

Locuirea, o problemă publică, privată sau combinată?

prof. dr. arh. Șerban Țigănaș



prof. dr. arh. Șerban Țigănaș

De această dată discutăm despre locuire. Este cea care ne interesează cel mai mult pentru că toți trebuie să locuim, pentru că petrecem mult timp acasă, pentru că acolo se satisfac cele mai multe dintre nevoile de bază și pentru că, nu în ultimul rând, ne reprezintă, ne diferențiază și ne dă prilejul să ne autodefinim.

Locuința este o parte importantă din locuire, dar nu acoperă în întregime acest concept. Locuirea include relațiile cu vecinătățile, locul în care e amplasată locuința cu toate caracteristicile lui, rutinele zilnice și bineînțeles oamenii cu care împărțim utilizarea spațiilor comune și a celor publice. Toate simțurile pe care le avem sunt implicate, la acestea adăugându-se și memoria. Iată că vorbim despre o complexitate, despre ceva foarte important pentru fiecare dintre noi, mult mai mult decât despre un adăpost, căldură sau răcoare, apă curentă și liniște atunci când avem nevoie să dormim. ARENA Construcțiilor a constatat că noile zone rezidențiale în România sunt de prea multe ori nesatisfăcătoare din perspectiva calității de ansamblu, având destul de puține exemple pozitive. Am fost întrebat de ce apare această fractură între interesele comunităților și ceea

ce rezultă, în general, din dezvoltările imobiliare, așa cum se fac ele în ultima vreme? Și ce ar trebui făcut pentru a avea o calitate a locuirii mai bună? Sunt cărți întregi scrise despre acest subiect, dar o să încerc să punctez câteva probleme pe care le consider determinante pentru ceea ce s-a întâmplat, dar și pentru ceea ce cred că ar trebui și ar putea să se întâmple.

Deși locuirea este un drept fundamental al omului, autoritățile nu performează de câteva decenii la acest capitol

Locuirea este un drept fundamental, așa cum este și educația și îngrijirea sănătății, apa și aerul. Este o problemă încă nerezolvată complet la scară planetară, motiv pentru care există multe entități care se ocupă de căutarea de soluții viabile, precum UN Habitat, care e una dintre agențiile ONU. Fiecare stat, oraș, localitate tratează locuirea mai mult sau mai puțin eficient, sau dacă vreți, cu mai mult sau mai puțin succes. Asta face ca cele mai multe aglomerări urbane să aibă atât zone bune, cât și zone medii sau chiar indezirabile din perspectiva locuirii. Problema este complexă și greu de gestionat din cauza migrației oamenilor în căutare de o viață mai bună, care implică și locuirea. Trebuie clarificată responsabilitatea asupra acestei probleme. De segmentul care reprezintă dezvoltarea imobiliară ca afacere se ocupă cei interesați, în mod concurențial, pe piață. Obligațiile administrațiilor sunt acelea de a arbitra această competiție, a o stimula sau tempera, asigurând sustenabilitatea prin aplicarea unui cadru legislativ și normativ, dar și prin negocierea componentelor care țin de dotările publice și de spațiul public în general, fără de care locuințele nu se pot înscrie în localitate. Locuirea înseamnă localitate, sat sau oraș, înseamnă zone publice și private în armonie, căi de circulații și sisteme de mobilitate, rețele edilitare și servicii publice diverse, de la siguranță, intervenții în caz de evenimente distructive, ambulanță, salubritate și altele. Simțim cu toții că acestea sunt mai bune sau mai puțin bune în diferite locuri, uneori chiar în cadrul aceleiași localități.

De segmentul destinat celor cu posibilități reduse sau chiar absente trebuie să se ocupe cei care guvernează, la nivel central și local. Adică e nevoie de locuințe accesibile, adică la costuri de achiziție sau închiriere posibil de acoperit de către locuitori și de locuințe sociale, destinate celor care, o perioadă din viața lor, nu-și pot permite să folosească ceea ce oferă piața.

Din păcate, la noi, nici guvernele centrale și nici administrațiile publice locale nu performează de câteva decenii la aceste capitole. Nu avem o Strategie Națională a Locuirii, deși s-a lucrat la ea dar nu a ajuns la concretizare. Avem o lege a locuinței din ultimul deceniu al secolului trecut, depășită și nerespectată de cei care construiesc și sisteme discutabile de alocare a fondului insuficient de locuințe sociale.

Să privim modelul vienez care a reușit să întoarcă situația dezastruoasă de după al doilea război mondial, dintr-o criză dramatică spre o performanță și calitate de invidiat, care face ca multe persoane cu posibilități financiare să prefere să locuiască cu chirie în ansamblurile excelente edificate din inițiativă publică.

Mai trebuie să spun că acestea se realizează în urma unor concursuri de arhitectură menite să asigure calitatea, prin selecție. La noi acestea lipsesc cu desăvârșire în zona publică, socială, accesibilă.

Modelele de tip ANL nu au rezolvat necesarul preconizat și nici nu au condus la o proliferare semnificativă, iar despre calitatea proiectelor nu are rost să discutăm, pentru că nu există. Eu cred că guvernul ar trebui să aibă un minister dedicat locuirii și că orice primărie ar trebui să aibă un departament, direcție, serviciu, adaptat localității respective cu misiunea de a planifica, realiza, gestiona și monitoriza locuințele și locuirea.

