

Codul Urbanismului

Sergiu Petrea, președintele filialei București a Ordinului Arhitecților din România

Schimbarea de paradigmă trebuie însoțită de capacitate administrativă, personal calificat, digitalizare



Sergiu Petrea, președintele Filialei București a Ordinului Arhitecților din România

Cel mai important efect al Codului Urbanismului este, din perspectiva arhitecților bucureșteni, schimbarea modului în care este organizat întregul proces de planificare, proiectare, avizare și autorizare, consideră Sergiu Petrea, președintele Filialei București a Ordinului Arhitecților din România.

Codul aduce într-un singur cadru legislativ domenii care până acum erau reglementate fragmentar și introduce mecanisme care, dacă vor funcționa efectiv, pot crește semnificativ predictibilitatea procesului de proiectare. "Aceasta ar putea fi o schimbare reală de paradigmă", subliniază domnul Petrea.

Este vorba, în primul rând, de digitalizarea procedurilor, avizarea integrată și Comisia de acord unic, dar și de termenele mai clare stabilite pentru administrație și limitarea solicitărilor succesive de completare.

"Sunt lucruri pe care arhitecții le-au solicitat de mult timp, pentru că una dintre principalele probleme ale sistemului actual a fost nu atât complexitatea proiectării, cât impredictibilitatea administrativă și aplicarea diferită a aceluiași reguli de la o autoritate la alta. CATUC prevede inclusiv funcționarea electronică a Comisiei de acord unic și depunerea digitală a documentațiilor, ceea ce este o promisiune că lucrurile pot evolua în bine", a mai spus Sergiu Petrea.

Provocarea majoră va fi, însă, avertizează el, implementarea. O simplificare legislativă care nu este însoțită de capacitate administrativă, digitalizare reală, personal calificat și practică unitară riscă doar să mute blocajele dintr-o etapă în alta.

Un impact important îl au și redefinirea instrumentelor urbanistice, noul statut al PUD, modificarea modului de calcul al indicatorilor urbanistici și clarificarea rolurilor și răspunderilor profesionale.

"Pentru profesia noastră apare o clarificare importantă, anume că pentru clădirile civile, Codul întărește inclusiv rolul arhitectului cu drept de semnătură în coordonarea documentației și integrarea specialităților", precizează președintele OAR București.

Primele luni de aplicare a CATUC vor scoate la iveală necorelări și situații insuficient reglementate

În Codul Urbanismului sunt prevederi pe care arhitecții le consideră insuficient clarificate, dar și prevederi care ar necesita modificări în viitorul apropiat. Aceasta deoarece CATUC este un act normativ de foarte mare amploare și este firesc ca primele luni de aplicare să scoată la iveală necorelări și situații insuficient reglementate.

"De aceea ar fi util să existe un mecanism foarte rapid de colectare a problemelor din practică și de corectare a lor, astfel încât să putem beneficia cu adevărat de avantajele aduse de Cod", crede Sergiu Petrea. O primă problemă este chiar regimul tranzitoriu. De exemplu, Codul impune noile mecanisme de avizare de la intrarea în vigoare, în timp ce autoritățile au primit termene ulterioare pentru constituirea structurilor necesare. Mai mult, pentru aceeași comisie locală de avizare integrată apar două termene diferite de constituire, necorelate între articole diferite.

Calculul POT necesită una dintre cele mai rapide clarificări ale Codului

Problema definiției POT a fost semnalată de foarte mulți profesioniști și necesită o clarificare sau chiar o corectare legislativă rapidă. Textul publicat permite, în lectura sa literală, includerea în POT nu numai a aleilor și parcajelor, ci și a unor elemente precum locuri de joacă, mobilier urban, rastele de biciclete, împrejmuiri, stații de încărcare sau panouri fotovoltaice.

"Există deja opinii juridice care semnalează posibilitatea unei erori de

redactare în această definiție și așteptăm reacția autorităților”, spune domnul Petrea.

Deși Codul stabilește că aplicarea sa nu depinde de adoptarea unor norme ulterioare, totuși, pentru o aplicare coerentă și unitară la nivel național, va fi necesară elaborarea unor metodologii, instrucțiuni și ghiduri, precum și adaptarea procedurilor administrative până la sfârșitul anului 2026. Prin urmare, aceste acte nu condiționează intrarea în vigoare a Codului, dar sunt esențiale pentru evitarea interpretărilor diferite și a practicilor neunitare între autorități.

Conform noului Cod, în calculul POT vor intra și ariile “mineralizate”, adică aleile, parcurile, ba chiar și piscine, terenuri de sport, locuri de joacă și mobilier urban.

