

Codul Urbanismului

Urbanismul redevine public (?)

prof.dr.arh. Șerban Țigănaș



prof. dr. arh. Șerban Țigănaș

Se vorbește mult despre CATUC, noua formă a întregii legislații din domeniul planificării spațiale și construirii și e firesc să fie discutată schimbarea de paradigmă. Foarte multe discuții sunt orientate pragmatic spre tranziție și proceduri noi, multe spre erorile care s-au strecurat în textul legislativ și trebuie corectate, dar destul de puține comentarii privesc spre tabloul de ansamblu. Acesta este cel care a declanșat efortul legislativ și a urmărit mai multe obiective generice care trebuie să aducă unele corecții semnificative în procesele de planificare, dezvoltare și construire, atât de importante pentru calitatea spațiului și a vieții, a economiei și a mediului construit, în relație cu cel natural.

Acest tablou general cuprinde obiectivele legate de lucrurile vizibile din procesele de avizare și aprobare a dezvoltărilor, care au devenit din ce în ce mai puțin previzibile, mai dificile și mai nesatisfăcătoare din perspectiva conflictelor generate de foarte multe proiecte de dezvoltare. Aceasta este partea pe care o poate înțelege toată lumea și o resimte toată lumea.

Procesele de autorizare sunt mult prea complicate, trebuie să o iei de la capăt de nenumărate ori din cauza necorelării între diferitele faze și componente, a avizelor care expiră înainte de finalizarea procedurilor sau pur și simplu din cauza unor blocaje generate de practici administrative neunitare și neconforme.

Pe partea cealaltă a mesei la care se petrece negocierea se află cei care urmăresc propriul interes prin construire, lucru firesc dacă este judecat din perspectiva din care acesta se întâlnește cu interesul public. Acesta din urmă însă nu a fost în trecut suficient de clar și de bine construit.

Să privim, de exemplu, numărul uriaș de PUZ-uri și PUD-uri prin care s-au realizat marea majoritate a dezvoltărilor și construcțiilor din ultimii ani. Ce constatăm? Că cele mai multe dintre acestea au fost necesare și declanșate de faptul că au contrazis reglementările generale existente sau că acestea au fost insuficiente pentru a contura noile construcții. PUG-urile nu au anticipat intențiile dezvoltatorilor, iar aceștia au trebuit să propună noile

contexte substituindu-se de multe ori gândirii administrației publice, care a jucat doar rolul de arbitru, nu și de strateg.

ARENA Construcțiilor m-a provocat să scriu despre CATUC și trebuie să o fac, bineînțeles, mai ales pentru că am avut un rol în echipa care a elaborat propunerile, înainte ca acestea să treacă prin moara intereselor și viziunilor care se joacă în Parlament. Probabil că voi avea nevoie de mai multe texte care să cuprindă aspecte diferite ale complexității construirii. De această dată cred că e important să prezint un aspect fundamental al proceselor de dezvoltare, care se realizează prin urbanism, adică prin planificarea urbană, prin realizarea secvenței de strategii și planuri care preced construirea.

Tot urbanismul din România a fost, practic, externalizat către mediul privat

Legile urbanismului postcomunist din România au încercat să treacă de la sistematizarea ultracentralizată din perioada anterioară la formule prin care premisa a fost aceea a



concepției private, venite din partea practicienilor specialiști care acționează în mod liberal și a rolului administrațiilor de a aviza și aproba prin contribuția unor comisii constituite tot din actori privați, specialiști care dacă nu au fost în conflict de interese cu cei pe care îi avizau, le erau cel puțin concurenți pe piața acestui tip de servicii.

Acest dezechilibru de competențe, cumulate și exercitate în formulă privată, a făcut ca practic tot urbanismul din România să fie unul externalizat către mediul privat, chiar și atunci când au fost implicate echipe din universități, dar în care specialiștii jucau rolul de consultanți privați, fiind de fapt ambivalenți. Au dispărut toate capacitățile de planificare strategică și de proiectare ale statului și ale administrațiilor regionale și locale. Aceștia au trebuit să cumpere tot ce ține de misiunea de planificare, reglementare și operaționalizare a dezvoltării, indiferent că a fost vorba de investiții publice sau private.

Fenomenul a fost sesizat de experți internaționali, de ministri și de toată lumea până la sfârșit, dar nu toți au sesizat consecințele dezechilibrului, cu care s-au obișnuit până la urmă, în practică.