Toate bugetele ar trebui să aibă obligatoriu o secțiune substanțială, multianuală, recurentă, dedicată locuirii, în baza unor studii relevante, urmate de strategii și politici, care să fie transpuse în mod continuu prin proiecte. Evident că există preocupări în acest sens, la toate nivelurile, dar tot evident este faptul că nu ajunge, dacă privim rezultatele și starea generală.

Calitatea noilor ansambluri este afectată de lipsa de corelare dintre investițiile private și cele publice

Lipsa de calitate a noilor ansambluri, uneori numite și cartiere, când sunt mai ample, realizate de dezvoltatori privați, este cauzată de lipsa de corelare dintre investițiile private și cele publice în cele mai multe cazuri. În cadrul negocierilor care se fac pe parcursul elaborării PUZ-urilor, unele primării solicită ca investitorii să cedeze teren pentru infrastructură stradală, uneori și pentru dotări educaționale și spații verzi, impunând realizarea unora dintre acestea înainte de a primi autorizații de construire pentru clădirile propriu-zise, deci condiționat.

Problema e că nu toate autoritățile au astfel de condiții, că uneori acestea nu sunt formulate legal și sunt anulate prin contestații în justiție și, mai ales, că uneori, de multe ori, condițiile nu sunt aplicate just pentru toți investitorii, în condiții similare. Dar metodele sunt valabile și ar trebui perfecționate.

Alte cauze ale lipsei de calitate din ansamblurile rezidențiale nou construite țin de proiectele propriu-zise, care în anumite administrații pur și simplu nu sunt filtrate de o privire atentă în cadrul proceselor de avizare și autorizare, iar verificatorii semnează superficial sau chiar de complezență față de prevederile legii locuinței și legii calității în construcții.

Mai mult, autorizațiile se obțin conform legii pe bază de DTAC, care sunt proiecte incomplete, neavând proiectul tehnic integral și detaliile de execuție. Or, unde se filtrează calitatea acestor detalii? Nicăieri. Dezvoltatorii iau decizii determinate de costurile materialelor și de multe ori schimbă soluțiile pe parcursul șantierului chiar dacă arhitecții se mai opun câteodată. De multe ori aceștia nici nu află de astfel de schimbări, prin tehnica punerii în fața faptului împlinit sau prin presiuni asupra plăților către arhitecți în caz că nu sunt de acord cu modificările, mai ales în cazul recepțiilor la terminarea lucrărilor.

La scara cartierului, dacă nu există un PUZ mai amplu și rezidențialul se compune din ceea ce se construiește parcelă cu parcelă, apare riscul de a lipsi calitatea de ansamblu, dotările publice, cele de proximitate și mai ales cele sociale, pe care nu le fac dezvoltatorii privați pentru că nu sunt profitabile. Nu mai vorbesc de calitatea căilor de circulație, a trotuarelor, pistelor de biciclete și a plantațiilor de aliniament, la care se adaugă lipsa de parcuri în spațiul public și chiar de stații de transport în comun în alveole și cu adăposturile necesare.



Ce e de făcut?

La capitolul „ce e de făcut?” cred că primul nivel de calitate ar trebui asigurat prin regulamentele locale ale PUG-urilor, care, din păcate, se actualizează foarte încet și intră frecvent în prelungiri cu anii.

Ar trebui urmărită calitatea regulamentelor PUZ-urilor, dar comisiile tehnice nu o prea fac, sub presiunea timpului, discutând mai ales pe piesele desenate.

Nu ar strica un ghid pentru proiectarea spațiilor publice și pentru echiparea cu dotări publice a cartierelor. Bineînțeles, ar trebui să fie unul bun, adaptat condițiilor urbane diferite pe regiuni și geografie.

Și ar mai fi ceva. Participarea locuitorilor la deciziile privitoare la locuire, cartier, zonă este o necesitate, altfel totul este schematizat și simplificat administrativ. Această participare se petrece astăzi doar prin contestații asupra unor planuri urbanistice. Într-unele dintre ele sunt implicați și avocați care explică cum scade valoarea proprietăților celor care i-au angajat și se opun, uneori foarte neconvingător și chiar aberant. E important să existe și acest tip de interacțiune, dar este total insuficient. Deciziile legate de dezvoltarea cartierului

presupun mult mai multă interacțiune constructivă, nu doar contestații. Am întâlnit cazuri bune în acest sens, dar sunt extrem de rare și încă în fază experimentală la unele administrații, mai avansate.

Mai există posibilitatea unor proiecte corective, acolo unde se constată că ceea ce s-a realizat nu atinge calitatea dorită și necesară. Nu e însă sigur că în orice situație așa ceva ar avea succes și mai ales că e echitabil ca bugetul public local să suporte lipsa de competență manifestată în fazele anterioare.

Nu de puține ori dezvoltatorii imobiliari, având putere economică mare, susțin politicienii în alegeri și apoi sunt la rândul lor „ajutați” cu anumită lipsă de exigență și cu negocieri mai ușoare, ceea ce nu e deloc în favoarea calității rezidențialului. Locuirea necesită dialog, inovație și nu doar scrierea unor reguli și aplicarea lor automată. Totuși, fără reguli nu se poate, iar interesul public trebuie definit și urmărit. În final, este vorba despre nevoia unei culturi a locuirii mai avansate. Unde se deprinde aceasta? Unde învață funcționarii publici care sunt principiile, unde văd exemple de bune practici și mai ales câte proiecte trebuie să treacă până când vom asista la o nouă generație, mult mai avansată? ■