

Ansambluri vechi și noi, de la sistematizarea centralistă la urbanismul de reglementare

dr. arh. Șerban Tigănaș

Unde locuiești? Unde ai vrea să locuiești, bineînțeles în concordanță cu posibilitățile de a acoperi costurile locuirii, care au cicluri temporale lungi, pentru mulți? Oricare ar fi răspunsul, el are o componentă intimă, a locuinței, una colectivă, mai mult sau mai puțin, a vecinătății și, în fine, una publică, a cartierului. Pentru foarte mulți, în oraș și mai ales în orașele mari, locuința este un apartament care poate fi parte dintr-un mare pachet, dintr-o fregată sau un iaht, ca să fac o comparație. Apartamentul sau unitatea de locuit care e parte dintr-o clădire cu mai multe unități se vede că a câștigat de mult timp bătălia eficienței spațiale în urban. Chiar și periferiile în care idealul de a fi singur pe lot a proliferat acromegalic, au început să multiplice tipologiile de "vile" cu apartamente, adevărat mai mari și puține în aceeași construcție. De data aceasta subiectul propus reflecției se referă la ansambluri de locuit. Ansamblurile sunt grupări organizate, care fac parte din același proiect. De fapt întrebarea care a generat acest text se referă la o comparație la nivel de ansambluri: care sunt calitățile și deficiențele ansamblurilor vechi și ale celor noi? Primind această întrebare m-am gândit că lumea simte ceva, observă că noul nu este neapărat mai bun decât vechiul și că vechiul nu a fost sub toate aspectele chiar așa de rău. Blocurile gri, de care toți doreau să scape, au devenit portocalii și de alte culori, s-au acoperit cu polistiren, iar lumea le locuiește în continuare, inevitabil, în numere mari.

Despre prea multă sau prea puțină ordine

Ansambururile pe care le comparăm provin din două sisteme sociale și politice complet diferite. Cel centralist și unic, în care statul era și investitor și client și decident, iar arhitecții lucrau cu toții pentru el și cel pe care îl avem acum, în care statul nu se simte aproape deloc în crearea de locuințe, în afara creditelor pe care le acordă, a unui număr mic și total insuficient de locuințe sociale și uneori a infrastructurii de mobilitate și utilități.

Primul sistem și-a creat reguli pentru a fi eficient. A avut chiar și progrese observabile în mai multe etape, în care, din punct de vedere spațial, locuințele deveneau din ce în ce mai mari și mai confortabile. Totuși regimul centralist a generat câteva contradicții sau aparent chiar paradoxuri, deși toate au explicații. Ansamblurile din perioada anilor 60 sunt și acum considerate cele mai apreciate pentru calitatea planificării, pentru frumusețea compozițiilor și pentru calitatea comparabilă cu ceea ce se realiza în același timp în țările din partea cealaltă a Cortinei de fier. Explicația e simplă: arhitecții erau pregătiți în aceleași școli și mulți dintre cei mai importanți aveau educație interbelică; principiile de proiectare ale CIAM și Cartei de la Atena erau îmbrățișate de toți depotrivă și recunoscute ca atare indiferent de tabăra din care făceau parte; competiția deschisă între sistemele politice făcea ca fiecare parte să dorească să o câștige, iar într-o primă perioadă toți credeau că aveau șanse. Situația s-a schimbat în timp. Calitatea arhitecturii a început să fie cenzurată ideologic, sistemul economic a început să dea semne de slăbiciune și generozitatea investițiilor a început să admită tot mai multe compromisuri, ducându-se spre criza anilor 80. Planurile libere influențate de principiile pentru orașul grădina au fost înlocuite cu sistematizarea cu două fețe, cea spre bulevardul socialist și cea spre mahalaua pe care o ascundea, în spate. Atacul împotriva istoriei care a precedat noua orânduire s-a întetit și noile ansambluri au început să fie folosite ca stindard înfipt în teritoriile cucerite prin demolare. Multe s-au schimbat, așa că întreaga perioadă socialistă trebuie privită diferit în diferitele ei sub-perioade. Calitățile ansamblurilor pe care le apreciem acum după 60 de ani de la realizare rezidă în logica planurilor și echilibrul astfel obținut. Ordinea, ritmurile, alinierea, dialogul între mai multe tipuri de forme, maturitatea vegetației și prezența dotărilor și echipamentelor necesare oricărui cartier le dau valoare. Bineînțeles că privesc acum sunt deficitare în a asigura locuri de parcare, că multe dintre clădiri au ajuns la capătul unui ciclu de viață