Până și consultarea publică a fost privatizată, cele mai multe administrații jucând rolul de arbitru și nu de gazdă activă a acesteia. De fapt, consultarea populației, apărută mai târziu în legislația și practica urbanistică nu a ajuns încă să fie consultare propriu-zisă, fiind mai mult un proces de informare și de negociere a conflictelor care apar, în special în procesele de învecinare.

De ce spun că s-a privatizat consultarea? Pentru că atunci când vecinii reacționează împotriva unor propuneri de dezvoltare, administrația trimite formulările contestate către dezvoltatori și cei care proiectează pentru ei, pentru a le răspunde, în loc să-și asume rolul de judecător al interesului public în raport cu cel privat, rămânând doar arbitru confruntărilor.

CATUC clarifică toate tipurile de operațiuni și acțiuni urbanistice

Administrația publică trebuie să spună înainte de orice conflict dacă o propunere de construire este corectă, echilibrată și bună pentru comunitate. De câte ori ați văzut un proiect prin care o fostă fabrică este cumpărată, demolată și înlocuită cu un ansamblu de locuințe? De câte ori o astfel de operațiune, de altfel foarte posibilă și benefică în anumite condiții și contexte, a fost prezentată ca fiind „regenerare urbană”, pentru că locușu-ne are o conotație puternic pozitivă? Ei bine, așa ceva nu este regenerare, este o



restructurare, pentru că înlocuiește ceva cu altceva, cu o structură nouă. Regenerarea presupune ca o structură existentă, obosită și decăzută, să fie readusă în zona de calitate prin anumite intervenții care să îi reabiliteze calitățile inițiale, eventual să le mărească. CATUC vine și clarifică toate tipurile de operațiuni și acțiuni urbanistice, precum regenerarea, restructurarea, urbanizarea și introducerea și dezurbanizarea, pentru că fenomenul decăderii și restrângerii există și trebuie tratat. Mai introduce și zonele de implementare a proiectelor publice și, foarte important, zonele de reconstrucție ecologică. Situația mult disputată a spațiilor verzi privatizate și redevelopate prin dezvoltări ultra-profitabile este, de asemenea, clarificată în CATUC. Tipurile de intervenții sunt clasificate, definite și structurate. Vorbim de transformare, de renovare sau de reabilitare, care sunt noțiuni diferite. Sunt clasificate intervențiile pentru crearea și amenajarea spațiilor verzi, reabilitarea patrimoniului cultural, dezvoltarea și modernizarea infrastructurilor, crearea și reabilitarea spațiilor comune, colective și amenajarea spațiului public. Se clarifică în ce condiții se realizează schimbarea limitelor de proprietate și se modifică drepturile de proprietate, precizându-se regimul interdicțiilor de construire.

Clarificarea responsabilităților administrațiilor publice - una dintre cele mai importante componente ale CATUC

Probabil una dintre cele mai importante componente a ceea ce aduce CATUC ține de

clarificarea responsabilităților administrațiilor publice. Primăriile, consiliile județene, primăriile, primarii de sectoare, președinții și mai ales arhitecții șefi au trasat competențe și responsabilități. Se spune clar cine trebuie să realizeze strategiile, programele de regenerare urbană, planul de acțiune pentru regenerarea urbană, să propună terenurile pentru implementarea proiectelor publice și să identifice elementele de peisaj cultural, pentru a fi protejate. Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului este reglementat, de asemenea.

Se propun prin lege Centrele de expertiză în amenajarea teritoriului și urbanismului, care sunt instituții publice specializate în a oferi administrațiilor ce nu au putut dezvolta competențe interne, ceea ce au nevoie pentru a-și exercita responsabilitățile. Iată o ieșire clară din zona urbanismului complet privatizat, de care vorbeam. Mai rămâne să vedem dacă aceste centre vor fi înființate și cum vor reuși să-și exercite atribuțiile conferite de CATUC. Șansa există.

■ **Urbanismul din România a fost externalizat către mediul privat, chiar și atunci când au fost implicate echipe din universități, dar în care specialiștii jucau rolul de consultanți privați, fiind de fapt ambivalenți.**

Au dispărut toate capacitățile de planificare strategică și de proiectare ale statului și ale administrațiilor regionale și locale. Aceștia au trebuit să cumpere tot ce ține de misiunea de planificare, reglementare și operaționalizare a dezvoltării, indiferent că a fost vorba de investiții publice sau private.



