

Timpul optim pentru proiectare

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

Dialogul meu cu ARENA Construcțiilor continuă cu o nouă provocare. Care este timpul optim pentru proiectare și cum influențează presiunea clienților pe arhitecți munca acestora? E o discuție foarte importantă, pentru că un proiect reușit, un proiect bun, nu poate fi decât rezultatul unui proces optim, care implică, pe lângă competențe, motivație, inspirație și încă ceva greu de definit și programat, creație. Știm cu toții că un proiect înseamnă atât căutare, cu o serie de decizii care păstrează idei sau, dimpotrivă, conduce la căutare în continuare și din ce în ce mai multă dezvoltare disciplinată, detalieri și explicitare, să îi spunem concretizare.

Știm că perioada de efectivă creație, invenție, generare a ideilor și apoi a formelor generatoare este relativ scurtă față de perioada sau timpii dedicați dezvoltării proiectului, detalierei, măsurării, comparării și transformării conceptului în informații comprehensibile și construibile. Și totuși, această perioadă, care de fapt nu e compactă și determinată, având momente pe parcursul evoluției proiectului, este fundamentală.

Desigur, știința proiectării se compune din metodă sistematică, experiență și coordonare, bazându-se pe lucrul în echipă. E de la sine înțeles că timpul pentru concepție și cel

pentru aprofundare este crucial pentru obținerea unor rezultate bune. Dar care este acesta? Cum poate fi el anticipat și prins în contracte juste?

Un timp prea scurt alocat concepției conduce la proiecte lipsite de calitate, viziune și până la urmă valoare. Un timp prea scurt dedicat detalierei și coordonării complexităților proiectelor reduce posibilitatea de a face comparații pentru a lua cele mai bune decizii și în final poate genera o serie de necorelări, eșecuri sau, pur și simplu, defecte.

Timpul este bani, se spune, și e perfect adevărat, dar trebuie să interpretăm puțin sensul acestei afirmații care stă la baza oricărei afaceri, tranzacții sau antreprize. Acolo unde vorbim de binomul bani – timp ar trebui să adăugăm și al treilea termen, calitatea sau, și mai profund, valoarea, care înglobează beneficiile pe termen lung ale oricărei lucrări. Cu cât timpul pentru realizarea proiectului este mai scurt, cu atât beneficiul celor care vor utiliza clădirea se extinde. La fel, dacă e vorba de vânzare sau închiriere, banii vor veni mai repede, creditele vor fi mai ieftine și riscurile vor acoperi o perioadă mai scurtă, deci se vor diminua.

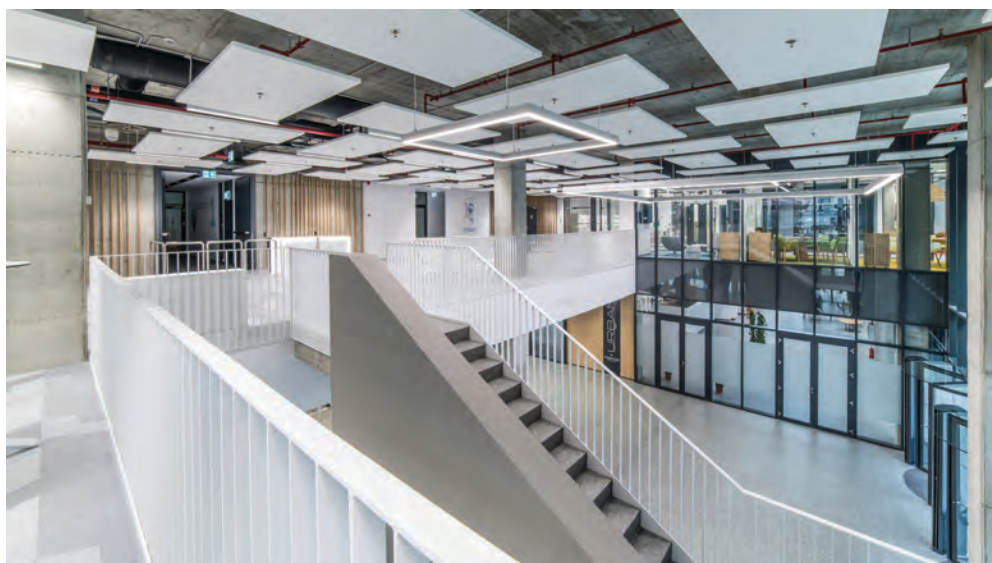
A dori ca orice proces de proiectare să fie mai scurt este o ambiție firească, dar cât de scurt, pentru a nu deveni prea scurt și a nu produce neajunsuri sau chiar daune?

