

Adriana Măgerușan

Dragoș Dascălu

(coord.)



LOCUINȚE ACCESIBILE

IEFTIN ȘI BUN

Adriana Măgerușan / Dragoș Dascălu
(coord.)

LOCUINȚE ACCESIBILE

IEFTIN ȘI BUN

U.T. PRESS
CLUJ-NAPOCA, 2017
ISBN 978-606-737-270-0



Editura U.T.PRESS
Str.Observatorului nr. 34
C.P.42, O.P. 2, 400775 Cluj-Napoca
Tel.:0264-401.999 / Fax: 0264 - 430.408
e-mail: utpress@biblio.utcluj.ro
<http://biblioteca.utcluj.ro/editura>

Director: Ing. Călin D. Câmpean

Recenzia: prof.dr.arh. Dana VAIS
conf.dr.arh. Cristina PURCAR

Copyright © 2017 Editura U.T.PRESS
Reproducerea integrală sau parțială a textului sau ilustrațiilor din
această carte este posibilă numai cu acordul prealabil scris al editurii
U.T.PRESS.

ISBN 978-606-737-270-0

DATELE EDIȚIEI

COORDONATORI:

Adriana Măgerușan
Dragoș Dascălu

Proiecte realizate în cadrul atelierului de proiectare an 3, semestrul 2

Colectiv îndrumători Proiectare de Arhitectura 6: prof.dr.arh. Dana Vais, asist.dr.arh. Adriana Măgerușan, asist.dr.arh. Silviu Aldea, asist.dr.arh. Rareș Drăgan, asist.dr.arh. Dragoș Dascălu, asist.dr.arh. Sebastian Ionescu, asist.dr.arh. Mihai Racu, asist.dr.arh. Andrei Kiss, arh. Tiberiu Bucșa, arh. Marius Moga,

DESIGN SI MACHETARE:

Andrada Pinte
Petrică Maier-Drăgan
Tudor Sorin Marinceș

LOCUINȚE ACCESIBILE
IEFTIN SI BUN

U.T. PRESS

CLUJ-NAPOCA, 2017

ISBN 978-606-737-270-0

TEMĂ EXTINSĂ - PRIMUL AN pag. 1-12

POLITICI PENTRU LOCUINȚE SOCIALE ÎN EUROPA pag. 13-17



01

pag. 18-23

autori:

BURA Ligia & LUPAN Ștefan- Ioana

îndrumători:

MĂGERUȘAN Adriana & BUCȘA Tiberiu



02

pag.24-29

autori:

PAȘCALĂU Raluca Mădălina &
TARȚA Andrada

îndrumători:

VAIS Dana & KISS Andrei



03

pag.30-35

autori:

JOLDES Mihai & LUCA Fabian

îndrumători:

DASCĂLU Dragoș & IONESCU Sebastian

04

pag.36-41

autori:

BRĂDĂȚEANU Ioana & POARĂ Laura

îndrumători:

MĂGERUȘAN Adriana & ALDEA Silviu



05

pag.42-47

autori:

BARABAS Dénes & MURARU Mircea Dan

îndrumători:

VAIS Dana & KISS Andrei



06

pag.48-51

autori:

DRAGOMIR Ingrid & ONIGA Vlad

îndrumători:

VAIS Dana & KISS Andrei





07

pag.52-57

autori:

MESAROȘ Adelina Paula & MOLDOVAN Miruna

îndrumători:

MĂGERUȘAN Adriana & ALDEA Silviu



08

pag.58-63

autori:

COSMAN Diana & SCURTU Alexandra

îndrumători:

BUCȘA Tiberiu & DRĂGAN Rareș



09

pag.64-69

autori:

MATEI Diana & GURANDA Raluca

îndrumători:

VAIS Dana & KISS Andrei

10

pag.70-75

autori:

GAL Sara Andrea & NISTOR Anca Laura

îndrumători:

DASCĂLU Dragoş & IONESCU Sebastian



11

pag.76-81

autori:

HOSU Dana Roxana & ALBERT-ALUAS Anita Cindy

îndrumători:

DASCĂLU Dragoş & IONESCU Sebastian



12

pag.82-87

autori:

KOSA Bernadett & SAV Adelina

îndrumători:

MĂGERUŞAN Adriana & ALDEA Silviu



pag.88-89

BIBLIOGRAFIE

Motto: "creativitatea începe atunci când tai un zero din buget"
(Jaime Lerner, arhitect, fost primar al orașului Curitiba)

motivare

Proiectul de locuințe colective în semestrul 2 al anului 3 de studii a devenit o tradiție a Facultății de Arhitectură de la Cluj. Acest proiect este un produs de sinteză, un punct culminant al activității în cadrul atelierului de proiectare, o trecere înspre „Sintezele de proiectare” din anii 4 și 5. În acest proiect sunt testate toate cunoștințele acumulate în proiectele precedente, precum și în cadrul diverselor cursuri, proiecte, seminarii la care ați asistat până acum. Este un proiect care va fi dezvoltat de la o scară relativ mare, a unei zone urbane, până la nivelul detalierii materialelor.

Dar proiectul încearcă să investigheze mai mult decât simpla conformație arhitecturală și urbanistică. Pentru a investiga și alți determinanți ai arhitecturii, precum cei economici, administrativi (politici) și sociali, am propus atingerea unei dimensiuni particulare mai puțin exploatate a locuinței colective – locuințele sociale. Nu există un singur motiv pentru această tentă particulară pe care o dăm temei de locuințe colective.

Dintre acestea vom menționa:

- Criza economică a dus, printre altele, la prăbușirea sectorului imobiliar din România, investițiile cu capital privat în sectorul rezidențial scăzând începând cu anul 2008. Revenirea la creștere economică prin schimbarea paradigmei de investiții (de exemplu, creșterea sectorului IT și reluarea creditării la costuri minimale), a dus la revenirea investițiilor imobiliare. Acestea, din păcate, se bazează însă pe aceeași paradigmă a construirii pentru un profit imediat mare. Profitabilitatea unei investiții imobiliare începe de la 50% și nu are practic un prag superior. Este un ritm nesustenabil și care exclude o mare parte din cetățeni la posibilitatea cumpărării unei locuințe. În afara sectorului IT, de exemplu, veniturile nu au crescut pe măsura creșterii prețului imobiliarelor. În aceste condiții, visul unui apartament sau case individuale a devenit prea departe pentru cea mai mare parte a populației.
- Există o percepție în general negativă a conceptului de locuință socială. Locuința socială este stigmatizată și stigmatizantă (stigmatizată de restul societății și prin aceasta stigmatizantă pentru locuitorii unor astfel de locuințe, care își însușesc această imagine negativă). Locuințele sociale sunt în general percepute ca insalubre, spații ale violenței, nesigure, etc. Considerăm că este o imagine care, chiar dacă este susținută de numeroase exemple, trebuie schimbată cu atât mai mult cu cât :

- Locuințele sociale au fost unul dintre proiectele de arhitectură cele mai studiate de către modernitatea arhitecturală. În descrierea lui Peter Hall, istoria urbanismului modern a debutat și s-a separat într-o oarecare măsură de cea a arhitecturii prin încercarea de asanare a slums-urilor londoneze de sfârșit de secol XIX și găsirea unor rețete simple de locuire pentru masele sărace. Tot atunci se naște ideea de oraș social, fir roșu călăuzitor al urbanismului modernist.
- Există o reticență în cadrul școlii de arhitectură de a aborda problemele claselor denumite „vulnerabile”, deși acestea sunt în permanentă creștere. O ignorare a acestor realități poate duce la aprobarea unor atitudini discriminatoare în ceea ce privește spațiul construit (ghetto-urile pentru romi din Baia Mare, sau, înaintea acestuia, a celui de la Piatra Neamț; evacuările forțate; problema squattingului, etc.). Considerăm acest proiect drept un exercițiu al alterității, al cunoașterii „celuilalt”, al diferitului, în condițiile în care mulți dintre dumneavoastră nu aveți o cunoaștere a realităților acestor clase.
- Prin intermediul unui astfel de proiect vom încerca să dezvoltăm discuții privind sustenabilitatea. Considerăm că locuințele sociale dezvoltă imaginația tocmai prin restrângerea costurilor de construcție, prin creșterea eficienței și prin dezideratele sociale ale demersului. Arhitectura contează!

locuințe sociale – de unde? de ce? Ce sunt? pentru cine? cum?
 istoric pe repede înainte – de unde și de ce locuințe sociale?

Locuințele sociale sunt în mare parte o invenție de secol XIX, o soluție pentru rezolvarea unei probleme. Între 1760 și cca. 1840, Revoluția Industrială se impune în Europa cu diferențe funcție de țară (o dezvoltare mai mare a Vestului Europei față de Est). Industriile concentrate în special în zonele urbane, cu o dezvoltare într-un ritm foarte puternic și susținut, duc la o creștere spectaculoasă a populației urbane. Această creștere este realizată prin imigrația unui număr important de indivizi din mediul rural către mediul urban. Ca exemplu, populația Londrei și a Parisului cunosc cea mai mare creștere procentuală a populației per interval de timp din istorie.

Acești noi veniți pun însă o serie de probleme dezvoltării urbane:

- fondul locativ existent era insuficient pentru absorbția noului val de imigranți
- noii imigranți proveneau în mod special din păturile foarte sărace ale societății, împinși către zonele urbane nu de puține ori de foamete.
- calitatea vieții muncitorilor în mediul urban devine din ce în ce mai precară. Locuințele sunt în general improvizate, nu posedă o infrastructură care să le susțină (drumuri, apă, canalizare, etc.), densitatea interioară este foarte ridicată.
- singurele spații permise pentru construirea unor locuințe pentru muncitori, într-o societate puternic divizată pe clase sociale, devine zona rurală din jurul

orașelor. Se naște astfel sprawl-ul urban într-o perioadă în care nu se putea vorbi despre transport în comun către oraș sau către locul de muncă.

- Distanța acestor muncitori față de orașe și programul de muncă intensiv (6 zile pe săptămână, 10 sau 12 ore pe zi – în comparație, de exemplu, cu legislația franceză de astăzi care a impus săptămâna de lucru de 35 de ore), face ca aceștia să se separe față de oraș, să se auto-marginalizeze, în plus față de marginalizarea la care erau supuși datorită clasei sociale din care făceau parte.

Se pot distinge două direcții genealogice ale locuințelor sociale: ideologice și economice. Cele două nu pot fi separate complet. Industriași informați de o anumită ideologie, așa numiții reformiști sociali, au existat cel puțin în perioada de început până în perioada interbelică, când fordismul și taylorismul se impun ca doctrine ale producției industriale. În același timp, cei informați de o anumită ideologie, ce își propun modificarea radicală a societății nu trec peste considerentele economice ale acestei noi societăți. Reformiști sociali precum Charles Fourier, Robert Owen, Victor Considerant sunt mânați de ideologie, viziuni utopice, teorii sociale mai mult sau mai puțin valabile.

- Mijlocul secolului XIX reprezintă nașterea mișcării socialiste în Europa, în mare parte un răspuns la problemele aduse de Revoluția Industrială.
 - În 1827, Pierre Leroux creează termenul de socialism, iar Robert Owen pune bazele mișcării cooperativiste, mișcare ce va avea și rezultate construite – o așa numită „Stângă Socială”.
 - În 1848, Karl Marx scrie Manifestul Comunist pornind tocmai de la problemele muncitorilor – fiind unul dintre punctele de pornire a așa numitei „Stângă Politică”.

- Charles Fourier propune vestitul său Falanster (phalange + monastere), ansambluri uriașe pentru app. 1600 de locuitori în afara orașelor, în care să existe terenuri agricole, ateliere, dar și locuințe generoase pentru toate gusturile („Omul trebuie să locuiască în Palat. Acesta trebuie construit cu artă, în ansamblu și cu previziune trebuie să conțină apartamente somptuoase și camere modeste, pentru ca fiecare să se îndeustuleze după gusturile și norocul său; - apoi trebuie distribuite ateliere pentru toate muncile, săli pentru toate funcțiile industriei și plăcerii” – Victor Considerant, 1848). Acest model va fi preluat mai apoi în siedlungen-urile germane, în familistere (precum familisterul lui Godin sau cel al lui Guise) și se va constitui ca o veritabilă paradigmă a locuirii sociale, cu ecouri până în secolul XXI. Și Țările Române au beneficiat de o astfel de gândire socială. În 1835, Teodor Diamant și Emanoil Bălăceanu construiesc la Boldești-Scăieni, în județul Prahova, un falanster, dar care va fi repede demolat, la aproximativ un an după construcția acestuia. Teodor Diamant își descrie falansterul ca având ”grădini frumoase, teatru, pansioane de băieți și fete, toate felurile de meșteșuguri, școli și toate

câte vor fi pentru învățatura, folosul și plăcerea oamenilor. Într-un astfel de oraș nu va fi nici praful cel pricinuitor de oftică al caldarâmului, nici aerul cel vătămător al orașelor celor mari, ci verdeață și aer curat care va întâmpina cele mai multe boale”.

• În același secol XIX, baronul Haussman propune pentru Paris un model de ecologie socială privind locuirea muncitorilor. Haussman este unul dintre primii adepți ai planificării segregate a locuințelor sociale. El își propune eliminarea mixajului eterogen din clădiri prin design. Omogenitatea populației e singura soluție rațională pentru locuirea împreună în orașe. „O ecologie a cartierelor ca o ecologie a claselor, acesta este noul zid pe care Haussman îl ridică atât între cetățenii orașului cât și în jurul orașului însuși” (Richard Sennett). Orașul devine segmentat în zone bogate și zone sărace, iar legătura dintre ele este îngreunată. Este o gândire care s-a păstrat într-o bună parte din istoria locuirii sociale. Zonificarea funcțională și claritatea proiectelor de amenajare urbană (a se citi „reducționismul” proiectelor urbane) din modernism perpetuează acest model segregaționist.

Parte a aceleiași laturi ideologice se constituie și munca arhitecților dedicați problemelor locuirii sociale. Aceștia sunt de obicei în „complicitate” cu industriașii care încep să impună o reformă a condițiilor de viață a propriilor muncitori. (Claude Nicolas Ledoux propune încă din secolul XVIII, la Arc-en-Senans, un model de fabrică împreună cu locuințe pentru muncitori). Din punct de vedere economic, gândirea era foarte simplă. Muncitorul trebuie să se simtă bine și confortabil în spațiul său privat, să aibă o calitate a vieții cât mai ridicată pentru a putea munci cât mai bine și eficient în fabrică, generând astfel un profit mai mare celui care deține întreprinderea. Este o perioadă când se realizează că nu numărul de ore muncite duce la creșterea producției ci dispoziția muncitorului de a munci, calitatea muncii sale și implicarea acestuia în munca proprie. Este unul dintre motivele pentru care, ca să luăm doar exemplul românesc, companiile miniere ce exploatează în Valea Jiului construiesc la Petrila coloniile muncitorești dotate cu un număr impresionant de calități ale locuirii pentru acea perioadă: o stradă centrală pietonală, pavată, cu șine pe care circula un tren pe ecartament îngust ce aducea provizii la ușa fiecărei locuințe, un parc generos public, locuințe individuale izolate, dar relativ dense, etc. Locuirea socială devine însă un subiect de maximă importanță la sfârșitul secolului XIX, început de secol XX.

