

Opinii

Distanța dintre proiect și realitate

dr. arh Șerban Țigănaș

Am primit această întrebare: cât de mare este diferența dintre ceea ce se proiectează și ceea ce se realizează? Mi se pare o întrebare firească, în spatele căreia stau mai multe întrebări despre intenții și posibilități, interese și competențe, practici internaționale și realități românești. Sunt oare proiectele în general mai bune decât ceea ce rezultă prin construirea lor? Există o pierdere a calităților, o distorsionare a intențiilor, o cădere care se produce de cele mai multe ori atunci când desenele și calculele devin realitate trecută prin sitele compromisurilor? Răspunsul poate diferi în nuanțe de la persoană la persoană întrebată, dar el este fără îndoială DA, există întotdeauna diferențe între ceea ce se concepe și proiectează și ceea ce se realizează. Cauzele sunt multiple și nu mereu aceleași și de aceea și distanța dintre proiect și realitate diferă.

Proiectul este, în general, generatorul acestei distanțe și vă propun să vedem în ce mod. De obicei, prin proiect înțelegem ceea ce se desenează, măsoară și calculează înainte de a construi, sau dacă vreți, ceea ce se pune la dispoziția constructorilor pentru a realiza ceea ce se dorește. Dar cei care lucrează în construcții, fie ca arhitecți sau ingineri care realizează proiecte, fie ca

ingineri, maiștri sau lucrători care practică diferite meserii ale construirii, toți știu că un proiect are cel puțin trei etape mari, importante:

- etapa de concepție, când se configurează viitoarele construcții prin interpretarea și transpunerea temei în desene și modele,
- etapa de dezvoltare a proiectului, când configurația realizată la prima etapă este trecută prin diferitele filtre a proiectării normative și proiectul interferează cu diferitele entități care au competențe în avizare, pentru a fi autorizat, realizându-se ceea ce în anumite culturi se numește "proiectul executiv", adică ceea ce se va folosi pentru a fi construit și, în sfârșit,
- etapa de realizare, construire sau implementare a proiectului, care presupune și ea o implicare importantă a tuturor pentru a se păstra cât mai bine direcțiile inițiale și găsi cele mai bune detalii care definesc complexitatea unei noi construcții.

Cu toate acestea, putem avea mai multe feluri de proiecte, toate folosind acest titlu generic, dar diferindu-se prin conținut și mai ales efect, adică distanța dintre ceea ce s-a gândit și desenat și ceea ce s-a realizat.



dr. arh Șerban Țigănaș

Proiecte incomplete sau superficiale

Există proiecte incomplete sau superficiale, care care țintesc și oferă un minim acceptabil pentru a se obține, în condițiile unor administrații la fel de superficiale, autorizația de construire, pentru a putea realiza lucrările în condiții de legalitate sumară. Astfel de proiecte nu acoperă cu informații suficiente toate aspectele unei construcții, conducând la improvizații, la erori în șantier și soluții de compromis, încropite sub presiunea termenelor de realizare, bugetelor și a lucrului cu personal nu tocmai calificat, care în absența unor detalii din proiect, ia decizii nefavorabile.

Cred că fiecare dintre noi avem imaginea a ceea ce înseamnă construitul în prezent, mai ales pe șantiere mici, cu echipe, dacă le putem spune așa, care știu face de toate și sunt plătite cu ziua, iar contractele, inspecțiile și recepțiile sunt sumare sau inexistente.

Mai e de luat în seamă un aspect al proiectelor incomplete despre care vorbim:





faptul că ele nu oferă un calcul riguros al costurilor necesare pentru construire, ceea ce se numește deviz general. S-a împământat ideea că problema costurilor nu este parte din proiect, că acestea nu se proiectează și este o problemă între constructor și client. De cele mai multe ori, arhitecții care proiectează nu știu cât va costa ceea ce au desenat și mai mult, din păcate, nu știu cât a costat ceea ce s-a construit după propriile lor proiecte. Ei se miră doar și sunt nemulțumiți când, de prea multe ori, apar diferențe între ceea ce și-au imaginat în proiectele doar începute de ei și ceea ce s-a construit cu interferența în a găsi soluții a constructorilor și de multe ori a clientului, neasistat la deciziile pentru detaliile care fac partea vizibilă a construcțiilor și îi definesc standardul. Putem discuta mult despre cum s-a instaurat această practică, dar una dintre problemele cele mai importante este negocierea corectă a unui contract de proiectare, deloc ușoară în condițiile în care prin proiect se înțelege necesar și suficientul pentru autorizare, iar practica din timpul construirii este greu de estimat ca implicații și costuri de cei care nu au această experiență.