A proiecta nu este un sprint, chiar dacă uneori

avem această impresie. Este mai degrabă un raliu sau o cursă ciclistă cu mai multe etape, cu eforturi dozate și intensificări pentru a finaliza diferite secvențe. A proiecta seamănă cu "slow food", cu o anumită tihnă și răbdare, care duce la satisfacția necesară. Această viteză optimă este de fapt ceea ce este necesar pentru a produce calitatea și valoarea. Bineînțeles că, vorbind despre bani, cel care plătește proiectul plătește de fapt timpul celor care îl realizează. Dacă nu va înțelege acest lucru și va forța un cost prea mic pentru a acoperi timpul necesar proiectului respectiv, această decizie se va întoarce împotriva lui spulberând satisfacția inițială a unui contract la un „preț bun”.

Iată că devine extrem de importantă problema timpului optim.

Cum știm să îl programăm, să îl apreciem just? Răspunsul nu e greu de intuit: experiența. Sunt două tipuri de experiență care intră în acest joc, cea proprie, în care intră, bineînțeles, nu doar cea personală ci și cea a echipei din care facem parte și cea de grup. Aici putem vorbi de un istoric al proiectării, pe diferite perioade. Spun perioade, pentru că în proiectare au existat discontinuități și disrupții, cauzate sau datorate atât de tehnologiile de construire și de cultura construirii, stabilității acestora sau a perturbărilor aduse de inovații, precum prefabricarea, digitalizarea, fabricația robotizată sau altele. Intuiția ne spune că timpul nu poate fi același atunci când părți mari



din clădire sunt identice sau repetă soluții de catalog, sau când majoritatea elementelor urmează o formulă cunoscută și aplicată anterior de multe ori. Cât de mari sunt diferențele și nu cumva scurtarea timpului are propriile costuri, uneori chiar importante?

Pentru a avea o statistică relevantă a timpului necesar proiectării complete și de calitate în funcție de specificul proiectelor, de complexități și particularități, cineva trebuie să adune aceste date și să le sistematizeze, punându-le în același timp la dispoziția utilizatorilor, în continuu.

În România interbelică, perioada în care industria construcțiilor era la nivel european, acest lucru a fost făcut cu multă știință. Ghidul lui Victor Asquini „Indicator tehnic în construcții”, deși apărut în 1947, deci după război, însuma experiența de proiectare și antreprenoriat consolidată în deceniile precedente. Pentru statul socialist centralizat, care a urmat, cuantificarea eforturilor necesare și planificarea tuturor activităților au stat la baza economiei în toate ramurile, până când paranoia dictatorială care a dus în final la prăbușirea sistemului a transformat orice plan într-o ștachetă care nu trebuie doar respectată ci mai ales depășită. Absurdul acestor depășiri de plan a devenit ridicol, dar totuși structura pe care s-a construit o întreagă industrie centralizată și organizată a construcțiilor a continuat să fie un reper și după 1990, pentru aproape zece ani de proiecte într-o lume care se schimba profund. Ne aducem cu toții aminte de celebrul Ordin 11/N, care era de fapt o metodologie complexă și eficientă de calcul al costurilor de proiectare, care a funcționat ca bază și reper pentru mai toți din proiectare, dar care nu a fost niciodată larg adoptată sau recunoscută. Practic, în anii '90, cu fiecare lucrare consolidam convingerea că nu ne putem așeza într-o normalitate atât de dorită după căderea comunismului.