Alte două mișcări ale epocii industriale târzii, dar determinante apoi pentru modernism, mișcarea Orașului Grădină a lui Ebenezer Howard și mișcarea Orașului Regional a lui Patrick Geddes pun problema coexistenței în proximitate a zonei industriale și a muncitorilor arondați acesteia. Orașul Grădină și Orașul Regional, deși foarte puține, sunt exemple bune de comunități rezidențiale pentru o viață socială completă și împlinită.

Mișcarea este concomitentă cu modernismul, când locuirea socială devine una dintre principalele preocupări ale arhitecților adepți ai acestei mișcări. Le Corbusier, Ernst May, Walter Gropius, constructiviștii ruși, își pun problema locuirii în orașe, în special a muncitorilor.

- Le Corbusier, în lucrarea sa de început, *Vers une architecture*, apărută în 1923, militează pentru o arhitectură de calitate pentru a contracara problemele societății: „Arhitectură sau revoluție. Revoluția poate fi evitată”.
- Ernst May impune pentru al doilea congres CIAM, tema existențminimum, standardele minimale în locuire, o temă foarte prolifică în anii 20, cu aplicație directă în conceperea locuințelor sociale.
- Constructiviștii ruși construiesc în perioada 1924 – 1931, locuințe sociale precum clădirea Narkomfin (locuințe pentru angajații ministerului de finanțe sovietic) și alte dom-kommuna.
- Bruno Taut proiectează *siedlung-ul* „potcoavă” (Hufeisensiedlung), construit la Berlin între 1925 și 1932. Se construiesc *siedlungen-urile* experimentale precum Weissenhof (Stuttgart) în care se testează diverse tipologii ale locuirii colective și/sau sociale.

Tema locuinței sociale va exploda însă imediat după cel de-al doilea război mondial. Se produce însă o mutație. Dacă în secolul XIX și începutul secolului XX, locuința socială ținea în cea mai mare parte de intervenții filantropice ale industriașilor sau diverselor fundații caritabile, sau, uneori, de proaspetele înființate sindicate ale muncitorilor, după al doilea război mondial, locuința socială devine apanajul statului și al administrațiilor locale. Centralizarea (necesară pentru a suplini fondul de locuințe distrus în timpul războiului) duce la o implementare la scară largă a unor părți din principiile modernismului: standardizarea, eficiența spațială și structurală, simplificarea, igienismul, locuirea colectivă densă, etc.

- Le Corbusier proiectează *Unitatea de Locuit de la Marsilia* sub titulatura de locuințe sociale.
- Moderniștii englezi construiesc ansambluri uriașe în localitățile industriale și în Londra, etc.
- Orașele încep să fie planificate după principiile *Cartei de la Atena*, zonificări funcționale, concentrarea muncitorilor în anumite zone ale orașului, prefabricarea, etc.

Cazul cel mai extins și mai apropiat nouă în ceea ce privește genealogia conceptului și principiilor actuale ale locuinței sociale este problema locuirii în socialism și în regimurile totalitare europene. În regimurile totalitare, precum cele comuniste din estul Europei, întreaga producție de locuințe intră sub titulatura de locuințe sociale, social pierzându-și astfel semnificația. În România, pentru noua societate industrială, exponentul unei societăți moderne, cei doi dictatori, dar în special Nicolae Ceaușescu construiesc zeci de mii de apartamente pentru a găzdui noua clasă muncitoare și a favoriza

aparitia „omului nou”. Obligatia locuirii in astfel de locuinte duce astazi, printre altele, la o respingere a modului clasic de concepere si construirea a locuintelor sociale. Acest concept capata o conotatie negativa, de unde si importanta si necesitatea unor propuneri interesante pentru reinventarea conceptului, cel putin pentru spatiul romanesc.

definitii si perceptia actuala

Statul roman defineste locuinta sociala:

Legea nr.114/1996, actualizata 1.10.2011 - LEGEA LOCUINTEI

• Capitolul 1. Art.2, paragraful c)

"Locuinta sociala

Locuinta care se atribuie cu chirie subventionata unor persoane sau familii, a caror situatie economica nu le permite accesul la o locuinta in proprietate sau inchirierea unei locuinte in conditiile pietei."

Apar cateva elemente de baza in aceasta definitie:

- locuinta sociala se atribuie unei persoane sau unei familii, astfel, utilizatorul are putine de zis in alegerea locuintei;
 - locuintele sociale se ofera in regim de inchiriere.
- Locuintele sociale nu sunt detinute in proprietate de utilizator, ci, conform art.38 din aceeași lege, ele apartin domeniului public, proprietar fiind administratia locala.
- Locuintele sociale sunt „solutii de tranzitie in faze dificile de viata ale celor care au nevoie de ele Acestea nu trebuie considerate locuinte de folosinta indelungata pentru beneficiari, dar dreptul la locuinta sociala trebuie prelungit atata timp cat persista situatia dificila care a generat nevoia” (GLOC)
- Locuintele sociale sunt destinate unor persoane ce nu pot sa isi permita o locuinta in conditiile pietei. O astfel de formulare duce la necesitatea definirii criteriilor in baza carora se poate decide cine poate si cine nu poate beneficia de locuinte sociale. Cine nu isi permite o locuinta in conditiile pietei?

La nivelul statelor Uniunii Europene nu exista un consens asupra conceptului de „locuinta sociala”. Tradițiile destul de puternice din fiecare stat membru in ceea ce priveste acest subiect, fac sa se poata distinge anumite directii. Toate definitiile insa fac referire la cateva elemente de baza: cine le propune, cine le construiesc, cine le finanteaza, cine le detine si, cel mai important, scopul pentru care acestea sunt construite. Diferentele in raspunsuri la aceste intrebari fac diferentele in definirea locuintelor sociale. Dintre actorii implicati in propunerea, construirea, finantarea si proprietatea locuintelor sociale, putem aminti in principal statul in diversele sale forme (guvern _ autoritati locale), organizatii non-profit sau minim-profit (Austria), sau diverse parteneriate public-privat, din ce in ce mai raspandite.

Finanțarea se face fie prin taxe speciale (Austria), fie direct de la bugetul local sau central, fie prin parteneriate. Problema segregării ridicată mai sus se păstrează în continuare. Însăși referirea la locuințe sociale ca „blocuri de locuințe sociale” sau „zonă locuințe sociale” conduce către segregare a acestora atât fizic, în cadrul orașului, cât și mental, în percepția celorlalți cetățeni. Împreună cu condițiile economice precare, lipsa calității construcțiilor (pe baza principiului ieftin, repede și prost) se creează un cerc vicios al stigmatizării. Utilizatorii locuințelor sociale sunt stigmatizați (de concitadini) și se auto-stigmatizează (consideră locuirea în astfel de locuințe drept o pedeapsă, se simt inferiori celorlalți). A nu se înțelege prin acest lucru doar o stare de disconfort psihic cauzată de locuințe. Stigmatizarea (și auto-stigmatizarea) afectează reputația celor care locuiesc în aceste zone, fiind mult mai probabilă ignorarea sau minimalizarea acțiunilor, dorințelor și întreprinderilor acestora. În plus, tocmai datorită mecanismelor reputației, stigmatizarea și auto-stigmatizarea se transmit urmașilor, copiilor care locuiesc în locuințe sociale. Prin perpetuarea unor astfel de stigmate se limitează șansele copiilor la o viață decentă.

Criterii de eligibilitate (legislație, clase vulnerabile)

Puneam mai sus întrebarea: „Cine nu își permite o locuință în condițiile pieței?” sau „Care este unitatea socială la care raportăm locuința?”.

Legea locuinței spune:

”Art. 42. - Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.”

Conform ultimului buletin statistic, dat de INS

(http://www.insse.ro/cms/files/arhiva_buletine2012/bsl_10.pdf) acesta era în octombrie 2012 de 1552 de lei. Datorită faptului că o mare parte din cetățenii României pot intra în această categorie determinată funcție de venit, legea definește la art.43, categoriile care au prioritate în accesarea locuințelor sociale:

„Art. 43. - Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au

jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.”

Conform normelor de aplicare a legii locuinței, categoriile și criteriile de eligibilitate pot fi stabilite de consiliile locale prin hotărâre de consiliu. Acesta este și cazul Clujului. Sistemul de atribuire a locuințelor sociale este la Cluj pe bază de acumulare de puncte. Punctele se oferă funcție de anumite criterii. Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr.389 din 14.10.2010 (v. documentație) stabilește, de exemplu, acordarea a 40 de puncte dacă solicitantul are doctorat, sau 10 puncte dacă este familie monoparentală.

- Ca un exercițiu, conform punctajelor, la Cluj Napoca, un tânăr angajat, cu doctorat sau masterat, căsătorit, în care fiecare membru al familiei câștigă maxim 2500 RON/lună (deci app.5000 RON/gospodărie), angajat cu vechime de mai mult de 12 luni în același post, ce aplică pentru un contract de închiriere de peste 5 ani acumulează 90 de puncte. Prin comparație, un pensionar văduv, cu studii universitare, cu o pensie sub venitul mediu pe economie, adună 75 de puncte. Sau, un tânăr provenit din centrele de plasament, cu liceu sau școală profesională absolvită, angajat de peste 12 luni, căsătorit, cu venitul între minim net și mediu net pe economie adună 70 de puncte.

Astfel, după cum observăm, criteriile de eligibilitate pentru Cluj Napoca, tind să favorizeze o așa numită clasă medie, sau indivizi care tind către clasa medie. Există elemente absurde. Un tânăr care pornește cu un salariu de 2500 RON/lună are foarte mari șanse să îi crească venitul după câțiva ani, pierzându-și teoretic dreptul de a deține locuința socială, deși acesta a aplicat pentru o perioadă mai mare de 5 ani. Persoanele care au nevoie poate mai urgent de locuință și care nu își permit la Cluj o locuință după prețul pieței sunt din start eliminate.

Politicile la nivelul UE privind eligibilitatea pentru locuințele sociale sunt foarte diverse. Ele variază de la țintirea precisă a unor categorii sociale, la modelele universaliste. În Austria, de exemplu, prioritate pentru ocuparea unor locuințe sociale este dată celor care sunt angajați și muncitorilor considerați „cheie”. Astfel, cei foarte săraci sau imigranții au accesul blocat către o locuință socială. În Danemarca, există categorii sociale precum refugiații, vârstnicii sau persoanele cu handicap care primesc automat o locuință socială. De asemenea, dintre cei cu locuri de muncă sunt favorizați cei care au locul de muncă în zona în care cer locuință (o prevedere „verde”). Criteriile de eligibilitate clasifică politicile de acordare a locuințelor sociale la nivelul UE,

(conform documentului elaborat de Parlamentul European, Directoratul General pentru Politici Interne) în:

- Modele universaliste (Olanda, Suedia) – locuirea este considerată drept o responsabilitate publică primară, iar scopul construirii de locuințe publice este să ofere șansa tuturor indivizilor la o locuință decentă la un preț acceptabil. Locuințele publice (sociale) au în aceste țări mai puțin rolul de a proteja și ajuta anumite categorii sociale cât de a regla piața imobiliară, pentru a asigura un nivel acceptabil al chiriilor în general. Totuși, și în aceste modele există un fond locativ rezervat unor categorii sociale defavorizate
- Modele generaliste – locuințele sunt acordate gospodăriilor cu un venit sub un anumit plafon maxim. Locuințele sociale sunt alocate după anumite criterii și venit.
- Modelele reziduale – locuințele sociale sunt țintite anumitor clase sociale defavorizate (vulnerabile) acordate după criterii ce țin de urgență și nevoie. Clasele vulnerabile în România sunt considerate a fi:
 - Persoanele cu dizabilități
 - Persoanele fără adăpost
 - Șomerii de lungă durată
 - Tinerii care părăsesc centrele de plasament
 - Familiile monoparentale
 - Familiile cu un număr mare de copii

Aceste categorii nu sunt însă toate categoriile de persoane care nu își pot permite o locuință în chirie pe piața liberă.

Ideea proiectului este de a gândi locuințele sociale conform unui model generalist, în care ideea de locuire, ca o nevoie primară umană, nu trebuie să fie subiectul pieței imobiliare, ci să întruchipeze un principiu de responsabilitate socială. Acest model reprezintă un substitut pentru piață când aceasta eșuează în a furniza locuire la un nivel decent și accesibil din punct de vedere financiar. Amintim, de exemplu, că un medic rezident, un arhitect stagiar, un proaspăt absolvent de Politehnică are puține șanse de a supraviețui în primii ani având o chirie pe piața liberă.

Locuințele sociale nu trebuie văzute ca ajutoare de stat, o dependență puternică față de autorități. Practica europeană începe să generalizeze modelul parteneriatelor public-private în construirea locuințelor sociale.

Premiza

Un investitor privat își propune să construiască locuințe sociale. Profitul său va reieși tocmai din faptul că Primăria subvenționează parțial chiria. Astfel, gestul dezvoltatorului este unul orientat către profit. Pentru acest lucru, ansamblul de locuințe sociale, se va supune legilor pieței imobiliare.

Un dezvoltator imobiliar va dori aproape întotdeauna să obțină maximul de suprafață construită posibilă, de cele mai multe ori în detrimentul calității locuirii. Există astfel în "contabilitatea" proiectului o tensiune permanentă între subconstruire (din partea arhitectului bine intenționat, cu simț civic și respect pentru spațiul public și verde, dar oarecum naiv) și supraconstruire (din partea beneficiarului dezvoltator foarte pragmatic), indicii urbani (P.O.T. și C.U.T.) cu valori adecvate determinând medierea justă între cele două tendințe. Aici se "joacă" mai întâi proiectul.