Categoria proiectelor publice

În afară de această zonă a micilor proiecte private, a transformărilor și a renovărilor,

■ **De cele mai multe ori arhitecții care proiectează nu știu cât va costa ceea ce au desenat și mai mult, din păcate, nu știu cât a costat ceea ce s-a construit după propriile lor proiecte.**

există și categoria proiectelor publice, pentru care s-a format o altă cultură. Este vorba de proiectele pentru investiții din fonduri diverse, de la cele proprii ale administrațiilor publice locale, până la cele din fonduri de stat gestionate de ministere sau fonduri europene. Acestea se realizează pe baza așa-numitelor studii de fezabilitate, care au devenit în România, spre deosebire de practici din alte zone, o combinație între concept și proiect executiv, care se realizează în timp prea scurt, cu fonduri insuficiente și determină bugetul de execuție, de regulă subdimensionat. Diferențele între ceea ce s-a proiectat la faza de studiu de fezabilitate, când s-a stabilit configurația proiectului și s-au definit așteptările clientului și ceea ce se realizează prin construire sunt uneori atât de mari încât unele proiecte diferă vizibil, inclusiv prin formă și caracter de ceea ce s-a "aprobat" anterior. Din fericire, realitatea corectează de multe ori aceste diferențe, însă poveștile cu final fericit nu sunt cele care domină peisajul construcțiilor din fonduri publice.

Proiectul de avangardă

Există și un alt fel de proiect care conduce la diferențe importante între ceea ce s-a gândit inițial și ceea ce s-a realizat. Nu e frecvent, dar trebuie menționat. Este proiectul de avangardă, proiectul care include o cantitate mare de inovație și progres și care își propune cu curaj să realizeze ceva care se distanțează de cele obișnuite și cunoscute. Există cazuri celebre în istoria

■ **Există proiecte care nu acoperă cu informații suficiente toate aspectele unei construcții, conducând la improvizații, la erori în șantier și soluții de compromis, încropite sub presiunea termenelor de realizare, bugetelor și a lucrului cu personal nu tocmai calificat, care în absența unor detalii din proiect, ia decizii nefavorabile.**

arhitecturii contemporane, recente, dar care nu au echivalent remarcabil în spațiul românesc. Totuși, există și proiecte curajoase, care sunt transpuse în realitate prin procese creative care includ căutarea de soluții inovante pentru fiecare detaliu până în ultimele faze ale construirii.

Constructorii sunt cei care, de multe ori, denaturează proiectele

O să mă refer acum la o altă cauză importantă a distanțării construcției realizate de proiect - constructorii, antreprenorii din construcții, cei care realizează construcțiile pe șantiere.

În condițiile deloc ușoare ale industriei românești a construirii, plină de riscuri și imprevizibil, dar și dominată de incompetență, de absența forței de muncă calificată și de prezența lăcomiei dezvoltatorilor pentru profituri neobișnuit de mari, constructorii sunt cei care de multe ori denaturează proiectele pentru a realiza profitul propriu, sau pur și simplu pentru că sunt incapabili să îl respecte.

Să reținem excepțiile de rigoare, dar să nu ignorăm modul în care constructorii fac profit de cele mai multe ori. Ei se bazează pe proiecte incomplet aprofundate, fie pentru a solicita clientului diferențe de bani între ceea ce s-a proiectat și ceea ce trebuie realizat, fie prin a înlocui tot ce se poate înlocui în proiect cu ceva mai ieftin, dar tolerabil, încasând ceea ce s-a contractat având în vedere alte costuri. Pe scurt, făcând profit din toate componentele materiale și de manoperă care se includ în construcție, dar în detrimentul rezultatului final, pe care astfel îl distanțează de ceea ce s-a intenționat prin proiect.

Pentru o construcție bună e nevoie de un client bun

Nu în ultimul rând o să mă refer la clienți, atât la cel care devine beneficiarul proiectelor construite, la cel care câștigă prin vânzarea sau închirierea investiției și la clientul public.