Nivelul prețurilor de proiectare a coborât și s-au stabilit în piață atât de jos încât calitatea construcțiilor a avut vizibil de suferit la modul general extins. Apariția OAR prin lege în 2001 a deschis o nouă epocă și în ceea ce privește calculul resurselor necesare pentru proiectare, deci a timpului disponibil necesar. Sistemul de calcul al Onorariilor minime, care replica sistemele similare din celelalte țări europene cu tradiție și continuitate, a fost creat special pentru a permite exercitarea profesiei de arhitect și, implicit, a celor conexe din proiectare în condiții rezonabile, în fapt în interesul clienților și al beneficiarilor finali.

Din păcate nici acest sistem nu a reușit să rezezeze o piață grav lovită de proiecte incomplete, de necesar și suficient pentru a se



autoriza și nu pentru a se realiza. Chiar dacă mulți au învățat să calculeze mai bine resursele, sistemul de calcul a creat mai mult frustrarea că ne practicăm profesia într-o lume distanțată de cea pe care o consideram normală, dezirabilă și pe care o așteptam. Practic nimeni nu a avut de câștigat din asta. La destul de scurt timp după publicarea acestui sistem, el a fost interzis de autoritățile pentru concurență de la noi și mai apoi din întreaga Europă.

Am trecut prin faza în care onorariile nu s-au mai numit minime, deci obligatorii, devenind „de referință”, deci orientative, facultative, ca suport pentru calculul resurselor și contractare. Și această perioadă a fost scurtă, urmată de o criză severă care a înrăutățit situația și apoi de peste un deceniu de întrebări, mirări și tentative de a face ceva pentru a avea proiecte cât de cât mai bune, pe baza cărora să atragem resurse financiare și să ne dezvoltăm. Sistemul de achiziții publice, legislația planificării spațiale și a construirii, cea a protecției patrimoniului și mediului, toate au încercat cu mai mult sau mai puțin succes să corecteze ceva care a fost cauzat de resursele de fapt insuficiente pentru proiecte. Toți specialiștii cu care am colaborat au atras atenția că o piață nu se poate schimba radical în bine într-un timp scurt. E nevoie de consecvență, perseverență și colaborare către un scop comun: proiecte mai bune pentru construcții mai bune.

Inspirați de arhitecții organizați din alte țări europene, OAR a realizat în anii recenti o platformă pe care funcționează un Sistem de Informare asupra Costurilor de proiectare. De fapt acest sistem nu spune cum se calculează și în final cât trebuie să coste un anumit proiect. El spune cât timp a fost necesar pentru proiecte similare, realizate de alți arhitecți. Am mai scris despre acest sistem accesibil

oricui, nu numai arhitecților. Cei care trebuie să bugeteze proiecte îl pot folosi de asemenea. Autoritățile contractante pot să îl consulte. Din păcate acest sistem nu este încă folosit pe scară largă nici de arhitecți, care preferă să meargă cu valul, să aloce resurse financiare aproximând masiv, pe criterii „de piață”, la metru pătrat...

Revin la întrebarea inițială, despre presiunea clientului asupra celor care proiectează.

A proiecta este în anumită măsură asemănător cu a cerceta, a inova și a inventa. A proiecta necesită experiențe, asemenea celor chimice sau fizice, necesită procese de tip „trial and error”, adică încercări și nereușite, din care se nasc următoarele încercări, până la rezolvarea problemei. Nimic nu iese din prima tentativă într-un proces complex de proiectare. Poate doar secvențe norocoase pe parcursul procesului. Interacțiunea necesară cu diferitele interpretări posibile, cu factorii interesați sau deranjați de proiect, cu modelele care pot fi urmate sau, dimpotrivă, abandonate pentru soluții mai bune, este parte din metodă.