Înafara utilizării economice și totuși generoase a terenului urban, în cazul locuințelor sociale – care trebuie să fie în mod special eficiente, deci relativ ieftine – e foarte important costul construcției, de asemenea în condițiile pieței materialelor și a execuției. Există posibilitatea „beneficiului” non-profit în execuție: unele firme de construcții acceptă să lucreze fără profit, doar pentru avantajul că angajații firmei de construcții au de lucru și își câștigă salariul. Însă aici este esențial mai ales rolul proiectului, deci al arhitectului: spațiile interioare ale locuințelor gândite eficient, precum și soluții ingenioase de tehnică și materiale pot reduce costul construcțiilor fără să sacrifice imaginea și designul de calitate. Proiectul se „joacă” atât la nivel urban, cât și spațial și tehnic.

Ce se cere?

- Propunerea unui ansamblu cu un număr maxim de locuințe, încadrabile în POT și CUT stabilite pentru siturile propuse, conform noului PUG. Ansamblul vostru va fi un exercițiu de densitate și calitate.

Densitatea populației dintr-un ansamblu de locuit este un exponent al calității și al cantității relațiilor sociale în cadrul acestuia. Deși unele densități sunt greu sau aproape deloc cuantificabile, valorile lor exprimă coeziunea socială a unui spațiu, gradul de formare al comunității.

- "densitatea socială" - definită în termeni de roluri sociale și culturale care au loc într-un spațiu dat.
- "densitate internă" versus "densitate externă" - numărul de indivizi pe unitatea de locuit versus numărul de indivizi într-o comunitate mai mare, precum cea a unui areal.
- densitate la nivel individual versus densitate la nivel colectiv, adică densitate "interpersonală" – numărul persoanelor dintr-o cameră și numărul de persoane pe unitatea de locuit – versus densitate "structurală" – numărul de unități locative per structură și numărul de structuri rezidențiale per hectar.
- "aglomerare obiectivă" versus "aglomerare subiectivă" - numărul de persoane per cameră versus situațiile sociale excesive
- "densitatea camerei" versus "densitatea de design" - numărul de indivizi ce își împart propria cameră versus tipul de construcție (bloc sau locuință individuală).

- trei tipuri de densități

1. "densitatea internă" - numărul de persoane per unitatea de locuit.

2. "densitatea de construcție" - numărul de persoane sau de unități de locuit în aceeași clădire.

3. "densitatea cartierului" - numărul de indivizi sau de unități de locuit pe unitatea de suprafață.

• Amenajarea spațiului public aferent sitului. Spațiul public se va desena într-un mod ce integrează propunerea de ansamblu, astfel cele două vor fi gândite împreună. Acest spațiu public este un „bun comun” la nivelul întregului oraș.

• Gândirea unui ansamblu construit care să asigure:

- 3 tipuri de unități locative pentru 3 utilizatori din categorii considerate eligibile conform modelului „generalist”. Cele 3 tipologii vor avea ponderi comparabile din suprafața totală desfășurată destinată locuințelor. Suprafața acestora se va încadra în normele legale, pe principiul că nu trebuie să existe diferențe în calitatea locuirii între locuințele sociale și restul tipurilor de locuințe. Cu alte cuvinte, locuința socială trebuie să fie comparabilă calitativ cu orice alt tip de locuință.

- Tipologii diferite de locuire, conform normativului de proiectare a locuințelor, excluzând locuirea individuală, izolată pe parcelă. Se vor accepta soluțiile de locuințe colective, semicolective sau covor „în rețea”, (vezi normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, revizuire P-016-96, indicativ NP 057-02, anexa 1, tipologia clădirilor de locuit)

- Persoanelor cu handicap li se vor oferi apartamente la nivelul parter, cu asigurarea tuturor calităților spațiale și funcționale necesare.

- Imobilele cu mai mult de 4 etaje necesită lifturi.

- un procent de aproximativ 15% din suprafața totală desfășurată pentru funcțiuni comerciale și sociale „comune” sau „publice”. Procentul poate fi negociat funcție de fiecare soluție în parte. Nu se vor accepta soluțiile unor ansambluri mono funcționale, exclusiv rezidențiale. Funcțiunile propuse rămân la alegerea voastră, dar se vor lua în considerare corelații între funcțiuni și tipul de utilizator al ansamblului.

- Situl prezintă o clădire existentă (camera de pompe) care poate fi menținută și integrată în ansamblu sau demolată.

- Cooptarea, integrarea și amenajarea malului Someșului, păstrând caracterul public pietonal.

- Coerența tramei stradale, a circulației pietonale și carosabile

- Un parcaj pentru autoturismele rezidenților, conform normativului de locuințe, cu posibilitatea de amenajare în subsol, dacă acest lucru este considerat necesar. Sunt necesare parcări pentru biciclete.

- De asemenea este necesar a se prevedea puncte gospodărești.

- Circulații auto interioare ansamblului cu regim de oprire. Se interzice staționarea sau parcarea vehiculelor pe aceste căi carosabile.

- Circulații pietonale în interiorul ansamblului și o bună permeabilitate a acestuia.

- Integrarea unor spații verzi în cadrul ansamblului, conform reglementărilor.

- Gândirea unor unități locative flexibile. În scenariul în care investitorul dorește să scoată profit dintr-o situație temporară, trebuie acceptat faptul că de la un moment dat acest investitor ar dori schimbarea destinației clădirii din locuințe sociale în alte tipuri de locuințe, posibil cu vânzare. Astfel, unitățile de locuit

vor trebui să fie gândite atât pentru o reconversie ușoară cât și pentru un ciclu de amenajare – reamenajare cât mai ușor. În aceeași idee, ansamblul și unitățile locative trebuie să fie suficient de atractive și pentru alte clase sociale cu venituri mai mari.

Matthew Carmons, UCL: „Este vorba despre a croi locuirea după nevoile schimbătoare și despre a asigura că locuințele își vor păstra utilitatea odată cu schimbarea societății. Locuințele trebuie să asigure o înaltă calitate a locuirii pe o durată lungă ... Calitatea se referă la crearea unor medii rezidențiale atrăgătoare unde oamenii vor să locuiască”

- Gândirea unor unități locative funcție de profilul utilizatorilor. Locuința socială este o locuință temporară, și vor fi gândite conform acestor principii. Fiecare unitate locativă va putea fi închiriată pentru o perioadă mai scurtă (minim 6 luni) sau mai lungă (maxim 5 ani).

- Se va acorda un grad mare de atenție pentru evitarea unor situații precum:
 - Segregarea spațială (concentrarea unor tipuri de unități locative în ansambluri izolate). Segregarea spațială poate duce la segregare socială.Proiectul propus este și un exercițiu de ecologie socială, de știință a trăitului împreună, de bună-vecinătate.

IRLANDA

Nu există o definiție legală, standard a locuinței sociale, dar scopul acestora este de a oferi condiții de locuire decente și potrivite pentru grupuri dezavantajate sau cu venituri reduse, la un cost accesibil. Standardele pentru acest tip de locuințe nu sunt diferite față de locuințele construite de dezvoltatori pentru piața liberă, tocmai pentru a asigura corectitudinea în relația dintre proprietari și chiriași.

Locuințele sociale asigură aproximativ 9% din întreg stocul de locuințe.

Cine le oferă: administrația locală

Alternativ: creșterea numărului de ONG-uri, grupuri de inițiativă și a cooperative care oferă soluții de locuire accesibile.

Finanțare: granturi guvernamentale care suplimentează sumele alocate de autoritățile locale în buget

Alternativ: ONG-uri, grupuri de inițiativă sau cooperative aprobate și verificate pot cere împrumuturi de la autoritățile locale pentru construirea de locuințe (în procent de până la 100% din valoarea investiției)

Criterii de eligibilitate pentru locatari: plafoane de venituri / locuirea în condiții improprii / dizabilități medicale / tineri care ies din sistemul instituționalizat / persoane fără adăpost

ITALIA

Locuințele sociale sunt locuințe construite sau reabilite prin contribuții publice sau parteneriate public-private, închiriate pentru cel puțin 8 ani la un preț accesibil cu scopul de a atinge mixitatea socială.

Locuințele sociale asigură aproximativ 4% din întreg stocul de locuințe.

Acestea se împart în locuințe subvenționate (edilizia sovvenzionata), locuințe asistate (edilizia agevolata) și locuințe în înțelegere (edilizia convenzionata).

Cine le oferă / construiește: agenții publice autonome / administrația locală

Alternativ: cooperative

Cine finanțează: fonduri regionale și guvernamentale în sisteme de co-finanțare. Administrațiile locale și regionale co-finanțează sectorul chiriilor și alocă terenuri pentru dezvoltatori care doresc construirea de locuințe sociale. Recent a apărut Planul național pentru locuințe care dezvoltă parteneriate public-private cu fonduri naționale, gestionate de administrațiile locale.

Cine locuiește: priorități stabilite de fiecare regiune în parte. Plafon de venituri / condiții improprii de locuire în prezent / familii cu mulți copii.

OLANDA

Olanda este țara cu cel mai mare procent de locuințe sociale din Europa (32% din întreg stocul de locuințe). Locuința socială este o locuință oferită la un preț sub prețul pieței unui grup țintă sau unor persoane dezavantajate, precum

și unor categorii de muncitori considerați esențiali.

Cine le oferă / construiește: organizații de locuințe sociale înregistrate (ONG-uri) supervizate de Guvern. Acestea nu doar construiesc, întrețin, vaând și închiriază locuințe sociale, ci oferă locatarilor și servicii relaționate. Cine finanțează: Guvern prin garantare financiară. Sistemul este triplu asigurat pentru a nu suferi de eventualul faliment sau proasta gestiune a unui ONG (de Guvern printr-un organism independent, de un fond propriu de garantare al organizațiilor și, în ultimă instanță de autoritățile locale sau centrale) Cine locuiește: sistem deschis în care oricine are dreptul la o locuință socială. Priorități pot fi stabilite la nivel local sau regional referitoare la plafonul de venit, sau pentru anumite categorii de lucrători considerați esențiali.

DANEMARCA

Locuințele sociale sunt denumite locuințe non-profit și sunt locuințe date în chirie la preț redus de către asociații non-profit. Există însă limite pentru costul construcției și dimensiunile locuințelor.

Locuințele non-profit asigură 20% din întreg stocul de locuințe.

Cine le oferă / construiește: asociații non-profit reglementate de Stat
Cine finanțează: 91% împrumut bancar al ONG-urilor / 7% de către administrația locală ca împrumut fără dobândă / 2% din depozitele chiriașilor. Chiriașii pot cere subvenție de la municipalitate dacă nu își permit plata chiriei. Profitul ulterior al asociației este transferat Fondului Național pentru Construcții care este folosit de ONG-uri pentru lucrări de renovare dar și pentru noi construcții.

Cine locuiește: sistem deschis, universalist, supus unor priorități stabilite de administrația locală (persoane model – studenți sau cei care au o slujbă / familii cu copii, persoane cu dizabilități, refugiați, vârstnici)

SPANIA

Dreptul la o locuință este garantat prin Constituție. Locuirea socială în Spania este formată din așa numitele Locuințe protejate public. Diferența față de alte locuințe sociale din Europa o constă faptul că acestea ajung în proprietatea locatarilor. Astfel, în Spania, peste 85% din întreg stocul de locuințe este în proprietate privată.

Cine le oferă / construiește: orice agent economic privat sau public, ONG-uri, cooperative, indivizi

Cine finanțează: locuințele sociale sunt construite de diverși actori prin împrumuturi bancare în condiții foarte favorabile, garantate de către Stat. Uneori pot beneficia de fonduri publice sub formă de granturi sau împrumuturi subvenționate.

Cine locuiește: pentru a avea acces la o locuință socială trebuie să nu depășești un anumit venit, să nu fi deținut o locuință înainte și să nu fi accesat fonduri pentru locuințe sociale în ultimii 10 ani. Au prioritate persoanele cu dizabilități. În plus, guvernele regionale pot stabili și alte criterii de eligibilitate. Totuși, considerând aceste reguli, practic 80% din populație se califică pentru o locuință socială.

FRANTA

Franța are unul dintre cele mai vechi sisteme de locuințe sociale din Europa. Acestea sunt denumite HLM (habitation a loyer modere – locuințe cu chirie moderată) și constituie aproximativ 17% din întreg stocul de locuințe. Acestea sunt reglementate de un corp special de legi și norme stabilite de Codul pentru Construcții și Locuire (CCH).

Cine le oferă / construiește: HLM-urile sunt construite și gestionate de organizații HLM, precum și, într-o proporție mai mică, de întreprinderi semi-publice sau asociații non-profit. Organizațiile HLM includ companii publice și private care acționează non-profit și sub controlul Ministerului Locuinței și a Finanțelor.

Cine finanțează: Chiriile sunt stabilite pe baza prețului net al construcției, micșorat apoi prin subvenții de la stat sau scutiri de taxe ale administrației locale. În plus, anumite familii, pot beneficia de subvenții suplimentare dacă demonstrează că venitul lor nu este suficient pentru a plăti chiria.

Finanțarea provine din împrumuturi speciale acordate de Banca pentru Depozite și Consemnațiuni (CDC) din fonduri provenite din conturile de economii „Livret A”. Aceste conturi de economii sunt avantajoase deoarece sunt scutite de taxe și au dobândă fixă. Astfel, toți locuitorii Franței pot cotiza pentru construirea de locuințe sociale, având beneficiul unor depozite bancare sigure și avantajoase.

Cine locuiește: principalul criteriu pentru accesul la o locuință socială este nivelul de venit, reglementat de stat și variabil funcție de zonă. Totuși acest nivel de venit este stabilit la un nivel care permite unei proporții mari a populației să acceadă la o locuință socială, permițând astfel un mix social. Totuși, cei mai mulți dintre locuitori sunt sub pragul sărăciei, la care se adaugă persoanele fără adăpost, persoanele care sunt evacuate din locuințele proprii și nu au acces la o altă locuință, persoane care locuiesc în condiții improprii, familii cu mai mulți copii și care locuiesc în locuințe supraaglomerate sau ne-igienice.

GERMANIA

Termenul de locuințe sociale nu există, acestea fiind denumite „locuințe subvenționate public” și reprezintă 5% din întreg stocul de locuințe.

Reponsabilitatea pentru locuințele sociale este integral a land-urilor care pot implementa propriile programe și scheme de finanțare.

Cine le oferă / construiește: companii municipale pentru locuințe, cooperative, dezvoltatori privați sau alți investitori.

Cine finanțează: nu există o politică unitară de finanțare, dar în general sunt oferite subvenții publice pentru a reglementa costul chiriilor. Aceste subvenții scad în timp, astfel, prețul chiriilor crește. O persoană sau familie care nu își depășește dificultățile financiare în respectiva perioadă de timp este astfel nevoită să se mute în alte locuințe sociale. După 20 până la 40 de ani, proprietarul clădirii poate vinde apartamente sau închiria la prețul pieței. În plus, există subvenții speciale pentru persoanele sub un anumit plafon de venituri.

