

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ZONEI ISTORICE DE REFERINȚĂ - CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

V. - REGLEMENTĂRI GENERALE DE INTERVENȚIE, DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI DE CONSTRUIRE ÎN S.I.R. CE ALCĂTUIESC Z.I.R.-C.I.M.B.

V.A. - REGLEMENTĂRI GENERALE DE INTERVENȚIE

a. Cercetarea arheologică

Pe întregul teritoriu situat în perimetrul C.I.M.B., indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), dar cu excepția terenurilor ocupate de clădirile desemnate fără valoare culturală proprie conform prezentului regulament, pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

b. Structura parcelarului

Structura parcelarului existent în perimetrul C.I.M.B., reprezintă o componentă semnificativă a valorii culturale a imobilelor, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), îndeosebi pentru imobilele și spațiile publice care, fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I., fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare. Acest aspect determină obligativitatea conservării actualei structuri a parcelarului.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului pentru imobilele încadrate în categoria valorică sus menționată doar în cazurile în care este demonstrată imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, iar prin schimbarea parcelării se respectă cel puțin următoarele condiții:

- conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;
- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;

- conservarea unei informații minimale referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele);

De asemenea, se pot accepta modificări ale structurii parcelarului pentru imobilele care dețin o valoare culturală proprie nesemnificativă, identificată prin studiile preliminare.

Orice schimbare - admisibilă în condițiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (în conformitate cu actele normative în vigoare) doar prin P.U.Z., care în cazul C.I.M.B. trebuie fundamentat pe concluziile studiului istoric elaborat la nivel de obiect pentru toate imobilele implicate în operațiunea de modificare a parcelării, și supus avizării C.N.M.I. și aprobării M.C.C..

c. Spațiul public și mobilier urban

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejuririle, porțile de acces de parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor corespunzătoare categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv;

În ceea ce privește intervențiile în spațiile publice pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatica, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban, în cadrul amenajărilor din spațiile publice situate în relație de vecinătate directă cu imobilele care dețin o valoare culturală semnificativă, se vor respecta condițiile de avizare în conformitate cu caracterului impus de valoarea culturală a acestora.

De asemenea în vederea intervențiilor în spațiile publice prezentate mai sus se vor avea în vedere prevederile în vigoare ale următoarelor studii de specialitate avizate și aprobate: "Studiu și proiect pilot pentru mobilier urban integrat aferent rețelei majore de circulație" faza I (dec. 2003) și "Carta mobilierului urban" faza II (apr. 2004) - Proiect nr. 64/ 2003 elaborat de U.A.U.I.M..

V.B. - REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Categoriile de utilizări funcționale existente

Din analiza preliminară elaborată pentru fundamentarea prezentului R.L.U. aferent P.U.Z.-C.I.M.B. rezultă că în prezent pe teritoriul Z.I.R.-C.I.M.B. există următoarele categorii de utilizării funcționale ale imobilelor:

- imobile utilizate pentru activitatea **instituțiilor publice**, de **cultură**, de **sănătate** sau **culte**;
- imobile utilizate pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț**, **servicii**, **alimentație** sau **mici spații de birouri**;
- imobile utilizate **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
- imobile utilizate **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**.

Cu excepția cazurilor în care utilizarea funcțională a imobilelor este preponderent ocupată de locuire sau a celor în care utilizarea funcțională aparține instituțiilor publice, de

cultură, de sănătate sau culte, în Z.I.R.-C.I.M.B. este semnificativă modalitatea de distribuire a funcțiunilor în cadrul fondului construit cu utilizări mixte astfel: **la parter spațiile accesibile publicului** (ocupate în general cu funcțiuni de comerț, de servicii, de alimentație sau cu mici birouri), iar **la etaje spațiile destinate funcțiunii de locuire organizată după modelul locuirii colective**.

Categoriile de utilizări funcționale sus menționate reprezintă și unul din factorii semnificativi care generează pe de o parte tipologia fondului construit, iar pe de altă parte modul de ocupare al parcelei, ceea ce a condus și la structurarea S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R.-C.I.M.B..

