

VALORIFICAREA PATRIMONIULUI ARHITECTURAL PRIN IMOBILE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ

Maria-Liliana MARIAN

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, Facultatea Construcției, Geodezie și
Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei
marialiliana.marian@emi.utm.md

Abstract: *The architectural heritage of a country is one of the most representative distinctions of human cultural heritage. The Republic of Moldova can be proud in this respect of a series of buildings-architectural monuments of major importance. We have a country with a rich heritage, in which many significant historical monuments have been preserved in their original form. The concept of heritage is fundamental in contemporary culture and remains complex due to its plurality. While it is essential for all to preserve cultural assets, it is not easy for young people to have the wisdom and culture to understand and select them. The actions of the profile institutions in partnership with the specialized professionals are absolutely necessary because appealing to the creative imagination of young people, it allows them to adapt to the cultural values of their past. In recent years, people have realized that these actions are not enough and that heritage can play an important role in the economic development of the country, by capitalizing on it, giving it a new life, giving it a number of destinations such as housing, trade and more. , ensuring the conditions for carrying out those activities within them. Throughout centuries of "civilization", people have understood that in order to live better, more comfortably, they need to develop the economy, society has learned that it cannot look to the future if it will destroy the resources of survival, if it will destroy the environment, if it depletes the Earth's natural resources, if it pollutes nature and if it develops cities without ensuring a decent standard of living for its inhabitants.*

Rezumat: *Moștenirea arhitecturală a unei țări este una dintre cele mai reprezentative distincții ale patrimoniului cultural uman. Republica Moldova se poate mândri în acest sens cu o serie de clădiri-monumente arhitecturale de importanță majoră. Avem o țară cu o moștenire bogată, în care multe monumente istorice semnificative s-au păstrat în forma lor originală. Conceptul de patrimoniu este fundamental în cultura contemporană și rămâne complex datorită pluralității sale. Deși este esențial pentru toți să păstreze bunurile culturale, nu este ușor pentru tineri să aibă înțelepciunea și cultura pentru a le înțelege și selecta. Acțiunile instituțiilor de profil în parteneriat cu profesioniștii de specialitate sunt absolut necesare deoarece apelând la imaginația creativă a tinerilor, le permite să se adapteze la valorile culturale ale trecutului lor. În ultimii ani, oamenii și-au dat seama că aceste acțiuni nu sunt suficiente și că patrimoniul poate juca un rol important în dezvoltarea economică a țării, valorificându-l, dându-i o nouă viață, oferindu-i o serie de destinații precum locuința, comerț și nu numai. , asigurând condițiile de desfășurare a acelor activități în cadrul acestora. De-a lungul secolelor de „civilizație”, oamenii au înțeles că pentru a trăi mai bine, mai confortabil, au nevoie să dezvolte economia, societatea a învățat că nu poate privi în viitor dacă va distruge resursele de supraviețuire, dacă va distruge mediul înconjurător, dacă epuizează resursele naturale ale Pământului, dacă poluează natura și dacă dezvoltă orașe fără a asigura un nivel de viață decent pentru locuitorii săi.*

Cuvinte cheie: *patrimoniu arhitectural, valorificarea patrimoniului, managementul patrimoniului, case de raport cu unități comerciale, conace urbane, unități industrial comerciale, imobile cu destinație comercial-hotelieră.*

Introducere

Patrimoniul arhitectural al unei țări constituie una dintre cele mai reprezentative distincții ale moștenirii culturale umane. Republica Moldova se poate mândri în acest sens cu o serie de clădiri-monumente arhitecturale de o importanță majoră, care s-au păstrat în forma lor inițială și reprezintă monumente istorice semnificative. Conceptul de patrimoniu este fundamental în cultura contemporană și rămâne unul complex din cauza pluralității sale. Deși este esențial pentru toți să păstreze bunurile culturale, nu este ușor pentru tânăra generație să aibă înțelepciunea și cultura necesară pentru a le înțelege și a le selecta.[1]