SUEDIA

Termenul de „locuință socială” nu este folosit. În Suedia vorbim despre locuințe „de utilitate publică” sau „În beneficiul tuturor”, deci „locuințe publice”. Acestea promovează o egalitate absolută în favoarea unui mix social. Locuințele publice nu sunt cu nimic diferite față de orice alt tip de locuință, fiind destinate tuturor, acționează pe piața liberă, dar sunt construite și deținute de companii de stat.

Cine le oferă / construiește: companii municipale pentru locuințe. Acestea promovează construcția de locuințe în general, nu doar pentru anumite grupuri țintă. Companiile sunt organizate după principii corporatiste, fiind societăți comerciale pe acțiuni, chiar dacă statul deține de multe ori toate acțiunile.

Cine finanțează: În momentul de față nu există subvenții pentru locuințe. Investițiile în locuințe publice trebuie să poată fi finanțate din veniturile din chirii. Companiile de stat care oferă locuințe acționează pe piața liberă și nu beneficiază de nici un avantaj.

Cine locuiește: Oricine. Nu există plafoane de venituri sau alte tipuri de limitări. Scopul este de a oferi locuințe tuturor, nu doar celor dezavantajați. Totuși, în practică, cei bogați nu locuiesc în locuințele publice. Studiile arată că în locuințele publice există niveluri mai reduse de venituri, rată mai mare de șomaj și mai multe ajutoare sociale. De asemenea, regăsim mai multe persoane singure sau imigranți.

MAREA BRITANIE

În Marea Britanie vorbim despre locuințe accesibile oferite în funcție de nevoie. Acestea pot fi închiriate, deținute în proprietate privată sau scheme de proprietate împărțită. Locuințele accesibile formează 17,5% din stocul de locuințe în Anglia, 24% în Scoția și 17% în Țara Galilor.

Cine le oferă / construiește: Începând cu perioada Thatcher (anii 80), locuințe publice (deținute de administrația locală – Council Estates) au început să treacă către asociații pentru locuințe. Aceste asociații au devenit în momentul actorii principali în oferirea de locuințe sociale. Acestea sunt organizații private, non-profit.

Cine finanțează: Există trei surse de finanțare – fondurile proprii ale organizației prin rostogolirea profitului, granturi guvernamentale și finanțări private (prin împrumuturi bancare sau de pe piața de capital). Subvențiile guvernamentale sunt coordonate de administrațiile locale, prin agenția pentru locuințe și comunități (Homes and Communities Agency). Locuințele sociale beneficiază de prețuri reduse pentru achiziționarea terenului, iar orice dezvoltare trebuie să conțină într-o anumită proporție un anumit procent de locuințe accesibile.

Chiriile sunt mult sub prețul pieței și variază cu proprietatea și zona în care se află imobilul, veniturile din zonă. Persoanele sub un anumit plafon de venituri pot aplica pentru o subvenție suplimentară care acoperă o parte sau întreaga chirie.

Cine locuiește: grupuri vulnerabile.

BULGARIA

Sistemul din Bulgaria este foarte asemănător cu cel din România, incluzând aici și problemele aferente. Locuințele sociale sunt locuințe deținute de administrația locală și închiriate anumitor persoane care au nevoie. Acestea reprezintă aproximativ 3% din întregul stoc de locuințe. Există subvenții suplimentare oferite de administrații pentru acoperirea costului utilităților, precum și pentru cumpărarea sau renovarea locuințelor, oferite anumitor grupuri de persoane.

Cine le oferă / construiește: Politica de locuințe este stabilită la nivel național de Ministerul Dezvoltării Regionale și a Lucrărilor Publice. Administrațiile locale dețin și gestionează locuințele sociale.

Cine finanțează: Administrațiile locale.

Cine locuiește: există liste de așteptare și criteriile de departajare stabilite de Primărie precum să nu fi deținut o altă locuință în proprietate, să fi locuit în respectiva localitate peste 5 ani, iar venitul total al familiei să nu fie mai mare decât de patru ori prețul pieței. Există și categorii vulnerabile care au prioritate: orfani, persoane cu dizabilități, persoane cu afecțiuni cronice, familii monoparentale. De asemenea, au prioritate persoanele din imobile retrocedate.

UNGARIA

Locuințele sociale sunt reglementate prin lege. Nu există o definiție exactă ci doar referire la faptul că acestea sunt unități de locuit închiriate de administrația locală și alocate pe baza unor criterii sociale. În ultimii 30 de ani, stocul de locuințe sociale a scăzut de la 20% la 3% și se concentrează doar în orașele mari.

Cine le oferă / construiește: Administrația locală

Cine finanțează: Administrația locală prin bugetul local. Nivelul chiriilor este stabilit de guvernul local și diferă funcție de localitate și calitatea imobilului. Uneori Guvernul central oferă granturi sau subvenții pentru construirea de locuințe sociale.

Cine locuiește: Criteriile nu sunt clar definite, dar grupurile țintă sunt familiile tinere, familiile monoparentale sau familiile cu un venit foarte scăzut





01

BURA LIGIA & LUPAN ȘTEFAN-IOANA



Autori: Ligia Bura
Ștefania-Ioana Lupan

Îndrumători: Adriana Măgerușan
Tiberiu Bucșa

Regim de înălțime/h max: R+1 – R+8 / 17-29m

POT: 41.5%

CUT: 1.97

Nr. apartamente: 160

Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 53
2 camera – 41
3 camere – 34
duplex – 32

Nr. locuinte/ha: 188.23/ha

Nr. locuitori/ha: 531.7/ha

Nr. camere/ha: 265.88/ha

Spații publice (în %): 55%

Spații verzi publice (în %): 10.7%





În urma analizelor împrejurimilor și a tipologiilor de locuire, am ajuns la concluzia că rezultatul potrivit ar fi un compromis între soluția lamă - exclusiv orizontală - și soluția turn - exclusiv verticală; astfel, a rezultat lama cu turnuri de înălțimi variabile: terasele formate și orientarea cardinală reprezintă elemente cheie în alegerea regimului de înălțime a accentelor verticale. Totodată, alternanța înălțimilor turnurilor fac trimitere la silueta urbană, sau, mai precis, la silueta zonei industriale a orașului.

Din punct de vedere urban, ansamblul este format din două lame principale, cu o geometrie în L și două lame-dop, una situată spre Râul Someș și alta spre Strada Porțelanului.

Accesul în incintă se realizează prin curți-pâlnie cu caracter semi-public. Zonele de trecere dintre micile piețe-pâlnie și incintă au un caracter semi-privat, incinta fiind astfel o zonă protejată, intimă, cu un caracter predominant rezidențial: la parter se află locuințe în jurul incintei. Acestea sunt precedate de o nișă ce poate fi folosită de proprietari ca o mică curte privată.

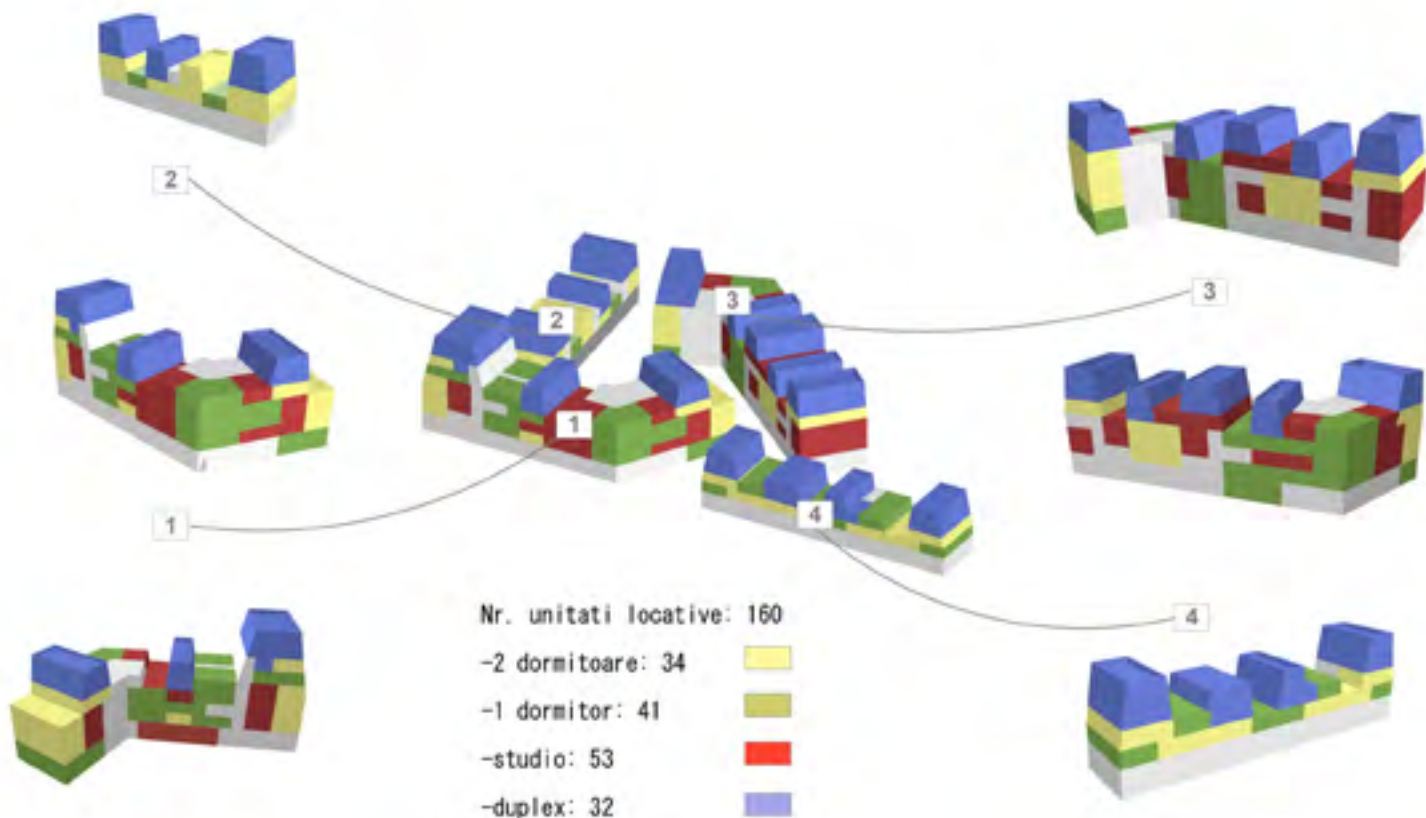
Spre Strada Porțelanului, parterul adăpostește spațiile comerciale, în lungul cărora se extinde un portic precedat de o esplanadă amenajată cu locuri de șezut și spațiu verde.

În ceea ce privește distribuția apartamentelor în ansamblu, acestea sunt repartizate mixat în cadrul lamelor, la același nivel existând studiouri, apartamente

cu o cameră, apartamente cu două camere (unele dintre acestea fiind dublu orientate) și duplexuri. Turnurile dispun de asemenea de o mixare tipologică, majoritatea apartamentelor din turnuri beneficiind de terase. În proximitatea scării, la fiecare nivel, se găsește câte o logie comună pentru fiecare casă de scară. Prin urmare, ansamblul de locuințe sociale propus este inovator atât prin calitatea spațiilor și a apartamentelor create, cât și prin capacitatea de integrare în peisajul industrial.









PAȘCALĂU Raluca Mădălina &
TARȚA Andrada



Autori: Pașcalău Raluca Mădălina
Tarța Andrada

Îndrumători: Dana Vais
Andrei Kiss

Regim de înălțime: P+1 – P+7
POT: 30%
CUT: 1.20

Nr. apartamente: 158
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 66
2 camere – 55
duplexuri colective – 18
duplexuri individuale – 14
locuințe pentru familisti – 5

Nr. locuinte/ha: 167/ha
Nr. locuitori/ha: 366/ha
Nr. camere/ha: 272.8/ha

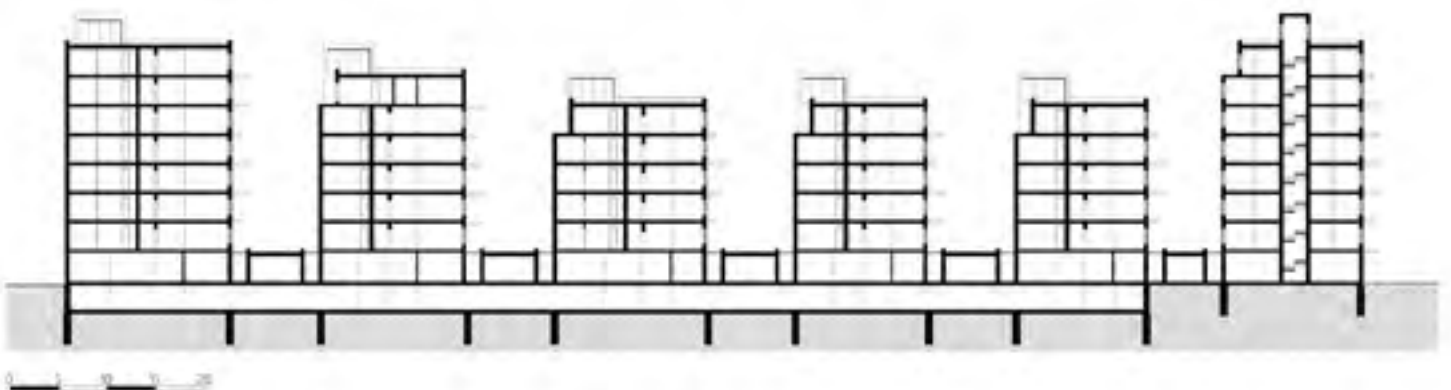
Spații publice (în %): 17.9%
Spații verzi publice (în %): 57%

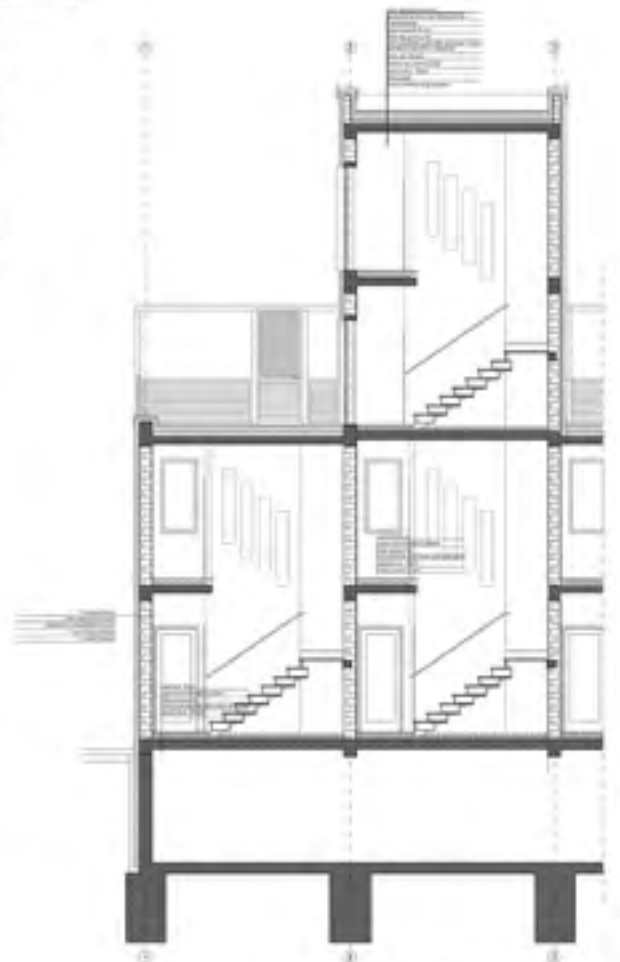
Planșă în care rafină și revizuirea planșei pentru





Proiectul de locuințe sociale dorește transformarea unui spațiu de tip brown-field într-un sistem care îmbină locuirea, spațiul verde și spațiul verde cu caracter de productivitate. Proiectul vizează capacitatea omului de a gestiona un spațiu care îi va folosi atât ca și locuință cât și ca mediu de procurare al propriei culturi de alimente bio. Aceste spații verzi pot să fie private sau publice, aducând astfel în temă factorul social. Tipurile variate de locuire conferă proiectului complexitate, ajutând astfel la înglobarea diferitelor structuri familiale. Reprezintă o legătură a omului cu omul, a omului cu locul, a omului cu natura, printr-o legătură simplă dar eficientă.