dr. arh. Șerban Tigănaș

și trebuie renovate, fiind deteriorate și că acolo unde administrațiile sunt depășite de situație, nici întreținerea, curățenia, asigurarea utilităților nu este satisfăcătoare. Să ne referim ca exemplu doar la scandalul încălzirii centralizate de la București, pentru a înțelege. Ordinea este însă cea care a generat cea mai mare satisfacție, prin compozițiile practicate. Mai târziu și aceasta a cedat în fața eficienței, multe ansambluri fiind îndesite, spații plantate fiind alocate unor noi construcții, câștigând astfel indicatorii nu și locuitorii. Din cea de-a doua situație, cea care există și acum, avem tot așa, mai multe situații. Există o etapă timpurie, în care dezvoltatorii imobiliari nu dispuneau încă de resursele care le permit azi să construiască ansambluri mai mari. Nici acum, după 30 de ani, niciun investitor nu se poate compara cu statul socialist care făcea cartiere și de 100.000 de locuitori. Ansamblurile construite pe terenurile retrocedate și introduse în piață, peste fostele fabrici demolate și transformate în ansambluri de locuințe sau noile dezvoltări periferice au fost și sunt în continuare foarte mult influențate de configurația, geometria și geografia locurilor.

Acum nu mai poți să îți alegi unde vei dezvolta un cartier, încerci să o faci acolo unde există teren disponibil, unde apare oportunitatea. E mult mai greu să fie aplicate principii similare, o ordine de aceeași calitate. Uneori ceea ce surprinde neplăcut este însăși marea dezordine care caracterizează împănarea orașelor cu ansambluri noi. Noua logică concurențială este direct și vizibil transpusă în forma construită. Locul centralismului socialist a fost preluat de administrațiile locale, autonome dar incapabile să arbitreze corect dezvoltările noilor ansambluri.

Despre spațiul dintre clădiri și ceva în plus

Continuând comparația între ansambluri vechi și ansambluri noi, trebuie să vorbim despre două aspecte între care s-a accentuat tot mai mult diferența de calitate: spațiile interioare, adică locuințele însele și spațiile exterioare, interstițiile dintre clădiri.

Dacă locuințele mai vechi suferă prin dimensiunile reduse ale unor apartamente, existând atunci categorii să le spunem "modeste", care aveau ca obiectiv să asigure locuința pentru tineri strămutați la oraș să lucreze în industrie, cele noi, dintre care multe nu sunt neapărat mai mari dar sunt mai bine echipate tehnologic, oferă indispensabilul loc de parcare și vopsea e proaspătă. Ceea ce însă e complet diferit între categoriile comparate ține de contextul ansamblurilor. Spațiul dintre clădiri a fost, pe vremuri, în cea mai mare măsură dedicat plantațiilor, locurilor de joacă, punctelor gospodărești și altor componente necesare. Din ansamblurile noi lipsesc de multe ori unele dintre acestea sau sunt oferite cu zgârcenia celui care nu investește în ceva ce nu se cumpără direct de potențialul client. Ceea ce trebuie totuși spus despre cele mai recente ansambluri realizate în ultima perioadă, este faptul că dezvoltatorii, în căutare de diferențiatori pentru piață, au început să se concentreze pe ingredientele comune din aceste ansambluri, care, cum spun ei, fac diferența. Apar tot mai multe dotări, în special ca spații interioare, dar și exterioare și chiar formule de realizare a mentenanței centralizate a ansamblurilor, pentru a nu se degrada, bineînțeles cu abonaamente obligatorii pentru noii locatari și profitorii pentru operatori.

Despre reguli, intențiile lor și schimbarea lor

Regulile și mai ales respectarea lor au fost și rămân o cauză importantă a calității ansamblurilor de locuit. Putem vorbi aici despre

regulile de urbanism și construire și despre cele care se referă la modul în care se locuiește și la felul în care noii proprietari înțeleg să păstreze sau să modifice anumite aspecte. Astăzi avem ansambluri în care fiecare proprietar de apartament poate închide balconul și chiar să își zugrăvească doar fațada care ține direct de spațiul său, în exterior, uneori în orice culoare, indiferent de intențiile celorlalți. Rezultatul poate fi monstruos și distruge toată calitatea ordinii de care discutăm mai devreme. Putem găsi însă și ansambluri noi care au fost mutilate rapid, dar și unele în care, prin contracte special făcute pentru a prevedea așa ceva, au reușit să stopeze astfel de forme de manifestare. Regulile s-au schimbat de foarte multe ori în timp. Mă refer la regulile care țin de urbanism. Această inconstanță s-a transformat în diferențe care au afectat vizibil formal și calitativ ordinea orașului. Urbanismul numit "derogatoriu" care a intrat într-o etapă finală, fiind în regres în favoarea planificării strategice a lăsat urme de neșters în ansamblurile construite în diferite perioade, în ultimii treizeci de ani.