Acest aspect explică și faptul că fiecare din S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R.-C.I.M.B. conține o dominantă de ordin funcțional, care reprezintă una din particularitățile ce trebuie susținute prin reglementările de intervenție propuse pentru conservarea, punerea în valoare și protecția valorilor culturale ale prezentului R.L.U. aferent P.U.Z.-C.I.M.B..

b. Utilizări admise

În fiecare din S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R.-C.I.M.B. trebuie conservat caracterul general al zonei, inclusiv prin păstrarea utilizărilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă o caracteristică a S.I.R. din care face parte.

Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcțiuni care au caracter comercial și care prin modul de organizare și de desfășurare a activității, precum și prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atracție publică ce depășește nivelul de interes al comunității locale și reprezintă o atracție de interes municipal și/sau de interes turistic.

Se vor susține prioritar funcțiunile care au caracter comercial, îndeosebi a celor cu caracter de lux (cum ar fi: anticariate, consignații, galerii de artă ș.a.), a celor de alimentație (cum ar fi: cafenele, ceainării, baruri, cofetării, mici restaurante specializate, cluburi ș.a.), a celor pentru turism (mici hoteluri, pensiuni ș.a.) sau pentru servicii (cum ar fi: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, sedii ale unor asociații ș.a.), inclusiv a activităților manufacturiere compatibile cu statutul zonei atractive pentru turismul cultural.

Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, astfel încât să se respecte cel puțin următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiunilor existente:

- să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilul.

În ceea ce privește imobilele care sunt utilizate în prezent pentru activități ale instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare, preocuparea majoră în aceste cazuri fiind aceea de îmbunătățire a calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale pe care le generează prin dezechilibrul dintre gradul ridicat de motorizare atras în vecinătate în raport cu posibilitățile proprii de asigurare a spațiilor de parcare pe suprafețele imobilelor pe care le dețin.

În același context se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea în exclusivitate pentru birouri a oricăror funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltate ale acestei utilizări funcționale în limitele care este asigurată și conservarea caracterului pe care îl are S.I.R. din care face parte. În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală.

În cazul spațiilor publice amenajate peisajer ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora strict în limitele stricte asigurate de amenajările peisajere pentru care poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban și/sau de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

În cazul imobilelor utilizate în prezent pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune sau din totalul ariei construite desfășurate a imobilelor asupra cărora se efectuează o intervenție;
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- să se conserve modalitatea de distribuire și relaționare a funcțiunilor, astfel încât să se păstreze tipologia existentă și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale generate prin dezechilibrul dintre gradul ridicat de motorizare atras în vecinătate în raport cu posibilitățile proprii de asigurare a spațiilor de parcare pe suprafețele imobilelor pe care le dețin.

În cazul imobilelor utilizate în prezent preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile, precum și în cazul imobilelor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunea de locuire și celelalte funcțiuni în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune sau din totalul ariei construite desfășurate a imobilelor asupra cărora se efectuează o intervenție;
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;

- să se conserve sau să se asigure o modalitate de distribuire și de relaționare a funcțiunii de locuire cu funcțiunile complementare admise, astfel încât să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;

- să conducă la o diminuare disfuncției actuale generate prin dezechilibrul dintre gradul ridicat de motorizare atras în vecinătate în raport cu posibilitățile proprii de asigurare a spațiilor de parcare pe suprafețele imobilelor pe care le dețin.