03

JOLDES Mihai & LUCA Fabian



Autori: Mihai Joldes
Luca Fabian

Îndrumători: Dragoș Dascălu
Sebastian Ionescu

Regim maxim de înălțime: P+8
POT: 30.8%
CUT: 1.55

Nr. apartamente: 139
Nr. apartamente defalcat: 1 camera – 67
2 camere – 50
3 camere – 14
duplexuri – 8

Nr. locuinte/ha: 139/ha
Nr. locuitori/ha: 364/ha
Nr. camere/ha: 225/ha

Spații publice: 4525 m²
Spații verzi publice: 1653 m²
Spații verzi private: 740 m²





Zona de intervenție pentru proiectul de locuințe sociale este o zonă industrială, aflată pe malul Râului Someș, la intersecția a două tipuri de țesut urban: la Nordul Someșului – un țesut organic, cu locuințe individuale, iar la Sud de Someș – un țesut industrial rectangular, înspre care proliferază țesutul cu locuințele muncitorești ale anilor '50.

În abordarea acestui proiect, au apărut o serie de întrebări cărora noi trebuia să le găsim un răspuns până la faza următoare a proiectului. Aceste întrebări porneau de la modul de ocupare a terenului (compoziții de lame, turnuri, puncte, și blockhaus) până la tipurile de spații verzi comune. Câteva dintre întrebări erau următoarele – „Parcurgere sau ocolire a sitului?” „Terase individuale sau spații generoase comune?” „Compoziție fragmentată sau compactă a unității de locuit?”

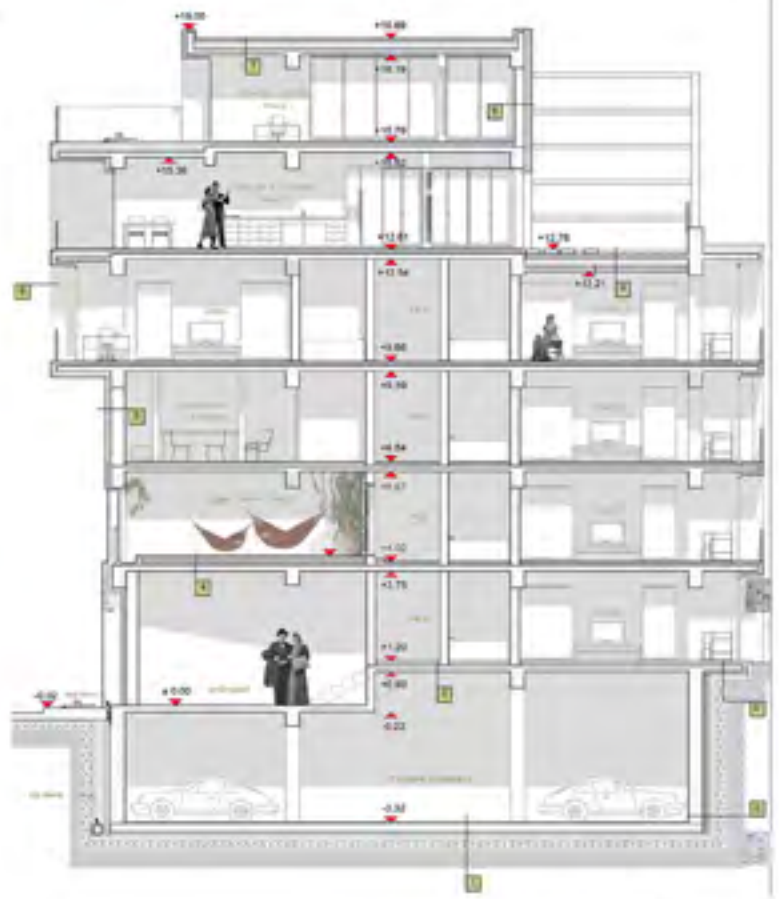
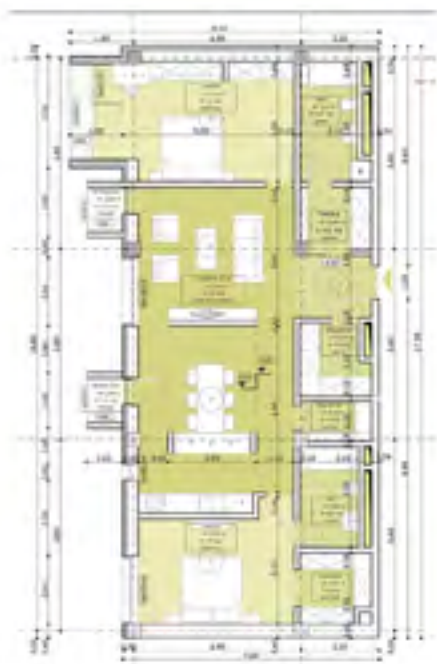
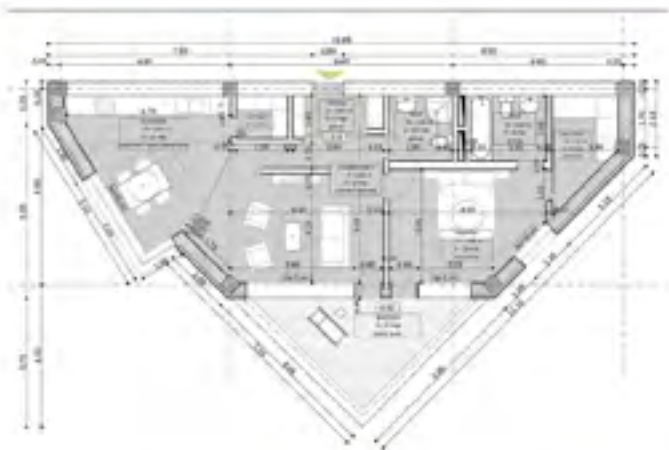
În ceea ce privește așezarea pe sit, am răspuns temei cu un „ecou” al locuințelor semi-colective din apropierea zonei de studiu. Aceste locuințe înfățișau imaginea pură și dură a locuințelor muncitorești ale anilor '50 cu o generoasă curte comună, și separat, grădini pentru fiecare apartament. Astfel, în volumetria propusă de noi apar o serie de logii verzi, care reprezintă o replică a grădinilor verzi pe care ansamblurile

muncitorești le aveau, iar incintele dintre modulele unității de locuit reprezintă de asemenea o replică a curții mari, comune. Îndreptându-ne atenția spre interior, am încercat să obținem ambianța anilor '50 prin mobilier, dar și prin materialele folosite.

Întrucât locuințele anilor '50 aveau o identitate proprie, am încercat și noi să realizăm o serie de spații gradate, răspunzând cu o mare fragmentare a compoziției de volume, care ulterior să formeze o serie de străzi interioare oferindu-le locuitorilor un simț al proprietății.

În ceea ce privește unitățile de locuit, acestea se clasifică în apartamente de tip studio, apartamente cu două camere și respectiv apartamente cu trei camere la care se adaugă apartamente de tip duplex. Unitățile de locuit sunt în cinci volume de tip lamă – fiecare având parterul complet dedicat comerțului și într-un volum de tip turn cu un regim de înălțime P+9 pentru perspective valoroase înspre Someș.









04



Autori: Ioana Brădățeanu
Laura Poară

Îndrumători: Adriana Măgerușan
Silviu Aldea

Regim de înălțime: P+4+R
POT: 42%
CUT: 1.77

Nr. apartamente: 154
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 19
2 camere – 90
3 camere – 45

Nr. locuinte/ha: 154/ha
Nr. locuitori/ha: 334/ha
Nr. camere/ha: 334/ha

Spații publice (în %): 0.09%
Spații verzi publice (în %): 0.22%





Situl pare protejat datorită faptului că regimul de înălțime al clădirilor scade dinspre Parcul Feroviarilor spre centrul orașului, de aceea intenția noastră a fost aceea de a realiza o trecere de la clădirile înalte la case. Astfel, am mizat pe densitate mare și regim de înălțime variabil: bara de la Strada București are regim de înălțime P+4+R (în R s-au dezvoltat duplexuri), iar celelalte volume din ansamblu au regimul de înălțime de P+4 (ultimele 2 niveluri prezentând retrageri, rezultând din aceste retrageri terase pentru apartamente. Imaginea obținută e una dinamică, integrându-se în imaginea de ansamblu existentă în zonă.

Parterul și o parte din volum e ocupat de funcțiuni publice și accesul la apartamentele de la etajele superioare. Restul volumelor din interiorul sitului sunt ocupate: la parter de locuire plus casa scării pt apartamentele de la nivelurile superioare.

Pe limita de proprietate, am propus amenajarea unei grădini pentru cultivarea legumelor și un loc de joacă pentru copii.

La fiecare casă de scară există un spațiu comun dezvoltat pe două niveluri în jurul unui copac, la restul nivelurilor spațiul comun fiind mai intim, dezvoltat pe un singur nivel. În cadrul volumelor din restul ansamblului, la etajul curent există 3 tipologii de apartamente: apartament cu 3 camere, cu 2 camere și duplex.







0 5 10 15 20



05

BARABAS Dénes & MURARU Mircea Dan



Autori: Dénes Barabás
Mircea Dan Muraru

Îndrumători: Dana Vais
Andrei Kiss

Regim de înălțime: P+2 – P+4+R
POT: 39.7%
CUT: 1.60

Nr. apartamente: 146
Nr. apartamente defalcat:
1 camera – 51
2 camere – 67
3 camere – 26
4 camere – 2

Densitate relativă: 141.74
Densitate de ansamblu: 263.10
Densitate de locuire: 263.10

Spații publice (în %): 20.72%
Spații verzi publice (în %): 28.60%



Continuitate

Limitând zona lotului de trafic și zgomotul străzii Bucureștii, și continuarea frontului din strada Anton Pann.



Bara

Limbajul locuințelor colective în zone învecinate este reprezentat de două tipuri: primul este bara. Prin ea se conturează spațiile principale.



Punct

Al doilea tip este punctul, elementul mai mic, prin care se divizează spațiul principal în vecinătăți mai mici.



Imbinare

Legând cele două tipuri de limbaj, se creează o varietate mare de spații mici și mari, care deservesc ca punct de intrare pentru locații.

Distanța pozitive aventuroase a punctului și barei din nord-estul terenului, fiind situat de-a lungul traseelor principale, spațiile publice au fost plasate aici, în zona centrală a site-ului.





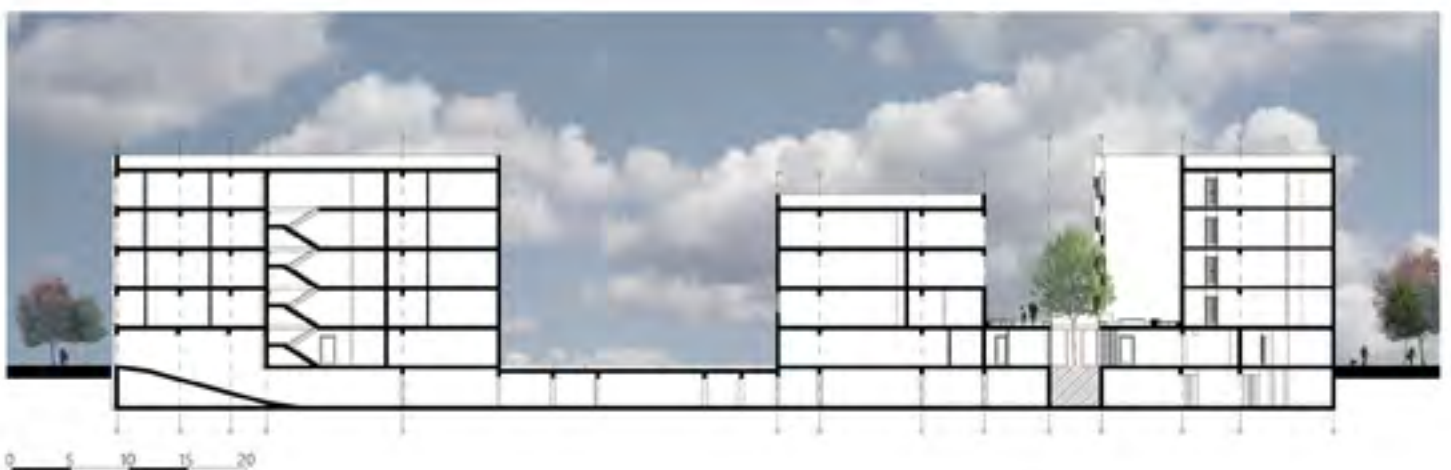
Primul pas în realizarea amenajării era continuarea fațadelor din străzile București și Anton Pann, pentru a crea o incintă protejată de traficul și zgomotul exterior.

