaj compus din spatii repetitive ca aspect si morfologie ce determina la nivel social omogenitate si un comportament stereotipic; in aceste cartiere locuiesc in marea majoritate persoane cu un anumit standard si potenta materiala;
2. genereaza un model de lotizare suburbana autarhica ce determina o lume ermetic inchisa, autosuficienta si reprima nevoia de vecinatate, prin delimitarea stricta a fiecarui spatiu utilizat si prin lipsa unei gandiri urbanistice stabilite in prealabil;
3. determina o noua raportare la spatiul orasului: populatia acestor spatii utilizeaza orasul insa nu vor sa il locuiasca;
4. delimiteaza un teritoriu liberalizat, fiecare membru al comunitatii respective circula liber in interiorul sau; nu exista relationari intre ansambluri din aceeasi zona sau uneori chiar intre unitatile de vecinatate din cadrul aceluiasi ansamblu;
5. este un spatiu creat prin intentia unui promotor si nu dintr-o dorinta spontana a comunitatii, avand o tenta comerciala ca un produs de marketing, ideea deja explicata mai sus.

Nevoia de individualizare a spatiului privat are ca repercusiune izolarea si transformarea relatiilor de comunicare intre indivizii aceluiasi ansamblu rezidential in unele ce tin de automatism si formalitate.

Tendinte ale fenomenului „Gated communities”

Nevoia de ingradire si de marcare a teritoriului este una fireasca atunci cand se pune problema bunului privat, insa exacerbarea acestor tendinte devin elementele nevralgice ale orasului si determina lipsa de comunicare in interiorul sau, intre locuitorii sai si spatiile locuite. Dupa liberalizarea pietii imobiliare din anii '90 in Romania primele locuinte individuale aratau ca niste mici foratrete, erau **case inchise in propriile limite**, cutii inchise, fara context, fara vecini, intoarse catre interior si autonome. Ele insumau in integritatea lor un peisaj neconventional de obiecte resemnificate simbolic si isi creau propriul context astfel incat casa individuala sa devine un oras in sine.

Casa devine modulata de accesorii care reitereaza la o scara mica functiunile urbane : cinematograful inlocuit de home cinema, biroul de home office, spitalul de tratarea la domiciliu, restaurantul de mancarea semipreparata, muzeul de cartile de arta, cazinoul de jocurile procurate prin retea, cafeneaua inlocuita cu expresorul, magazinul de formele de cumparare prin corespondenta, clubul de gimnastica de aparatele de fitness, sala de concerte inlocuita de aparatura audio hi-fi, transportul in comun de masina personala, posta de e-mail, clubul sau piata de intalniri de chat-ul on-line, natura de plante de interior, baile colective de piscina, etc. Aceste consecinte sunt determinate de disparitia treptata a modelului originar al spatiului public, casa devenind o „organigrama”. Casa nu se mai dapteaza orasului ci doar se suprapune lui. Casa individuala nu mai mediaza relatia dintre spatiul public si individ in parte ci este un microcosmos electronic integrat in care relatia cu contextul este una de tip mediatic, imediat.

A doua tendinta este de grupare a acestor constructii determinand **case inchise in limitele vecinatatilor sale** prin promovarea unui tip de arhitectura defensiva de tip « guerilla » cat si prin intretinerea paradigmei orasului securizat care prolifereaza un tip de enviroment inchis.

Trecerea de la spatiul privat la cel public

Intre spatiul public si cel privat sunt mai multe filtre ce gradeaza si marcheaza fiecare spatiu in sine, cum ar fi :

- 1. celula individuala :** spatiul maxim de interioritate si intimitate;
- 2. fatada principala:** exprima prin cateva conventii o idee atat despre cei care ocupa casa cat si despre imaginea proiectului (prin decoratii, culori, texturi si dimensiunea golurilor);
- 3. curtea din fata casei:** spatiu al reprezentarii personale al proprietarilor sai cu rol de interfata sau filtru intre exterior si interior (prin amenajari exterioare);
- 4. intrarile:** element de mediere intre proprietatea privata si spatiul public iar trecerea fortata, nedorita reprezinta un factor de litigiu (pot fi inchise, opace sau blindate);
- 5. parcare:** zona de interferenta intre spatiu public si cel privat (dupa tipul de amenajare);
- 6. trotuarele si strada:** evoca imaginea colectiva, spatiul care asigura posibilitatea unor schimburi si contacte intre indivizi.

Problematica limitelor: imprejmuirea

Nevoia de protejare a domeniului privat se face prin diferite metode care accentueaza si mai mult « schizofrenia » separarii totale dintre strada si spatiul privat : prin panouri de avertizare, baricate si grilaje, prin camere de luat vederi, coduri si detectoare, prin lipsa spatiilor de transparenta vizuala dintre constructie si spatiul liber. Prin proliferarea acestui tip de environment inchis se

⁴ Degoutin Stephane, *Prisonniers volontaires du reve americain*, Edition de la Villette, 2006

mentinere suspiciunea la scara colectiva prin lipsa de relationare public-privat, ca o forma de contrazicere a organizarii traditioanelor deschise din orasele vechi.

Gated communities – problematica vecinatatii

In cazul ansamblurilor ingradite de tip “gated communities”, vecinatatea reprezinta alaturare intamplatoare, benevola sau fortata, creata atat intre spatiile construite private cat si intre spatiile private si spatiile publice comune. Ea poate fi imediata (prin gruparea dupa aceleasi interese si idealuri), indepartata (prin izolare totala) sau institutionalizata (prin crearea unor legi comunitare). Totodata vecinatatea poate fi un posibil pericol (in cazul locuintelor izolate cand teritoriul prezinta o diversitate sociala) sau o stare de siguranta (in cazul gruparilor in ansamblurile inchise cand se creaza acea omogenitate).