În raport cu situația existentă semnalată se impune particularizarea reglementărilor propuse, astfel încât acestea să asigure susținerea zonei prin dezvoltare acelor utilizări funcționale care sunt specifice pentru fiecare S.I.R. ce alcătuiește Z.I.R.-C.I.M.B. și în egală măsură să se interzică și să se descurajeze acele utilizări funcționale, care prin natura lor pot genera schimbări ireversibile ale caracterului funcțional, implicit al valorilor culturale identificate în zonă.

c. Utilizări admise cu condiționări

În cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate, dar și cu particularitățile pe care le impune statutul de Centru Istoric al Municipiului București;

- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;

- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I. și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stânjenească vecinătățile;

- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;

- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

d. Utilizări interzise

Sunt interzise în perimetrul C.I.M.B. orice activități care prin natura lor:

- sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- prezintă un potențial grad de risc pentru conservarea valorilor culturale identificate;

- pot conduce sau provoca degradarea imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I. și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

Sunt interzise în perimetrul C.I.M.B., activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care

conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.)

Sunt interzise în perimetrul C.I.M.B. lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Sunt interzise în perimetrul C.I.M.B., activitățile care au ca obiect de bază:

- depozitarea en-gros;
 - depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice;
 - depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane;
- precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

În perimetrul C.I.M.B. este interzisă, agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public:

- aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație;
- precum și a panourilor publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

V.C. - REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE

Statutul particular de reprezentare al valorilor culturale ale C.I.M.B., precum și a caracterului complex al acestora - identificat și prin studiile preliminare - impun ca abordarea reglementărilor referitoare la modul de ocupare și de utilizare al parcelor - din cadrul R.L.U. aferent P.U.Z. pentru C.I.M.B. - să se raporteze prioritar la situația existentă, aceasta fiind cea care asigură atât conservarea valorilor culturale, cât și caracterul de specificitate al zonei.

Astfel, pentru parcelele situate în perimetrul C.I.M.B. este necesară păstrarea modului de ocupare și de utilizare al parcelor în cazul imobilelor pentru care sunt semnalate valori culturale care necesită protecția, punerea în valoare și conservarea.

a. Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ca și în cazul imobilelor sau părților de imobile care nu dețin valori culturale proprii ținând cont de analiza istorică prin care se stabilește modul de ocupare și de utilizare al parcelor specific pentru valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă;

precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ca și în cazul imobilelor sau părților de imobile care nu dețin valori culturale proprii ținând cont de analiza istorică prin care se stabilește modul de ocupare și de utilizare al parcelor specific pentru valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- regimului de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- numărul de niveluri întregi;
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii;

precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

b. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

Caracterul eteroclit al zonei studiate, semnalat și detaliat în studiul de fundamentare ale prezentului P.U.Z., a generat pe baza studiului efectuat împărțirea în următoarele clasei P.O.T. definitorii pentru C.I.M.B.:

- 00,0 % - 5,0 %
- 5,1 % - 30,0 %
- 30,1 % - 55,0 %
- 55,1 % - 75,0 %
- 75,1 % - 95,0 %
- 95,1 % - 100 %

Astfel, prin R.L.U. aferent P.U.Z. pentru C.I.M.B. se impune raportarea la situația existentă prin încadrarea valorii P.O.T. a fiecărui imobil, în limitele clasei P.O.T. din care face parte, în conformitate cu situația juridică a imobilelor de la data elaborării prezentului regulament.

Excepție fac imobilele care, în conformitate cu situația juridică a imobilelor de la data elaborării prezentului regulament, se înscriu în clasele P.O.T. maximale (P.O.T. cuprins între 00,0 % - 5,0 % și P.O.T. cuprins între 95,1 % - 100 %), pentru care valoarea P.O.T. trebuie să se înscrie în clasa P.O.T. din care face parte valoarea medie a imobilelor învecinate.

În cazurile exceptate mai sus, precum și în cazurile în care este solicitată trecerea într-o altă clasă P.O.T. (superioară sau inferioară celei în care se afla imobilul la data elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. pentru C.I.M.B.) este necesară elaborarea unei D.U. din care valoarea P.O.T. să rezulte explicit, în funcție de respectarea următoarelor elemente caracteristice existente pe parcelele învecinate:

- modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;

- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă;
precum și alte elemente caracteristice care conduc atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

c. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.)