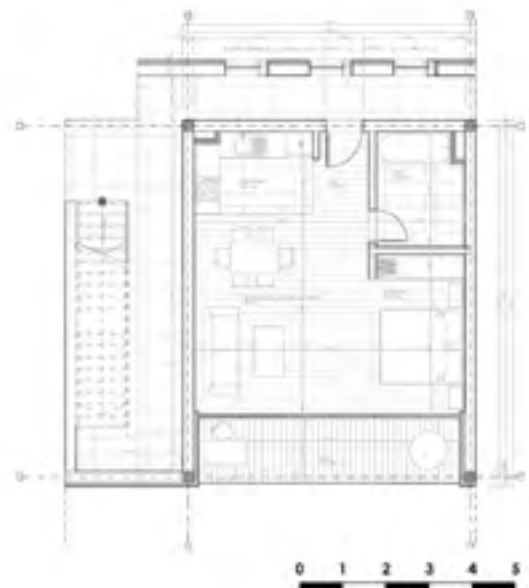
Prin analiza limbajului locuințelor colective din zonele învecinate am tras concluzia, că există două tipuri de elemente diferite: primul de bară și al doilea, mai mic, de punct. Acestea au caractere foarte diferite în definirea spațiilor din jurul lor.

Funcțiunile publice necesare unei astfel de comunități, pentru a fi cât mai accesibile din fiecare colț al sitului, le-am amplasat la intersecția pasajelor, în centrul sitului. Pentru a crea suprafața necesară pentru funcțiuni și pentru a marca poziția acestora, am creat un spațiu interior mai mare, prin îmbinarea celor două tipuri de elemente la nivelul parterului.

Regimul de înălțime al ansamblului era definit prin dorința de a înscrie în context, spre Strada București, regimul este de P+4+R, iar spre fundul sitului acesta începe să scadă treptat, ajungând la P+2 la fundul sitului.

Orientarea apartamentelor în mare parte este sudică, sud-estică sau sud-vestică, în cazul elementelor de bare orientate spre nord, în afara barei din Strada București, unde aproape toate apartamentele sunt situate spre sud, apartamentele au o orientare și spre est sau vest.









06

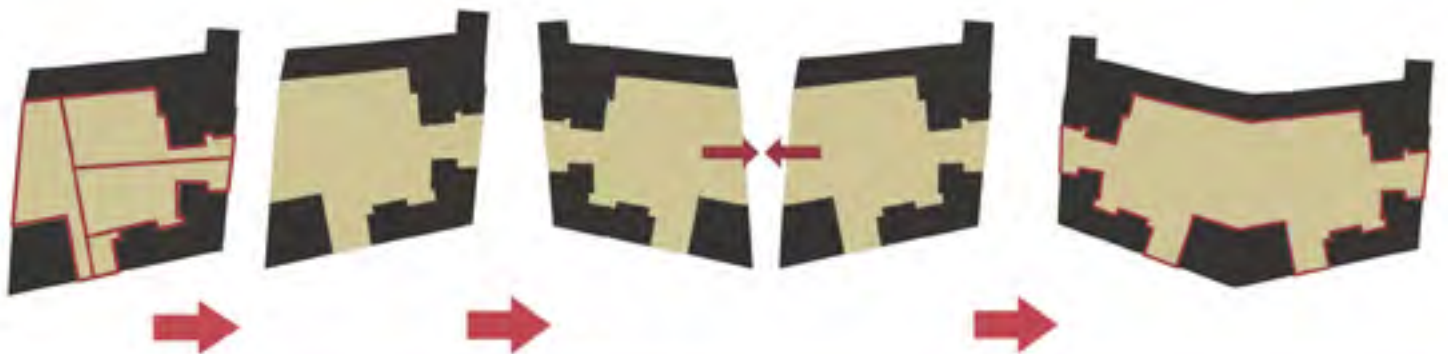


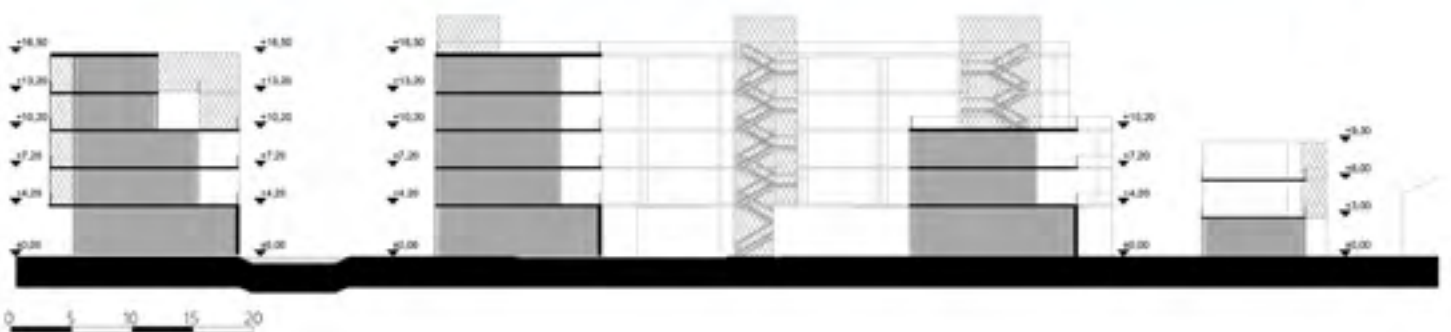
Autori: Dragomir Ingrid
Oniga Vlad

Îndrumători: Adriana Măgerușan
Silviu Aldea

Regim de înălțime: P+4
POT: 40%
CUT: 1.70

Nr. apartamente: 154
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 19
2 camere – 90
3 camere – 45









Autori: Adelina Paula Mesaroş
Miruna Moldovan

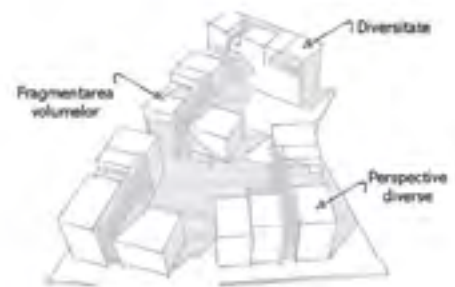
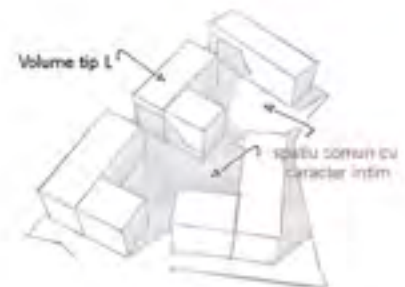
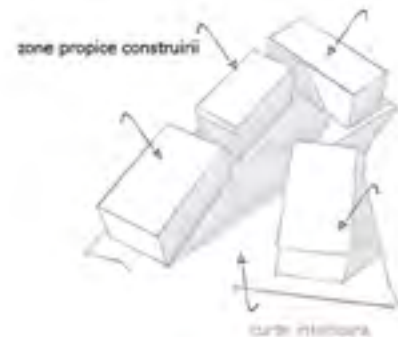
Îndrumători: Adriana Măgeruşan
Silviu Aldea

Regim de înălţime/h max: P+4 / 16.40m
POT: 34%
CUT: 1.87

Nr. apartamente: 67
Nr. apartamente defalcat: 1 camera – 16
2 camere – 19
3 camere – 32

Nr. locuinte/ha: 134/ha
Nr. locuitori/ha: 434/ha
Nr. camere/ha: 300/ha

Spații publice (în %): 30%
Spații verzi publice (în %):
52% spații verzi
31% spații amenajate
7% grădină urbană

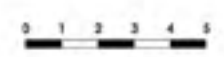
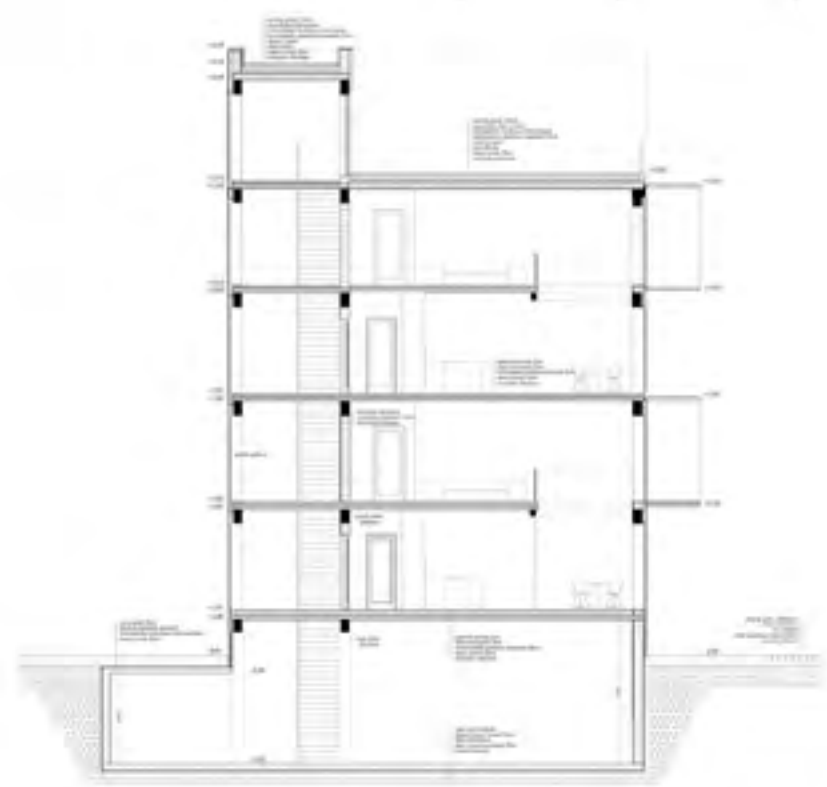




Conceptul care a stat la baza proiectului nostru este acela de a distruge barierele existente pe sit și de a organiza cele patru volume destinate locuirii în jurul a două incinte, pentru a încuraja relațiile interumane din comunitatea respectivă.

Luând în considerare în special tinerii și familiile la început de drum nu ni s-a părut fezabil economic să proiectăm apartamente luxoase cu mulți m², ci unele restrânse, accesibile. Mai mult chiar, am decis să creăm un mix tipologic al apartamentelor cu una, două sau maxim trei camere, pentru a nu încuraja segregarea și pentru a forma spații deschise sau acoperite cu caracter comun (fie terase verzi la nivelul superior, fie, de exemplu, un loc de joacă acoperit la parter). Prin alegerea volumetriei simple de tip L, am dorit formarea unor spații exterioare cu caracter intim destinate comunității, cum ar fi grădina urbană, locul de joacă pentru copii sau terasa exterioară aferentă bucătăriei comune.









08



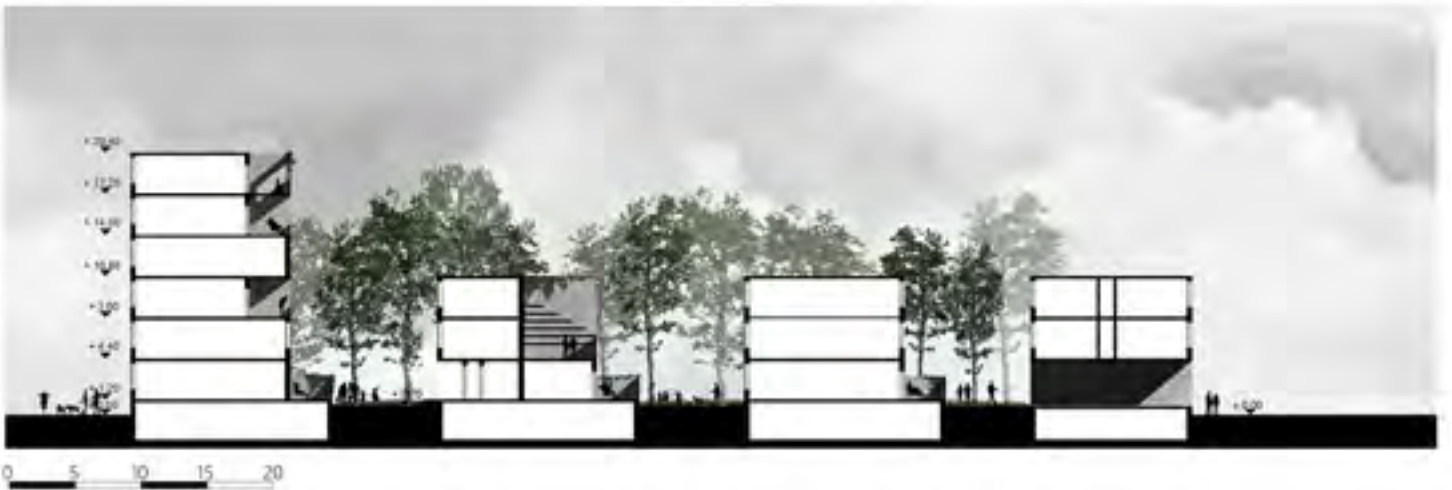
Autori: Diana Cosman
Alexandra Scurtu

Îndrumători: Adriana Măgerușan
Silviu Aldea

Regim de înălțime: P+2 – P+7
POT: 34%
CUT: 1.87

Nr. apartamente: 67
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 16
2 camere – 19
3 camere – 32
Nr. locuinte/ha: 134/ha
Nr. locuitori/ha: 434/ha
Nr. camere/ha: 300/ha











09



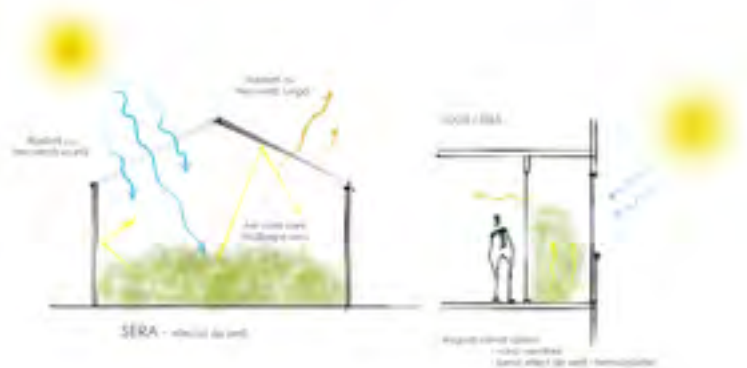
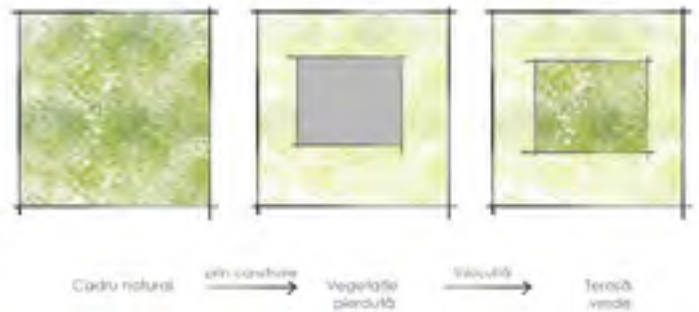
Autori: Diana Matei
Raluca Guranda

Îndrumători: Dana Vais
Andrei Kiss

Regim de înălțime: P+2 – P+6
POT: 45%
CUT: 2.10

Nr. apartamente: 99
Nr. apartamente defalcat: 1 camera – 34
2 camere – 49
3 camere – 16
Nr. locuinte/ha: 255/ha
Nr. locuitori/ha: 486/ha
Nr. camere/ha: 409/ha

Spații publice (în %): interioare: 10%
exterioare: 45% publice
24% semipublice
17% semiprivat
Spații verzi publice (în %): 40%





Conceptul de la baza proiectului propune realizarea unor locuințe colective și semicolective care să se integreze în contextul haotic existent, care să ridice valoarea urbană a zonei, prin calitatea spațiilor exterioare, cărora li s-a acordat o atenție deosebită.