Se știe că pentru o construcție bună e nevoie de un client bun, alături de arhitecți și ingineri buni și de constructori buni. Ori-care dintre ei poate deveni veriga slabă și

Profesioniști

■ Una dintre problemele cele mai importante este negocierea corectă a unui contract de proiectare.

atunci distanța dintre intenție și realizare crește și se măsoară în nereușită. Ce înseamnă un client bun? În primul rând înseamnă un client organizat, capabil să înțeleagă complexitatea provocărilor din cadrul unui proiect de investiții, să își aleagă echipa, să înțeleagă și să joace corect rolul pe care îl are în timpul realizării proiectului și al construcției. Nu e chiar atât de simplu pe cât poate părea exprimat în câteva cuvinte. Fără să intru prea mult în detalii, putem avea clientul prea slab, insuficient de implicat și necunoscător al contribuției pe care trebuie să și-o aducă pe parcursul procesului de concepție, dezvoltare și realizare a proiectului. Clientul slab nu percepe întreaga perspectivă și este interesat de atingerea etapelor proxime, o autorizație de construire, un contract de construire aparent bun, o documentație pentru finanțare aprobată, bani și termene, foarte firești de altfel, dar complet insuficiente. În acest caz proiectul se realizează poate la termen și în buget, dar distanța dintre ceea ce și-a dorit, a visat chiar, și ceea ce s-a realizat e mare, atât de mare încât întrebând, acesta va răspunde inevitabil: dacă ar fi să realizez această experiență din nou, aș face altfel... Spre deosebire de acesta, putem avea clientul prea puternic, care se pricepe la absolut tot și ia decizii fără ezitare. Unele dintre decizii sunt schimbări de direcție,



recurs la oportunități, ridicări semnificative ale ștachetelor și coborâri surprinzătoare ale acestora, în anumite momente. Toate acestea conduc la pierderea coerenței proiectului sub iluzia clientului că repertează victorie după victorie, în toate negocierile, dar care nu se adună nicidecum într-o victorie finală, la terminarea construcției. În final să concluzionăm, mai întâi recapitulând fenomenele pe care le-am constatat. În mare parte din proiectele private, dintre cele uzuale și cele comerciale, arhitectului i se cere un proiect incomplet, reducându-se costurile cu prestația și responsabilitatea lui, mai ales pentru ca cei care urmăresc profitul să aibă control cât mai mare asupra soluției și să o poată direcționa către distorsiuni în slujba acestor interese. Mulți arhitecți acceptă astfel de condiții, sau chiar consideră confortabil să nu aibă responsabilități crescute în proiect, cum ar fi stabilirea și încadrarea în bugete sau respectarea întocmai a parametrilor stabiliți prin autorizație. Bineînțeles că dacă ar avea aceste responsabilități ar avea nevoie de resursele financiare care să le permită să și le asume iar discuția despre onorariile arhitecților s-ar purta în alte condiții și în România. În proiectele publice, sistemul aplicat a făcut ca distanța dintre proiect, acesta fiind înțeles mai ales ca studiu de fezabilitate,

și realitatea construită este vizibilă și constant foarte mare. Problema ar putea fi remediată substanțial dacă sistemul ar deveni mult mai orientat spre selecția pe bază de calitate a celor care realizează proiectele și nu doar pe bază de precedente economice.

Există totuși și un segment de piață, este adevărat mai restrâns, în care arhitecții și inginerii care proiectează își joacă mult mai bine rolurile, fiind responsabilizați și răsplățiți echilibrat pentru acestea. Din păcate, acesta nu poate fi în România numit decât "de nișă".

În concluzie, distanța dintre proiect și realitatea construită pe baza acestuia ar trebui să fie cât mai mică, dar doar dacă proiectul este valoros și complet, realizat în cadrul unui proces complet și el, care acoperă toate fazele, atât cele care preced cât și cele care însoțesc construirea și recepționarea rezultatelor acesteia.

Pentru a ne îndrepta spre acest deziderat, este nevoie de timp, dar mai ales de o voință politică care s-ar traduce într-o politică pentru arhitectură a statului român.

Demersurile în acest sens au început la mijlocul acestui an și sper să continue cu succes, atât în ceea ce privește construcția unei astfel de politici, cât și mai ales adoptarea și punerea ei în aplicare. ■

■ Diferențele între ceea ce s-a proiectat la faza de studiu de fezabilitate, când s-a stabilit configurația proiectului și s-au definit așteptările clientului și ceea ce se realizează prin construire sunt uneori atât de mari încât unele proiecte diferă vizibil, inclusiv prin formă și caracter de ceea ce s-a "aprobat" anterior.