Caracterul eteroclit al zonei studiate, semnalat și detaliat în studiul de fundamentare ale prezentului P.U.Z., a generat pe baza studiului efectuat împărțirea în următoarele clasei C.U.T. definitorii pentru C.I.M.B.:

00,0 - 0,05
0,06 - 0,80
0,81 - 1,80
1,81 - 2,60
2,61 - 3,20
3,21 - 4,50
peste 4,50

Astfel, prin R.L.U. aferent P.U.Z. pentru C.I.M.B. se impune raportarea la situația existentă prin încadrarea valorii C.U.T. a fiecărui imobil, în limitele clasei C.U.T. din care face parte, în conformitate cu situația juridică a imobilelor de la data elaborării prezentului regulament.

Excepție fac imobilele care, în conformitate cu situația juridică a imobilelor de la data elaborării prezentului regulament, se înscriu în clasele C.U.T. maximale (C.U.T. cuprins între 00,0 - 0,05 și C.U.T. peste 4,50), pentru care valoarea C.U.T. trebuie să se înscrie în clasa C.U.T. din care face parte valoarea medie a imobilelor învecinate.

În cazurile exceptate mai sus, precum și în cazurile în care este solicitată trecerea într-o altă clasă C.U.T. (superioară sau inferioară celei în care se afla imobilul la data elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. pentru C.I.M.B.) este necesară elaborarea unei D.U. din care valoarea C.U.T. să rezulte explicit, în funcție de respectarea următoarele elemente caracteristice existente pe parcelele învecinate:

- regimului de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- numărul de niveluri întregi;
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii;

precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

d. Zone *non-aedificandi*

Pentru protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale constituite de galeriile de legătură, unghiurile și culoarele de vizibilitate, în perimetrul C.I.M.B. sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- plantații sau amenajări peisajere publice sau private;

- circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- circulații pietonale publice, inclusiv închiderea porticurilor sau a pasajelor acoperite.

Pe următoarele terenuri situate în perimetrul C.I.M.B. sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterană, cu excepția intervențiilor de amenajare arhitecturală, urbanistică sau peisajeră pentru protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale:

- zona Piața Sf. Anton;
- zona Piața Sf. Gheorghe Nou;
- zona situată între Ministerul Agriculturii și Spitalul Colțea.

Pentru intervențiile de amenajare arhitecturală, urbanistică sau peisajeră pe următoarele terenuri situate în perimetrul C.I.M.B. este obligatorie elaborarea documentațiilor de specialitate din care să rezulte explicit modalitatea prin care soluția propusă conduce la protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale:

- zona Piața Sf. Anton;
- zona Piața Sf. Gheorghe Nou;
- zona situată între Ministerul Agriculturii și Spitalul Colțea.

Acolo unde este posibil, se recomandă extinderea circulației publice pietonale prin modificarea clădirilor la nivelul parterului pentru realizarea de porticuri sau la nivelul cornișei pentru realizarea de pasaje acoperite.

e. Alte servituți cu caracter general de protecție

Pentru intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterană pe următoarele terenuri situate în perimetrul C.I.M.B. este necesară elaborarea documentațiilor de specialitate din care să rezulte explicit modalitatea prin care soluția propusă conduce la protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale din vecinătate:

- zona Piața Decebal;
- zona cuprinsă între străzile Lipscani, Șelari, Smârdan;
- zona din vecinătatea Bisericii Răzvan;

precum și terenurile reziduale situate între parcelele istoric constituite și clădirile cu locuințe colective de pe porțiunile de bulevarde din perimetrul C.I.M.B..

În vecinătatea accentelor verticale cu valoare culturală semnificativă (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice ș.a.) din perimetrul C.I.M.B. se introduce servitutea de înălțime (*non altius tollendi*).

Pentru protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale din perimetrul C.I.M.B. se introduc restricții de utilizare a gamei cromatice și a texturii materialelor pentru finisarea suprafețelor construite (la clădiri și împrejurimi) și amenajate (la paviment și mobilier urban).