“Aici cred că este nevoie de foarte multă atenție. Dacă prevederea este aplicată în sensul literal al textului actual, efectul poate fi considerabil, pentru că același POT nominal nu va mai reprezenta aceeași capacitate de construire ca până acum”, este de părere Sergiu Petrea. Impactul va fi cel mai mare pe parcelele mici și medii și asupra programelor care presupun în mod obligatoriu suprafețe exterioare importante: școli, spitale, clădiri publice, comerț, activități productive sau ansambluri de locuințe. Aleile de acces, circulațiile de intervenție și parcajele pot consuma o parte semnificativă din POT înainte de amplasarea propriu-zisă a clădirii. Textul actual merge chiar mai departe decât simpla “mineralizare”, enumerând și piscine, terenuri de sport, locuri de joacă și mobilier urban.

Este, evident, o intenție legitimă de a limita impermeabilizarea excesivă a terenurilor și de a păstra mai mult sol natural, mai ales pe fondul dezvoltărilor urbane haotice din ultimii ani care au afectat procentul de spații verzi din orașe.

Președintele OAR București consideră, însă, că POT și gradul de mineralizare sau impermeabilizare a parcelei sunt doi indicatori diferiți. POT este în primul rând un indicator al ocupării terenului prin clădire și al morfologiei urbane. Gradul de impermeabilizare ar putea fi reglementat distinct, împreună cu procentul de spațiu verde și cerințele privind suprafețele permeabile.

În forma actuală apare și o problemă de echitate și predictibilitate: documentațiile de urbanism existente au stabilit POT-uri pe baza unei alte metodologii de calcul. Aplicarea unei definiții complet diferite asupra aceluiași procent poate modifica, în fapt, drepturile de construire fără ca PUG-ul sau PUZ-ul respectiv să fi fost modificat.

“De aceea cred că această prevedere necesită una dintre cele mai rapide clarificări ale Codului”, spune Sergiu Petrea.

Centrele de expertiză publică nu trebuie să fie structuri paralele cu administrația sau cu piața profesională

Ca principiu, inițiativa de înființare a Centrelor de expertiză publică pentru amenajarea teritoriului și urbanism este una bună și poate rezolva o problemă reală: lipsa capacității profesionale în numeroase administrații locale, în special în orașele mici și în mediul rural, după cum explică președintele OAR București.

Centrele pot oferi continuitate profesională, baze de date și decizii furnizate de specialiști la o scară teritorială mai mare decât cea a unei singure localități. Codul le atribuie roluri de sprijin pentru PUG și PATJ, elaborarea planurilor intercomunitare, studii de fundamentare, cercetare și monitorizare teritorială, iar în consiliul director este prevăzut și un reprezentant al OAR. Trebuie, însă, foarte clar stabilit că aceste centre completează capacitatea administrației, nu o înlocuiesc și nu diminuează rolul arhitectului-șef și al structurilor de specialitate.

“O chestiune care merită urmărită este că centrele sunt finanțate inclusiv din fonduri publice, dar pot realiza venituri proprii din

planificare, proiectare și consultanță. Va fi nevoie de reguli foarte clare de transparență, concurență și evitare a conflictelor de interese, astfel încât ele să devină centre reale de competență publică și nu structuri paralele cu administrația sau cu piața profesională”, menționează Sergiu Petrea.

PUD-urile care modifică reglementările locale ar trebui supuse mecanismelor de transparență

În forma actuală a CATUC, PUD-urile nu vor mai fi supuse votului în consiliile locale, ci vor fi aprobate prin dispoziție de primar.

“Cred că aici trebuie făcută o distincție importantă. CATUC schimbă natura PUD, definit ca instrument de proiectare urbană în cadrul procedurii de autorizare. Înainte de aprobarea prin dispoziția primarului, acesta trebuie analizat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, avizat de arhitectul-șef și să parcurgă procedura de avizare prevăzută de Cod. Așadar, nu vorbim despre o decizie discreționară a primarului”, apreciază Sergiu Petrea.

Problema este că PUD-ul nu se limitează întotdeauna la simpla detaliere a unei reglementări existente. Codul permite, în cazuri expres prevăzute, modificarea unor reglementări de nivel superior privind amplasarea clădirilor, regimul de construire și, în anumite situații, majorarea POT și/sau CUT cu maximum 20%. De asemenea, prin PUD poate fi realizată o parcelare de maximum 12 loturi pentru locuințe individuale și funcțiuni conexe.

În acest context, trecerea de la aprobarea prin hotărâre a consiliului local la dispoziția primarului simplifică procedura, dar elimină filtrul deliberativ al consiliului local și concentrează într-o măsură mai mare responsabilitatea la nivelul executivului local.

Sergiu Petrea este de părere că această simplificare este justificată atunci când PUD-ul detaliază o reglementare deja aprobată. Atunci când, însă, modifică parametrii stabiliți prin PUG sau PUZ, devine esențială aplicarea riguroasă a mecanismelor de transparență, consultare publică și fundamentare profesională. Decizia trebuie clar motivată, iar documentația, avizele și argumentele tehnice care au stat la baza ei să fie accesibile publicului.

“Principiul trebuie să rămână același: simplificarea procedurilor este necesară, dar nu trebuie să diminueze controlul profesional, transparența sau calitatea deciziei asupra orașului”, concluzionează Sergiu Petrea, președintele OAR București. ■