Acțiunile instituțiilor de profil în parteneriat cu profesioniștii specializați, sunt absolut necesare pentru că apelând la imaginația creatoare a tinerilor, le permite acestora să se adapteze la valorile culturale ale trecutului lor. În ultimii ani, oamenii au înțeles că aceste acțiuni nu sunt suficiente și că patrimoniul poate juca un rol important în dezvoltarea economică a țării, prin valorificarea acestuia, dându-i acestuia o nouă viață, dându-le o serie de destinații precum locative, comerciale și altele, asigurând condițiile de desfășurare în cadrul lor a respectivelor activități. De-a lungul a întregi secole de „civilizare“, oamenii au înțeles că, pentru a trăi mai bine, mai confortabil, trebuie să dezvolte economia, societatea a învățat că nu poate privi în viitor dacă va distruge resursele de supraviețuire, dacă va distruge mediul înconjurător, dacă va epuiza resursele naturale ale Pământului, dacă va polua natura și dacă va dezvolta orașele fără să asigure un nivel de trai decent pentru locuitorii acestora.[2]

Valorificarea patrimoniului arhitectural

Patrimoniul reprezintă o resursă ideală pentru o dezvoltare durabilă, cu condiția să fie pus în valoare. Unicitatea reprezintă motivul pentru care patrimoniul cultural este atât de apreciat. Dacă, în ceea ce privește patrimoniul natural, e lesne de înțeles că fiecare loc din lume este unic în felul său, atunci pentru patrimoniul cultural, lucrurile nu sunt la fel de evidente. În prezent, tehnologiile moderne sunt capabile să producă, pe scară largă, reproduceri exacte ale unor obiecte originale, însă valoarea nu este dată de copie, ci de original. Pentru toate ipostazele patrimoniului cultural, valoarea constituie atributul principal care stă la baza deciziilor legate de folosirea acestuia. Există o distincție esențială privind viziunea asupra valorii patrimoniului cultural: cea individuală și cea colectivă. Un standard de civilizație este disponibilitatea individuală sau colectivă, de a investi în conservarea patrimoniului cultural.[6] Percepția comună identifică valoarea aproape exclusiv ca izvorând din utilitatea individuală. Un utilizator ideal pentru patrimoniul cultural poate fi o societate compusă din consumatori conștienți, educați și perfect informați asupra valorii culturale și a valorii economice, respectiv asupra valorii individuale și a valorii colective a acestuia. Individual, patrimoniul cultural imobil poate fi pus în valoare prin consum direct, deci prin „utilizare“. Valoarea de utilizare presupune satisfacția resimțită de indivizi ca urmare a locuirii sau a desfășurării activității într-un spațiu cu valoare culturală recunoscută monument istoric.[3] Această percepție este reflectată nu numai în sentimentul de prestigiu social, dar și în procesul pieței, unde poate fi dimensionată prin valoarea de vânzare, de închiriere sau prin numărul de vizitatori. Piața imobiliară dă semne că această valoare de utilizare individuală directă a patrimoniului cultural imobil este în creștere, ceea ce demonstrează că a crescut și ponderea persoanelor care îi cunosc și prețuiesc beneficiile și care sunt pregătite să plătească un preț pe măsură. Elementele de patrimoniu cultural aflate în proprietate publică au o valoare de utilizare pasivă, care este percepută de indivizi, dar nu se reflectă în procesul de piață.[4] Datorită valorii sale intrinseci, alta decât cea de utilizare, patrimoniul cultural poate determina investiții personale sau colective menite să-i asigure perpetuarea. Motivația pentru această atitudine este satisfacția partajării valorilor patrimoniului în comunitate, a conservării și transmiterii acestuia pentru utilizare, generațiilor viitoare. Există unele beneficii ale patrimoniului cultural care sunt relevante mai mult pentru societate

și mai puțin pentru indivizi. Identificarea acestor beneficii conduce către o alternanță a patrimoniului cultural: din perspectiva valorii culturale și din cea a valorii economice.[2] O problemă majoră a managementului patrimoniului cultural este absența calibrării dintre instrumentele și unitățile de măsură pentru valoarea culturală și cele pentru valoarea economică. Dacă valoarea economică poate fi evaluată în urma analizei cost-beneficiu, atunci valoarea culturală rezultă din cumulul unui complex de valori de ordin: estetic, spiritual, social istoric și simbolic.