Vremea strategiilor închise în sertare ar trebui să treacă

Vremea strategiilor, politicilor și programelor făcute și închise în sertare, pentru că existența lor a fost doar o condiție pentru finanțarea unor investiții, ar trebui să treacă, dacă CATUC va fi aplicat așa cum a fost conceput. Structurarea, ordinea și mai ales continuitatea strategiilor, politicilor, programelor și proiectelor este, de asemenea, clarificată și însoțită de măsuri pentru a fi realizată. Responsabilitatea pentru necesitatea modificării și actualizării diferitelor documentații, în special a PUG-urilor este specificată. Trecem de la prevederea plată și irelevantă că un PUG este valabil 10 ani sau că un PUZ expiră la o dată stabilită, oare pe ce criterii, de un consiliu local, la responsabilitatea arhitectului șef pentru o astfel de modificare și un proces de fundamentare clarificat de asemenea. Se oferă posibilitatea ca acolo unde

politicienii reușesc să conveargă spre colaborare regională să se realizeze documentații de urbanism la nivel metropolitan, cu reglementări integrate, politici comune și resurse de asemenea puse în comun, atât pentru realizarea reglementărilor cât și pentru, cel mai important, funcționarea unei astfel de zone. Trăim în localități pentru care recensămintele ne dau numere false față de realitatea demografică și a utilizatorilor, în care domiciliul legal nu este și cel real și în care dacă cumperi o viză de flotant, adică o primire în spațiu de către cineva, poți duce copilul la școala din centru, cea mai bună, chiar dacă nu locuiești nici măcar în orașul respectiv. Trăim în localități în care poți închiria locuința pentru activități incompatibile cu tipologia construcției și cu fluxurile de persoane și bunuri generate de anumite funcțiuni. Urbanismul pe hârtie nu reflectă realitatea construită și folosită. Recepțiile construcțiilor constată că a ieșit altfel decât s-a autorizat și nu mai e nimic de

făcut, iar demolarea nu e o soluție rezonabilă pentru nimeni.

Urbanismul are șansa să nu mai fie privat și să devină public

Noul text legislativ, noua lege, codul, țese multe dintre prevederile care se referă la aspecte diferite din traseul construirii și reconstruirii. CATUC face legătura dintre urbanism și construire mult mai bine decât aceasta se realiza prin citirea a două legi diferite, care aveau anumite prevederi diferite referitoare la aceiași indicatori, spre exemplu.

Cel mai important aspect care se reflectă asupra prevederilor din cod este, în opinia mea, definirea interesului public ca prevalent și alocarea mult mai clară a responsabilităților asupra urmăririi acestuia.

Urbanismul are șansa să nu mai fie privat și să devină public, așa cum am spus în titlu, adăugând un semn de întrebare care semnifică faptul că legea nu e suficientă. Mai trebuie să fie înțeleasă și aplicată.

Nu există un sistem legislativ perfect în lume, pe care să îl putem importa în totalitate liniștiți și totul să fie bine. Concepția unui astfel de sistem, complex și complet, a urmărit o tranziție incrementală, bazată pe observarea fenomenelor, pe intenția de simplificare fără a vulnerabiliza și permite derapaje și pe nevoia de clarificare. CATUC nu poate fi implementat cu succes decât prin profesionalizarea tuturor, atât a celor care realizează planuri și proiecte, cât și a celor care le aprobă sau aplică.

Dacă vom reuși schimbarea de paradigmă, în cât timp și cu ce preț, sunt întrebări legitime într-un astfel de moment. Răspunsul depinde de cei pentru care va fi mai bine la finalul acestor procese care duc la dezvoltarea și transformarea localităților în care trăim. Dacă va fi mai bine doar pentru dezvoltatorii care fac bani din construire sau doar pentru cei care proiectează, sau pentru funcționarii publici care intră în contact cu aceste procese, CATUC nu e un succes. Sunt, însă, foarte multe premise pentru a fi mai bine pentru toți, adică pentru interesul public care are atât de multe fațete. ■

■ **Primăriile, consiliile județene, primarii, primarii de sectoare, președinții și mai ales arhitecții șefi au trasat competențe și responsabilități. CATUC spune clar cine trebuie să realizeze strategiile, programele de regenerare urbană, planul de acțiune pentru regenerarea urbană, să propună terenurile pentru implementarea proiectelor publice și să identifice elementele de peisaj cultural, pentru a fi protejate. Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului este reglementat, de asemenea.**