

Proiectare

Promisiuni și așteptări. De ce durează atât aprobările și proiectarea?

prof.dr.arh. Șerban Țigănaș

Orice proiect are o parte nevăzută care face impresia sau chiar durează de obicei foarte mult, mai mult decât ne dorim.

De ce durează atât de mult din momentul anunțării unui proiect de către autorități, până în momentul în care începe șantierul? De ce durează atât de mult din momentul în care un proiect intră în procesele de avizare, până în momentul în care este autorizat și poate să înceapă șantierul?

Câți dintre noi nu și-au pus aceste întrebări legat de propriile proiecte sau de cele mai așteptate lucrări publice? La propunerea ARENEI Construcțiilor o să încerc câteva explicații legate de dinamica proiectării și a aprobării proiectelor.

O să abordez trei perspective, cea legală, cea operațională și cea practică.

În mod evident, ele nu coincid și de aici multe nemulțumiri, pentru că ceea ce se poate întâmpla, ceea ce trebuie să se întâmple și ceea ce descrie legea ca proces, ar trebui să se suprapună, altfel “viața bate filmul” și textele normative rămân departe de realitate.

Despre proiectare

Voi vorbi mai întâi despre proiectare. Orice proiect are la început, când foaia de hârtie și ecranul sunt goale, neatins, o perioadă

extrem de intensă și de importantă, în care apar ideile fondatoare și se naște conceptul de care depinde întreaga dezvoltare ulterioară. Aici ne confruntăm cu documentarea, cu tentativele în variante, cu o serie de idei care trebuie testate, verificate și eliminate dacă nu sunt validate.

Celor care cred că a proiecta este o rutină prin care se succed mai multe operațiuni bazate pe aplicarea unor algoritmi de calcul le aduc aminte faptul că arhitectura este o artă și că artistului nu i se poate impune cu succes să își normeze creația, chiar dacă i se oferă un buget de timp.

Bineînțeles că aceste faze de început au și ele bugete de timp, dar depind enorm de inspirația arhitectului și de șansa ca ceea ce propune ca direcție inițială să fie bine primit de client.

În cazul foarte posibil în care clientul, fie public, fie privat, nu este mulțumit sau convins de ceea ce i se propune, trebuie să o spună clar și argumentat la început, pentru că altfel riscă să accepte dezvoltarea unei soluții pe care ulterior nu o va putea înlocui, eventual doar maltratând coerența inițială prin decizii care deviază de la concept.

Obişnuim în biroul Dico și Țigănaș să descriem prima fază de lucru la proiect, cea în care



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

se naște conceptul arhitectural și i se dă o formă evaluabilă, ca fiind o perioadă în care lucrăm până obținem satisfacția clientului. Aceasta are o proiecție temporară contractată, dar primează decizia clientului de a adopta soluția și a trece mai departe la dezvoltarea ei. Din acel moment tot calendarul dezvoltării proiectului se resetează, pentru că e firesc să-ți calculezi resursele de timp necesare și să le îmbraci în cea mai bună anvelopă de probabilitate, care devine angajament contractual.

Nu pot concepe ca un proiect, din momentul în care soluția arhitecturii s-a conturat, să nu fie planificat pe faze și oameni implicați în detaliu. Evident, cu cât e mai complex proiectul și mai puțin asemănător cu ceea ce ai făcut anterior, deci greu de comparat și încadrat, cu atât mai dificilă e programarea, dar ea trebuie făcută și toți coechipierii trebuie să lucreze împreună pentru a o respecta cât de bine. Aici punctez un element important.

Contractele trebuie să reflecte programări realiste și clauze de recalibrare a planificărilor din motive obiective.

În caz contrar, contractul spune ceva despre termene, iar realitatea altceva și de acolo apare întrebarea “de ce durează atât de mult?” sau “de ce durează mai mult decât ați declarat?”



Competition-București

Avizarea, aprobarea și autorizarea proiectelor

Acum apare un al doilea subiect, legat de avizarea, aprobarea și autorizarea proiectelor. Subiectul trebuie împărțit în două categorii distincte în funcție de situația reglementărilor urbanistice pentru terenul în care se intenționează construirea.

Dacă terenul nu are reglementări clare care pot conduce la dezvoltarea unui proiect, sau dacă reglementările existente trebuie modificate pentru a primi proiectul, timpul necesar elaborării unui plan urbanistic nu este normal legal și depinde enorm de condițiile specifice, de administrația care coordonează și aprobă procesul, de entitățile avizatoare și de rezultatele consultărilor publice, adică de felul în care proiectul este primit și acceptat de vecini și de comunitate.

În mod firesc un astfel de parcurs nu are rezultate previzionate garantate și, de regulă, reprezintă un proces de negociere și acordare a intereselor diferite, care nu este și nu poate fi normal în timp.

Altfel spus, dacă ceea ce se propune nu coincide cu ceea ce se dorește de către toți actorii implicați în deciziile asupra planificării urbane, ceea ce este mai mult decât firesc, procesul negocierii durează cât este necesar pentru a se găsi echilibrul acceptabil și acceptat.