Amenajarea propune realizarea unor locuințe de tip semicolectiv cu regim redus de înălțime, înspre Canal, ce ritmează parcursul pietonal, prin volumetria și poziția lor. Către fronturile străzilor ansamblul se închide cu ansamblul de locuințe colective realizat din mai multe volume independente ce susțin frontul, acestea fiind legate la un singur nivel printr-un spațiu interior comun locatarilor, această fragmentare a volumelor permițând o luminare interioară corespunzătoare.

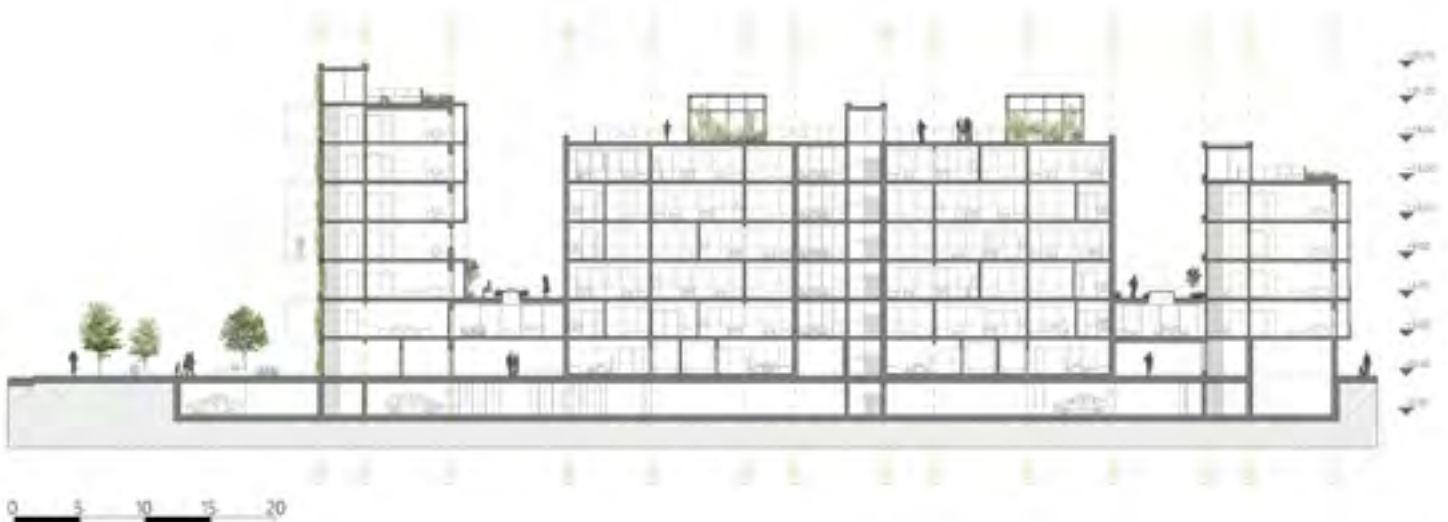
Conceptul ecologic de grădină verde se regăsește și prin tema serei, care devine iconică în cadrul ansamblului, atât la nivel micro în cadrul apartamentelor, cât și la nivel macro, ca spații comune

exterioare. Astfel, acoperișul terasă al ansamblului este o terasă verde circulabilă amenajată cu locuri de ședere și, de asemenea, găzduiește câteva sere, în care locatarii pot să crească plante. O astfel de seră se află și în centrul curții interioare, în „inima” ansamblului.

Calitatea camerelor este dată atât de flexibilitatea compartimentării, cât și prin principiul serei care este reluat în cadrul acestora, prin crearea unor logii sau bovindouri închise cu sticlă, pentru a asigura un climat optim pe tot cursul anului printr-o ventilare și termoizolare eficientă. Totodată, acestea crează un joc pe fațadă, care oferă o imagine plăcută și domestică ansamblului, și permit creșterea plantelor pe tot parcursul anului în interiorul lor.

Fațada este animată și de scara vizibilă din exterior printr-un ecran mare de sticlă parțial acoperit de vegetația care îmbracă fațada. În întreg ansamblul scările sunt amplasate pe fațade de sticlă pe care curg plante, din dorința de a acorda importanță spațiilor de circulație, de obicei neglijate și întunecate.

Calitatea de ansamblu ecologic este oferită și de amplasarea unor panouri solare fotovoltaice și panouri solare cu tuburi, fiind asigurată astfel o parte din energia electrică și din apa caldă.











Autori: Sara Andrea Gal
Anca Laura Nistor

Îndrumători: Dragoș Dascălu
Sebastian Ionescu

Regim de înălțime/h max: S+P+6 / 28m
POT: 52%
CUT: 2.20

Nr. apartamente: 80
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 25
2 camere – 36
3 camere – 10
4 camere – 9

Nr. locuinte/ha: 266/ha
Nr. locuitori/ha: 693/ha
Nr. camere/ha: 536/ha

Spații publice (în %): 48%
Spații verzi publice (în %): 15%





În demersurile de proiectare s-a urmărit crearea, prin volumetria clădirii, a unor spații cât mai variate pentru toți cei care utilizează ansamblul, fie pentru o perioadă lungă sau scurtă de timp. Se creează astfel două tipuri de spații diferite în cadrul aceluiași ansamblu: unul cu caracter public, respectiv unul cu caracter semiprivat.

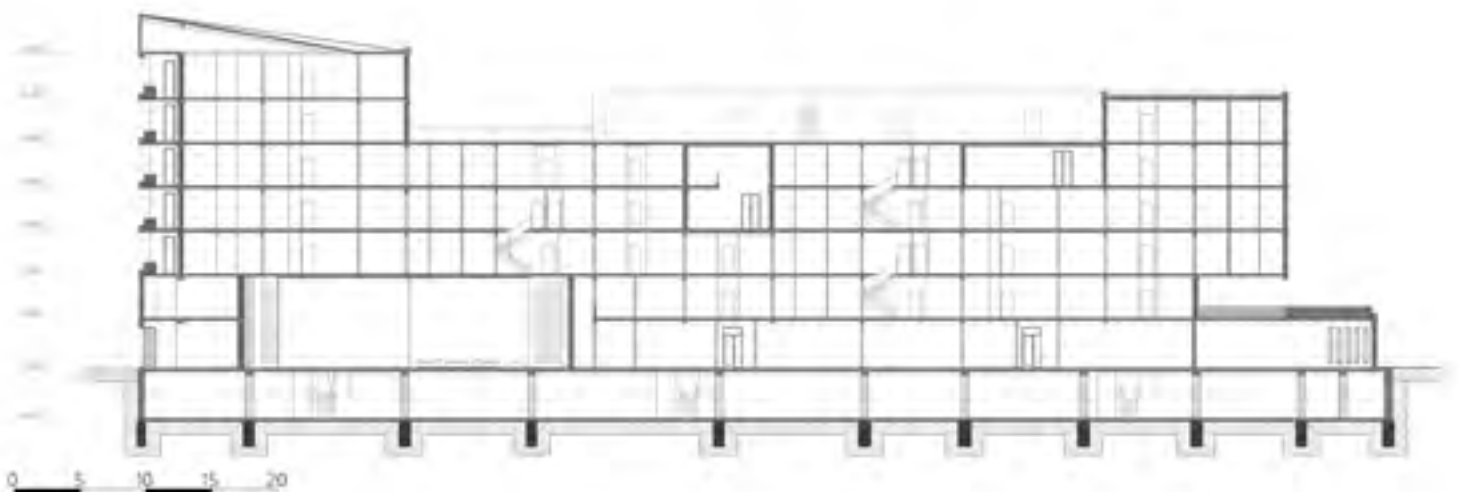
Clădirea relaționează cu străzile învecinate prin spațiile de tip pâlnie, direcționând fluxul pietonal spre incinta publică a ansamblului, o zonă similară unei piațete. Fiind situată lângă o arteră principală de circulație și lângă alte repere locale precum biserica sau Parcul Farmec, piațeta este delimitată la nivelul parterului de dotări publice necesare unei zone cu funcțiune predominant rezidențială (alimentație publică, sedii profesionale, spații comerciale).

Ansamblul nu este indiferent la nevoia locatarilor de a avea intimitate, cea mai

mare parte a clădirii se dezvoltă în jurul unei curți interioare cu deschidere spre sud. Din interiorul curții se poate accede direct la o parte din apartamente. De asemenea, clădirea este dotată cu spații comune, având fiecare ieșire la una din terasele circulabile.

În alcătuirea ansamblului s-a încercat evitarea segregării sociale, apartamentele fiind distribuite indiferent de mărime sau gradul de confort, în așa fel încât fiecare proprietar să beneficieze de cel puțin o latură însorită.

În ceea ce privește aspectul clădirii, distribuția ritmată a golurilor în fațade și utilizarea traforului permite perceperea mai ușoară a volumului, în timp ce finisajele de cărămidă aparentă alternată cu elemente constructive metalice inspiră senzația de caldură și durabilitate.







HOSU Dana Roxana &
ALBERT-ALUAS Anita Cindy



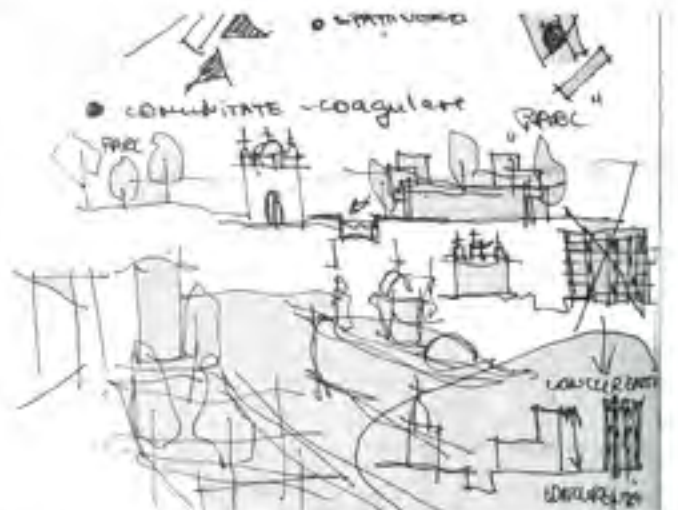
Autori: Dana Roxana Hosu
Anita Cindy Albert-Aluas

Îndrumători: Dragoș Dascălu
Sebastian Ionescu

Regim de înălțime: S+P+4 / 16.30m
POT: 47.4%
CUT: 1.60

Nr. apartamente: 92
Nr. apartamente defalcat: 1 camera – 25
2 camere – 12
camere studențești – 16
studiouri – 23
duplexuri – 11

Spații publice (în %): 45.36%
Spații semipublice (în %): 14.32%
Spații verzi publice (în %): 14.35%
Spații verzi semipublice (în %): 8.79%





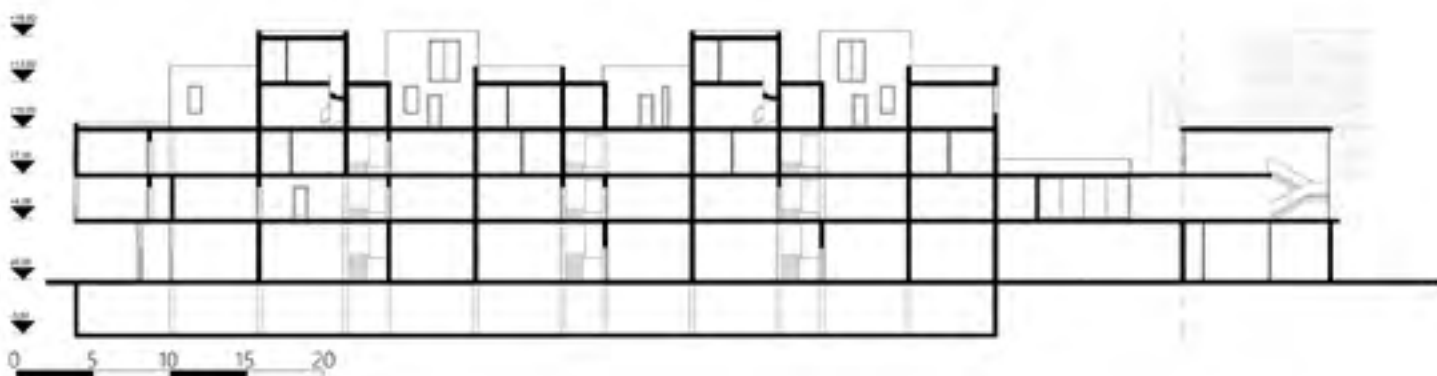
Conceptul proiectului se conturează în jurul ideilor extrase în urma analizelor, de unde reies concluzii legate de imaginea de ansamblu a sitului, un sit cu o imagine joasă, aflându-se în preajma Parcului Farmec, subliniat de asemenea de elemente marcante, precum blocul "Spray", Biserica Ortodoxă și un bloc aflat adiacent cu un regim de înălțime P+8, dar în ansamblu locul transmite o imagine asemănătoare cu spațiile rurale, o atmosferă "liniștită", în ciuda faptului că este așezat la o stradă principală, aglomerată și zgomotoasă.