În încercarea de a valorifica patrimonial, un bun utilizator va proteja valoarea culturală deoarece piața tinde să pună preț pe valorile tangibile, iar o clădire de patrimoniu corect conservată va solicita o valoare superioară alteia noi, similară ca poziție și gabarit, va spori calitatea vieții și va atrage chiriași sau cumpărători de mai bună calitate.[4]

Conservarea integrată pune față în față două principii opuse ca dinamism: cel de conservare, protecție și restaurare a patrimoniului cultural și cel al modernizării / dezvoltării urbane.

Esența conceptului de conservare integrată este trecerea de la conservarea pasivă la cea activă, de la restaurarea ca scop în sine la restaurarea ca expresie a interesului comunității. Utilizarea într-o formă viabilă a obiectului protejat este o condiție a supraviețuirii acestuia. Contradicțiile rezultă însă între funcțiunile originale ale clădirii sau ale ansamblului și nevoile contemporane. Astăzi există foarte puține categorii de construcții în care funcțiunile și modul de organizare inițiale s-au păstrat.[8]

Imobile cu destinație comercială din mun. Chișinău

Una dintre multiplele posibilități de valorificare a patrimoniului arhitectural este aceea de a-i atribui acestuia, o destinație în interesul comunității, ca de exemplu destinație comercială. Putem afirma că imobilele cu destinație comercială, parte component a sferei deservirii sociale, constituie o component de bază a economiei naționale. Deoarece obiectele imobiliare comerciale, au menirea de a genera venituri, acestea reprezintă un mijloc eficient de plasare a investițiilor.[4] În Republica Moldova cele mai rentabile sau cele mai mari venituri sunt generate de imobilele comerciale amplasate în mediul urban, mai ales în municipiul Chișinău. Acest fapt se datorează concentrației mari a populației, a firmelor industriale și de prestare a serviciilor, fapt demonstrat de cererea sporită de bunuri imobile cu destinație comercială. În centrul municipiului Chișinău se regăsește centrul istoric al orașului, acesta cuprinzând cea mai mare parte a monumentelor arhitecturale din țară.[7]

Consiliul municipal Chișinău, prin decizia nr. 10/9 din 04.12.2014 duce o evidență strictă a monumentelor istorice din orașul Chișinău. Decizia respectivă reglementează componența monumentelor istorice, regulamentul privind evaluarea, monitorizarea și protejarea monumentelor istorice.[3] În anexa nr. 1 a Deciziei nr.10/9 din 04.12.2014, sunt înregistrate puțin peste 450 de monumente istorice care fac parte din diferite segmente ale pieței imobiliare. Analizând lista bunurilor imobile declarate monumente arhitecturale și gruparea lor după destinație putem observa că 152 imobile (aproximativ 35%) din totalul monumentelor istorice, aparțin segmentului de piață comercial.[5]

Din cadrul monumentelor istorice cu destinație comercială ale municipiului Chișinău fac parte:

- 18 case de raport cu unități comerciale;
- 102 case de raport;
- 2 complexe din două unități comerciale
- 22 conace urbane sau unități industrial comerciale;
- 4 clădiri ale fostelor bănci sau imobile cu destinație comercial-hotelieră;
- 4 spații comerciale, ateliere sau depozite.[5]

Vom exemplifica o parte din monumentele istorice cu destinație comercială, existente în municipiul Chișinău, prin imagini și fotografii:



str. Armenească 2.