Timpul depinde de abilitatea administrației de a cataliza și arbitra o negociere bună și de insistențele investitorilor de a păstra sau nu ipotezele inițiale și a reconsidera proiectul pentru a satisface interesele publice și conexe. Întorcându-ne la “de ce durează așa de mult?” constatăm, dacă suntem atenți, că cele mai multe proiecte a căror durată ne exasperează încearcă, de fapt, să construiască pe terenuri nereglementate, nedezvoltate ca infrastructură și, eventual, care poartă pe ele construcții de cu totul altă factură, care se doresc înlocuite cu ceva complet diferit. Intențiile de a construi pe spații verzi, de a realiza locuințe colective acolo unde așa ceva nu a existat niciodată în trecut, de a transforma fabricile în centre comerciale sau

alte asemenea, sunt cele mai frecvente cazuri de procese lungi, foarte lungi și nu neapărat prea lungi, pentru ceea ce trebuie clarificat și realizat în cadrul planificării urbane.

Dacă pentru a proiecta și autoriza construcții în zone cu reglementări clare, pe care cei care realizează proiectul le respectă întocmai, timpii de avizare sunt prea lungi, înseamnă că administrațiile nu-și fac treaba, sunt prost organizate sau, mai rău, selectează politic cine primește și cine nu primește autorizații la timp.

Din păcate sunt cazuri destule, fiecare dintre noi având propriile cunoștințe și chiar pățanii, în care procesele de autorizare sunt dependente de jocuri de interese.

Rămânând în sfera politicului așa mai face o observație.

Când proiectele sunt publice, aflăm de ele din faza de intenție, cu mult înainte ca ele să fie conturate sau posibile financiar și înainte de demersurile de planificare, pentru că politicul se hrănește cu declarații de intenție și promisiuni.

Proiectele private însă stau mai mult timp în zona discreției, uneori protejate de contracte de confidențialitate, pentru a nu declanșa reacții concurențiale și aflăm despre ele doar atunci când tranzacțiile funciare, proiectele sau chiar procesul de aprobare sunt destul de avansate și devin publice.

Percepem în consecință că proiectele publice sunt întârziate și că zona privată este mult mai rapidă, dar nu e neapărat așa.

Să discutăm acum puțin despre proiectare.

Aceasta are și ea timpii ei firești de derulare. Important este să vedem la ce raportăm duratele proiectării.

Planificarea din contract ar fi reperul corect, însă aceasta este de mai multe feluri. La proiectele publice autoritățile impun termeni nerealiști de proiectare distincți de cei de execuție prin contractele de proiectare și execuție. Am mai discutat acest subiect și nu o să reiau aici nici rațiunile pentru care clientul public face asta și nici cele pentru care contractorul privat acceptă și semnează contractele, în condițiile impuse. Voi



spune, însă, că am reușit să negociem contracte prin care timpii necesari avizărilor nu sunt luați în calcul, pentru că ei sunt influențați de performanțele și modul de funcționare a unor entități publice și nu depind de prestația proiectantului privat decât în foarte mică măsură, despre care voi discuta puțin mai târziu.

Ba mai mult, am avut multe situații fericite de colaborare cu autorități publice care au înțeles că este în interesul public pe care îl reprezintă, să contribuie la cât mai bunul mers al avizărilor și au făcut-o.

În final voi scrie despre modul în care calitatea proiectelor influențează durata de finalizare a proceselor de autorizare și percepția lor.

În mod firesc, orice interferență cu clientul sau cu un avizator presupune acceptarea unei propuneri proiectate sau respingerea ei cu cerințe de modificare mai mult sau mai puțin radicale.

În orice fază proiectele pot primi cerințe care duc la modificarea, ajustarea, transformarea lor, ceea ce înseamnă evident reluarea unor procese, prelungirea timpului de proiectare și a celui de aprobare.

Când se resping proiectele de multe ori și acestea revin cu diferite modificări, pentru a fi din nou respinse, până când se ajunge la echilibrul acceptabil? În două situații: când proiectele sunt speculative, încearcă să obțină randamente de construire peste cele reglementate și practicate sau atunci când proiectele sunt lipsite de calitate și li se cere refacerea sau completarea.

În concluzie așa spune că este extrem de important ca toți cei implicați în proiecte să performeze în sensul definirii realiste a timpilor pentru proiectare, inclusiv pentru aprobare și autorizare și să îi reflecte în contracte, declarații publice, mesaje către cei care au așteptări de la proiecte.

Orice proiect are timpul său de maturizare, care depinde de claritatea temei, de studiile preliminare, de compatibilitatea intenției de construire cu terenul și contextul, de performanțele celor care proiectează și de cele ale instituțiilor cu atribuții de avizare, aprobare și autorizare.

Când un proces de proiectare durează prea mult apar prejudicii certe pe care le decontează de cele mai multe ori societatea, beneficiarii publici.

Când un proces de proiectare durează puțin nu trebuie să ne exaltăm,

pentru că viciile unui proiect incomplet sau insuficient de aprofundat vor apărea cu certitudine, în detrimentul utilizatorilor și al investitorilor. Contractarea proiectelor trebuie să se bazeze pe planificare de calitate, în care intră toți factorii care ar putea să altereze speranțele inițiale prea optimiste. Să nu vedem contractele doar prin prisma prețului bun, indiferent de ce parte a lor ne situăm, investitor sau proiectant.

Timpul corect este la fel de important, de fapt cel mai important, pentru că el generează costuri și tot el ne duce spre momentul terminării unei clădiri care poate apoi să fie folosită, deci să aducă beneficii.

Timpul înseamnă bani, cu adevărat, așa cum spun englezii. ■