Despre concurență și alt fel de concurență

În perioada socialistă statul, în situația de client unic, nu concura cu nimeni. Doar între județe existau priorități, din diferite motive strategice sau nu, dar în general investițiile aveau aceleași principii și aceleași tipologii, rezultate din aceleași standarde, reguli și proceduri de derulare. Concurența liberă sau ajutată de mediul administrativ-politic a influențat și ea calitatea ansamblurilor. Un singur exemplu de factor de influență, deși sunt mulți, este timpul consumat în procesele birocratice. Dacă ești pus să petreci câțiva ani, nu exagerez, ca investitor pentru un PUZ, în timp ce favoriții au un traseu mult mai scurt, sunt influențate costurile de investiții și în final calitatea, pentru a mai avea profit în aceste condiții. Densitățile sunt cele mai sacrificate, în sensul forțării de randamente mai mari la construire, care să compenseze așteptarea.

Despre proprietate, decizie și gestiune

Să introducem încă un aspect în comparații: gestiunea terenurilor din ansamblurile de locuit. În ansamblurile socialiste, clădirile, deși private, nu au teren propriu deloc. Mă refer la altul decât cel ocupat efectiv de clădire. Terenul dintre clădiri a rămas în totalitate public, chiar dacă modul de folosire nu este neapărat de interes public general. O parte din acest

teren este chiar ocupat de cei din proximitate cu diferite clădiri temporare sau ca folosință, fie prin plantare, îngrădire sau alte metode. În ansamblurile recente, care au teren aferent, a apărut foarte comentata practică a comunităților închise, "gated", în care accesul este doar al proprietarilor și celor cărora aceștia le deschid poarta. Bineînțeles, terenul este altfel îngrijit, cu costuri private, dar poate că pentru cei care beneficiază de el, merită. Întrebarea care se pune este dacă în primul caz este just ca banii publici să meargă pe întreținerea unor terenuri din ansamblurile de locuit, aferente locuințelor de acolo și pentru care, bineînțeles, nu se plătesc impozite. Poate că privatizarea locuințelor publice a fost incompletă și e prea târziu și nepopular să se revină sau să evolueze modelul.

Există concluzii?

Întotdeauna există concluzii. Calitatea ansamblurilor de locuințe depinde de mulți factori, cei mai mulți provenind din sistemul de planificare și cel investițional care le-au generat. Aceste sisteme se regăsesc cu consecințe evidente în modul de gândire a proiectelor, accentele puse pe anumite aspecte sau lipsa de corelare între investiția privată și cea publică, necesară pentru un ansamblu complet. Investiția publică, prin anumite componente, nu poate lipsi niciodată, pentru că altfel, ansamblul de locuințe nu ar fi conectat la oraș, nu ar face parte din el. Această colaborare este, în perioada actuală și viitoare, una dintre cheile asigurării calității. Dar sunt pregătiți investitorii și administrațiile să colaboreze corect, onest și în interes mutual? Probabil că răspunsul diferă de la loc la loc. Nu se poate spune că ceea ce s-a realizat într-o anumită perioadă, în trecut sau foarte recent, este net mai bun, din perspectiva calității ansamblurilor de locuit. Calitatea unui complex urban, a arhitecturii și mai ales a vieții de acolo depinde foarte mult și de locuitorii ansamblului. Aici discuția devine interesantă, dar poate o abordăm altă dată. Există sau nu coeziune comunitară, ansambluri în care oamenii decid împreună cum își ameliorează condițiile de viață, mai mult decât să plătească întreținerea la timp, service la ascensor sau să instaleze interfon? Pentru mine cei care dau la prima vedere informații foarte interesante despre cum este un ansamblu de locuit sunt copiii: mă uit la ce spații le sunt destinate, cum le folosesc și la ce fac în general copiii în aer liber. Cred că acest indicator nu greșește niciodată. ■