Mai e ceva. Pentru unele proiecte clientul poate să ia decizii de acceptare a propunerilor bazate pe prezentări intermediare, soluții alternative, date și comparații. Evident că un proiect pentru care trebuie să convingi consiliul de decidenți, să parcurgi procese de informare și consultare a unor persoane sau instituții indiferent de dimensiune și complexitate, necesită resurse mult mai ample decât același proiect pe care îl realizezi respectând tema și condițiile oferite inițial prin contract. Cum surprindem aceste cerințe în resurse? Unii, nu prea mulți, reușesc să le definească prin clauzele contractuale, alții pur și simplu le ignoră și asumă ca fiind supuse hazardului.

Am văzut extrem de multe achiziții, mai ales publice, prin care, chiar dacă onorariile erau



rezonabile, timpul alocat pentru realizarea proiectelor era neverosimil de scurt și pentru care totuși s-au semnat contractele așa, cu bună știință. Am mai văzut foarte multe contracte în care plățile se făceau doar după eliberarea avizelor și autorizațiilor, uneori înglobând și faze de urbanism, al căror timp de aprobare nu este normat sau legiferat, putând consuma luni și chiar ani. Totuși, contractele presupuneau termene care includeau viteza sau lentoarea entităților administrative, ba chiar prevedeau penalizări pentru cei care proiectau dacă acestea nu „ieșeau” la timp. Este bineînțeles inadecvat. Un proiect nu este niciodată doar problema celui care proiectează. El trebuie să fie o colaborare între acesta și client, mediate de instituții cu diferite responsabilități.

Am reușit în ultimii ani, după eforturi argumentative, să semnăm contracte cu clienți privați și publici, în care timpul necesar procesării unui dosar de orice fel de către orice entitate impusă în acest sens să nu facă parte din contract, să se deducă din timpul alocat proiectării. Bineînțeles că timpul nu se oprește și nici munca de proiectare atunci când aștepți un aviz de utilități, de exemplu. Drumul critic al realizării proiectelor trebuie însă să țină cont de acesta.

Putem discuta mult despre timpul optim pentru proiect, dar doresc să concluzionez că acesta nu poate fi optim doar pentru client sau, în cazuri excepționale, doar pentru cei care realizează proiectele. Timpul pentru proiect trebuie să fie just, rezonabil și uneori,

dacă specificul proiectului o cere, adaptabil la situații care nu pot fi prevăzute de la contractare. Trebuie să înțelegem că de fapt acest timp reflectă extrem de mult nu doar experiența și competența celor care proiectează, ci un întreg sistem administrativ și legislativ, cu exigențele, practicile și performanțele sale. Sistemul poate fi în mod cert și el optimizat, dar a face asta doar în scopul scurtării timpului este o mare greșeală pe care politicienii au exersat-o mult în ultimii ani, uneori chiar cu foarte bune intenții. Ceea ce nu au înțeles se pare încă e faptul că nici prea repede și nici prea încet nu e bine pentru calitatea construcțiilor, că există un optim.

Cum îl putem determina, cunoaște dinainte, pentru a îl transpune în obligațiile contractuale? Prin statistică ducând la baze de date publice, mereu mai ample și mai relevante, de tipul Sistemului de Informare asupra Costurilor (SIC) realizat de OAR. Dar o organizație profesională sau o alianță de mai multe asemenea nu poate singură să producă, întrețină și gestioneze ceea ce este necesar pentru un întreg sector al construcțiilor din România. Este nevoie de o statistică națională exhaustivă relevantă, care este foarte posibilă, mai ales în condițiile unei digitalizări reale atât de necesare și aparent dorite.

Mai avem de așteptat însă. Din această statistică, bine organizată, sensibilă la complexitate și particularități, ar trebui să deducem timpul necesar pentru viitoarele proiecte, bazat pe cel înregistrat pentru cele realizate. Și povestea ar continua pe alte baze, din ce în ce mai solide și mereu la zi. ■



- Știri, articole, analize
- Servicii de informare
- Conferințe seminarii, mese rotunde
- Identificare potențiali parteneri de afaceri

Cele mai importante informații din construcții și piața imobiliară

www.arenaconstructiilor.ro