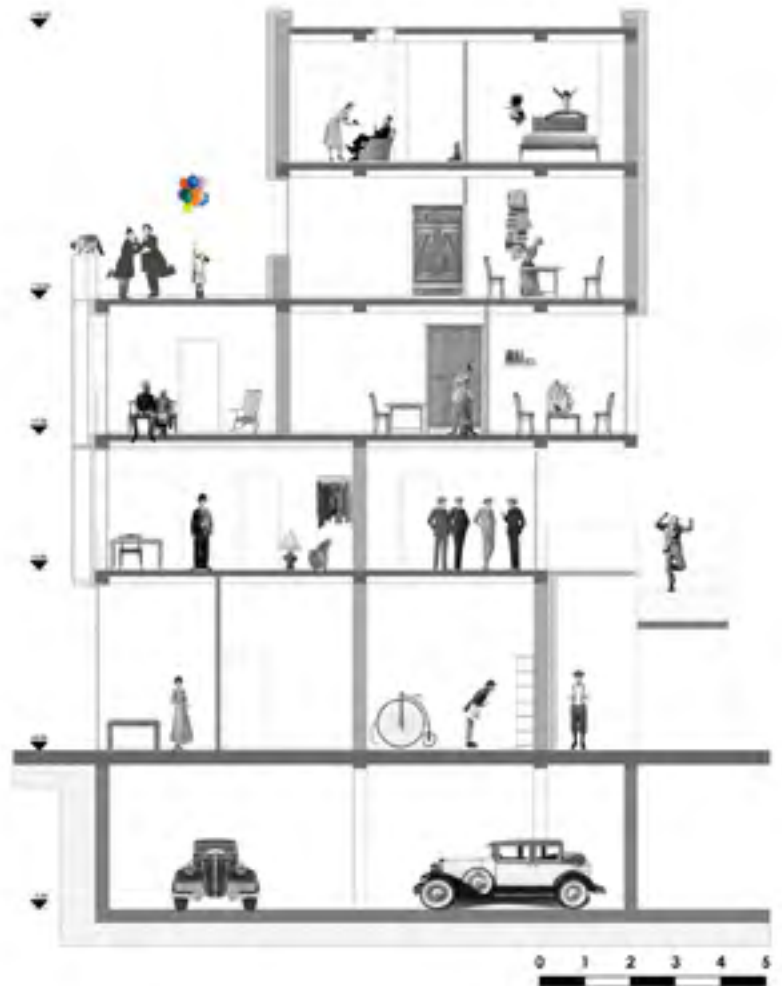
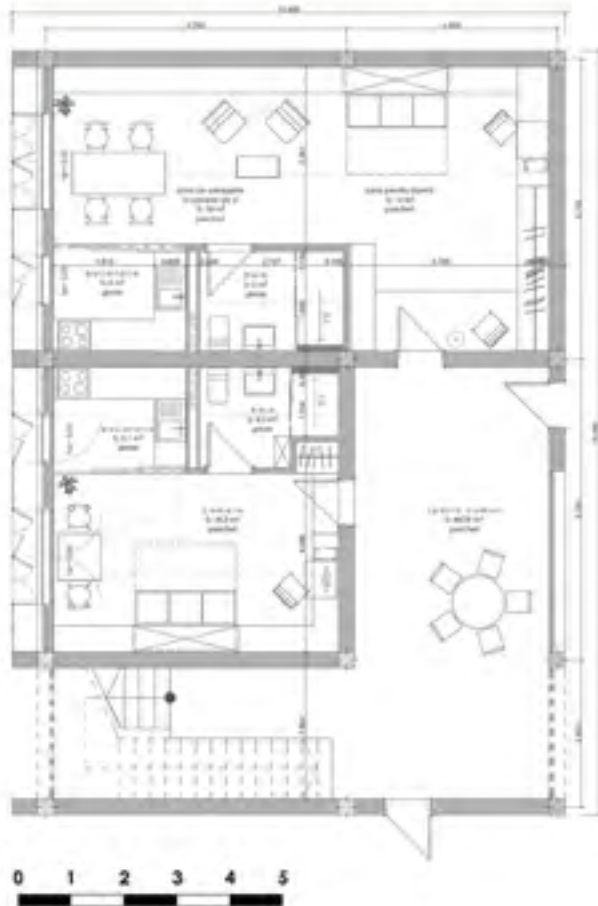
Primul pas pentru abordarea proiectului a fost legarea de context, conexiunea cu elementele cu potențial aflate în zonă, astfel am stabilit legături între sit și Parcul Farmec, o continuare a unui eventual traseu, crearea unei legături pietonale pe partea opusă parcului pe malul Canalului Morii, conectându-se asemenea cu centrala termică aflată pe mal cu posibilitate de reconversie.

Abordarea volumetrică a avut la bază schițe a unor compoziții, a unor imagini, a unor scenarii care se legau de context prin perspective deschise spre anumite zone, crearea unor secvențe, ecrane libere, volume ce nu concureau cu elementele din jur. Compoziția este alcătuită dintr-un corp "baza" peste care cresc volumele atribuite imaginii de case, dezvoltat în jurul unei curți interioare prin zone de socializare, spații comune pentru diferite activități, această curte fiind dominată de o cursivă "colectoare", al cărei traseu se conectează cu fiecare casă de scară conducând spre un spațiu comun interior.

Tipologiile de apartamente sunt foarte variate, concepute pentru diferite categorii de oameni, precum oameni în vârstă, oameni căsătoriți, persoane singure, familii cu copii, chiar și apartamente pentru studenți, fiind toate gândite a fi cât mai flexibile. Toate aceste apartamente având acces la câte o logie comună aflată în imediata apropiere a casei de scară.

Fațada este precum un ecran, cu secvențe mereu în schimbare, este o coajă mobilă, o fațadă dublă realizată din panouri din fibrociment, care se pot mișca în funcție de luminozitatea dorită.









KOSA Bernadett & SAV Adelina



Autori: Bernadett Kósa
Adelina Sav

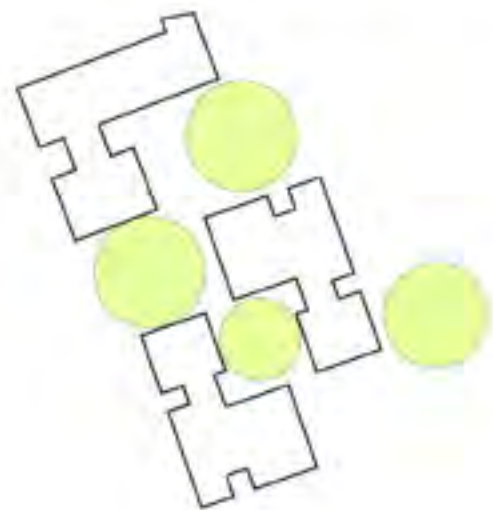
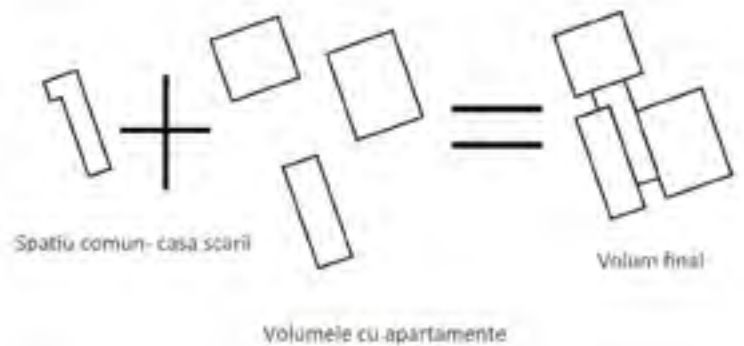
Îndrumători: Adriana Măgerușan
Silviu Aldea

Regim de înălțime: P+3 – P+5+R / 22m
POT: 41%
CUT: 1.80

Nr. apartamente: 69
Nr. apartamente defalcate: 1 camera – 5
2 camere – 37
3 camere – 27

Nr. locuinte/ha: 74/ha
Nr. locuitori/ha: 170/ha
Nr. camere/ha: 143/ha

Spații publice (în %): 21%
Spații verzi publice (în %): 33%





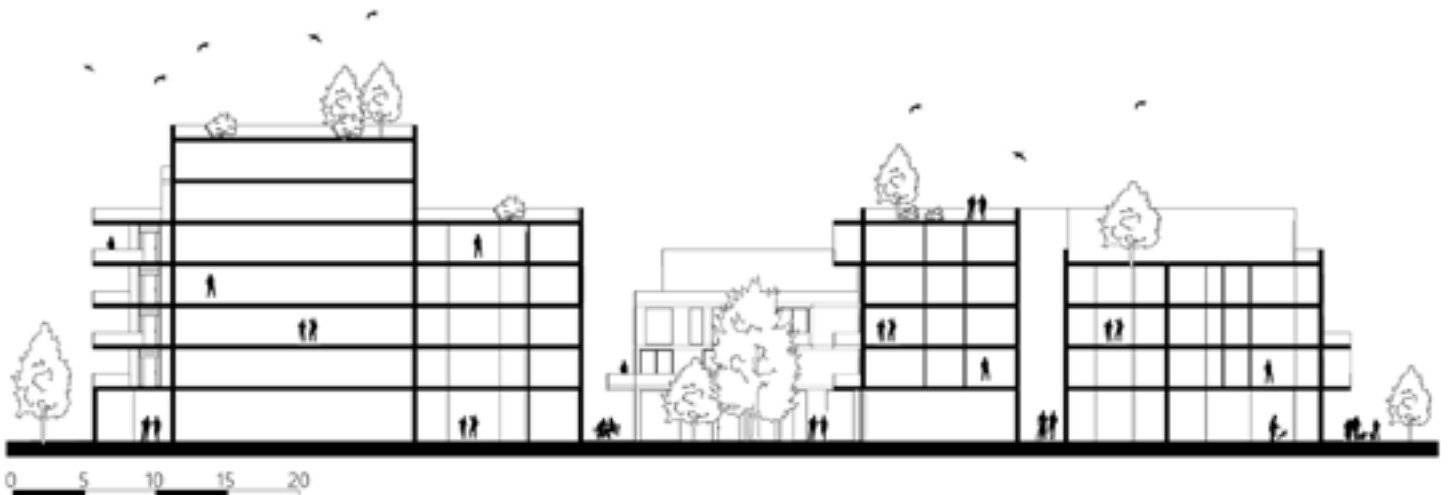
Ideea principală a proiectului nostru este reciclarea, aici referindu-ne atât la reutilizarea materialelor din construcțiile existente pe sit, cât și la reutilizarea spațiilor verzi și păstrarea funcțiunii grădinii.

După o analiză a materialelor reciclabile am calculat cantitatea materialelor existente reciclabile, următorul pas fiind folosirea acestora în mare parte pentru spațiile comune: cărămidă la casa scării, lemnul la balcoane și uși exterioare, iar betonul sfărâmat este folosit la aleile pietonale.

Am încercat să păstrăm în cât mai mare măsură copacii maturi și să amenajăm spațiile verzi și spațiile comune exterioare în zonele spațiilor verzi existente. Am păstrat și ideea de grădină de legume, amenajând un spațiu separat pentru cei interesați să învețe sau să practice agricultura. Astfel am creat trei spații comune exterioare, câte unul pentru fiecare două volume și grădină în spate, care este pentru tot ansamblul de locuințe.

La interior am încercat să creăm cât mai multe spații comune pentru locatari, în care să aibă posibilitatea să socializeze, favorizând relaționarea între aceștia și solidificarea unei comunități. Spațiile comune se adresează la fiecare nivel unei alte categorii de vârstă. În interiorul locuințelor am intenționat să oferim o anumită fluiditate spațiilor, lăsând posibilitatea deschiderii unora, având ca rezultat mărirea acelor spații.

La câteva volume am realizat acoperișuri verzi care pot fi accesibile locatarilor.







- a+t research group (2013)** 10 Stories of Collective Housing. Graphical Analysis of Inspiring Masterpieces, **a+t architecture publishers, Vitoria-Gasteiz**
- Broto, Carles**, 2000, Architectural Design: Multiunit Housing, Barcelona, MONSA
- Broto, Carles**, 2000, Architectural Design: Residential Buildings, Barcelona, MONSA
- Broto, Carles**, 2005, Innovative Public Housing, Berkeley, Gingko Press
- Bryson, Bill**, 2012 Acasa. O istorie a vietii private, 2012, Editura Polirom Iasi
- Cousins, Matthew**, 2009, Design Quality in New Housing. Learning from the Netherlands, New York, Taylor&Francis
- DETAIL, nr. 9/2015**
- Design for London**, 2007, Recommendations for Living at Superdensity,, London, Design for Homes
- Domer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Granberg, Joachim** (eds.), 2015, Affordable Living: Housing for Everyone, Jovis
- Ebner, Peter; Harrman, Eva; Hallbacher, Roman; Kuntscher, Markus; Wietzorreck, Ulrike**; 2009, Typology +: Innovative Residential Architecture, Birkhauser
- El Croquis**, 2011, nr.154 (**Aires Mateus**), pag.110 – 117; **El Croquis**, 2009, nr.148 (Experimentos Colectivos);
- Ghenciulescu, Stefan; Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu** (2014) Locuind împreună. 6 blocuri de ADN BA, **Zeppelin & Ed. Universitară Ion Mincu, București, 2014.**
- Guallart, Vincente**, (editor) 2004 Sociopolis. Project for a City of the Future, Barcelona, Actar (www.sociopolis.net)
- Leupen, Bernard; Harald Mooij** (2011) Housing Design: A Manual, **NAi Publishers, Rotterdam, 2011**
- Mihăilescu, Vintilă; Viorica Nicolau, Mircea Gheorghiu, Costel Olaru**, 2009, Blocul, între loc și locuire. Teme și probleme de etnologie urbană, în Mihăilescu, Vintilă (editor), Etnografii urbane. Cotidianul văzut de aproape, Iași, Polirom, pag.31 – 50
- Mostaedi, Arian**, 2000, **Architectural Design: Apartment Buildings, Barcelona, MONSA**
- Schittich, Christian**, 2004, High-Density Housing. Concepts, Planning, Construction, Basel, Birkhäuser
- Vais, Dana**, 1997, Locuire, Cluj Napoca, Universitatea Tehnica
- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (NP 057-02)**
- Legea nr.114/1996** (Legea Locuintei), actualizata 2011, publicata in Monitorul Oficial nr.393 din 31.12.1997
- HG 1275/2000** (Norme metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii Locuintei nr.114/1996), publicat in Monitorul Oficial nr.690 din 22.12.2000

WEB:

- <http://www.wohnmodelle.at/>
- <http://www.archdaily.net>
- <http://www.dezeen.com>
- http://www.east-thames.co.uk/assets_cm/files/pdf/high_density_toolkit.pdf
- <http://www.hermann-kaufmann.at/v2-1.php?kid=3&lg=en>
- <http://www.primariaclujnapoca.ro/locuinte.html>
- <http://www.bestmswprograms.com/impressive-social-housing-projects/>