str. Armenească 4



str. Armenească 61



str. Armenească 24



str. Armenească 27

Figura 1. Case de raport cu unități comerciale. [5]



str. Armenească 13



str. Armenească 96, A



str. Armenească 96, B

Figura 2. Casă de raport. [5]



Imobil din str. Armenească 22



Imobil din str. Armenească 100

Figura 3. Complex de două unități comerciale. [5]



Brutărie str. Cojocarilor 19



Conac urban str. București 92



Fabrica de bere str. Sfatul Țării 25



Moara cu aburi str. Sipotelor 2

Figura 4. Conace urbane și unități industrial – comerciale. [5]



str. Columna 77



Hotel str. Al. cel Bun 47



Fosta bancă str. Vlaicu Pîrcălab 55 B

Figura 5. Imobile cu destinație comercial-hotelieră, clădiri ale fostelor bănci. [5]



Imobil depozit str. Al. cel Bun 24



Imobil atelier de confecționare a mobilei str. O. Goga
22A

Figura 6. Spații comerciale, ateliere sau depozite. [5]

Toate aceste imobile, dacă se vor bucura de atenția cuvenită atât a autorităților cât și a specialiștilor în domeniu, vor contribui semnificativ la dezvoltarea economică a capitalei și a țării.

Desconsiderarea statutului de monument istoric, duce la neglijarea, denaturarea sau chiar la distrugerea unui imobil, ratând astfel pentru societate, o resursă irecuperabilă. Acest fenomen de desconsiderare a patrimoniului cultural poate proveni atât din neștiință, cât și din incultură. Este cazul celor care lasă imobilele în paragină, considerându-le „urâte”, sau le „înfrumusețează” cu materiale incompatibile atât din punct de vedere al conținutului, cât și al tehnologiei cu cele inițiale (tâmplărie PVC, vopsea lavabilă, acoperiș de tablă ondulată, etc). Tot desconsiderare reprezintă și modificările brutale, aduse mediului construit, realizate în numele valorificării patrimoniului cultural, așa numita

„revitalizare” efectuată fără respect față de identitatea, autenticitatea și integritatea monumentului istoric și care afectează negativ calitatea vieții.[6]

Concluzie:

Adeseori, să trăim mai bine depinde de fiecare dintre noi. Există numeroase exemple, în întreaga lume, dar și în Rep. Moldova, din care reiese că dacă protejăm patrimoniul natural și cultural și investim în acesta într-o manieră responsabilă, avem șansa să ne bucurăm de o viață mai frumoasă și mai prosperă. Depinde de fiecare dintre noi să ne protejăm patrimoniul și, dacă vom ști să investim inteligent în el și să îl facem cunoscut, o să trăim mai bine.[7] Pentru utilizarea corespunzătoare a monumentelor istorice trebuie creat un instrument legal, prin care proprietarului i se impune respectarea condițiilor și regulilor de utilizare, de exploatare și de întreținere a bunului imobil în cauză, acesta însoțind actele de proprietate, de concesiune sau de închiriere pe tot parcursul existenței imobilului în cauză.[8]

Bibliografie:

1. Crișan, Rodica - Reabilitarea locuirii urbane tradiționale, Editura Paideia, București, 2004.
2. Curinschi Vorona, Gheorghe, Arhitectură. Urbanism. Restaurare, Editura Tehnică, București, 2006
3. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/9 din 04.12.2014
4. Legea nr. 1530-XII din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor (republicată în M. O. al Republicii Moldova, 2010, nr. 15-17, art. 23)
5. Registrul Monumentelor Imobile de Importanță Locală din Municipiul Chișinău, IMP Chișinău-proiect, (Chișinău 2011)
6. Sandu, I.; Brâzilă, Mihai; Sandu, Ioan Gabriel - Conservarea științifică a monumentelor, Editura Universității Alexandru Ioan Cuza, Iași, 2009
7. <https://airmc.wordpress.com/monumente/>
8. <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667>

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.