

Legile construirii ar trebui regândite

arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România



arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

În fiecare stat există un pachet de legi care determină modul în care se construiește, la nivel de proces. A construi orice este un drum de câțiva ani, care pornește de la o nevoie, o dorință, o gândire care trece prin asocierea cu colaboratori, studii, planuri, finanțare, autorizare, construire, utilizare, amortizare până la reluarea ciclurilor, transformare, reabilitare sau înlocuire și construire din nou. Ceea ce este interesant și ar trebui să ne dea de gândit este faptul că există diferențe mari de la o țară la alta.

Ce înseamnă asta? Nimic mai mult decât că se poate construi în mai multe moduri, că procesele pot fi configurate diferit și că problemele construirii sunt complexe.

Dacă încercăm să observăm rezultatul acestor procese, calitatea uzuală a construirii, cultura construirii, putem destul de ușor să distingem între acele procese care conduc la rezultate bune și cele care eșuează frecvent.

Cum e în România? Din perspectiva experienței acumulate și observării arhitecturii românești în comparație mai ales cu cea din Europa, pot afirma că putem constata trei fenomene care acoperă aproape în totalitate spectrul construirii:

➤ Primul ne arată că o mare parte a construcțiilor realizate, investiții publice și private nu se ridică la nivelul contemporan de calitate a construirii din țările europene. Mă refer aici la toate aspectele, de la program, până la performanțe și acuratețe a execuției. Este extrem de greu să găsești construcții românești pe care să le aliniezi celor mai avansate construcții realizate în același timp în alte părți. Și asta nu datorită costurilor construirii de la noi față de alții, cum se reped cei mai mulți să explice. Putem argumenta cu construcții extrem de economice realizate, atât ca soluții inițiale, cât

și ca eficiență în utilizare, realizate altundeva. Este clar o problemă de cultură și de sistem.

➤ Al doilea fenomen este acela al devierilor foarte frecvente de la proiectele autorizate, de la soluțiile aprobate. Se vorbește la noi de "intrarea în legalitate", o practică în care administrația care a autorizat o construcție realizată altfel decât s-a prevăzut, este în final tolerată, pentru că nu se mai poate face nimic... În fapt, această practică ce nu e lipsită de corupția pe care o favorizează pentru acceptarea devierilor de la legalitate, arată neputința unui întreg sistem, a cărui funcționare necesită costuri semnificative. Controlul, inspecția, recepțiile prevăzute nu se pot realiza eficient și construcțiile neconforme cu ceea ce s-a autorizat scapă printre degete, reducând aceste instituții la un rol formal și la acțiuni realizate doar la comandă sau în urma unor reclamații.

➤ Al treilea fenomen este evident cel care cuprinde construirea fără niciun fel de autorizație, masivă, pentru care evident nu sunt publice statistici oficiale pentru că ar demonstra incapacitatea instituțiilor abilitate să aplice legile și, după cum știm, cei care conduc sunt interesați să arate că își îndeplinesc misiunea și rar se încumetă să demonstreze că sistemul și instrumentele pe care le au la dispoziție prin lege sunt deficitare. Fenomenul construirii ilegale se agravează pe măsură ce se răspândește. Este evident alimentat de durată excesivă și de

neperformanța administrațiilor la a răspunde clar și rapid unui solicitant dacă și în ce condiții poate să construiască și care sunt excepțiile acceptabile de la regulamente și limitele devierii de la acestea pe care cineva le poate avea în vedere.

O comparație poate asemena folosirea automobilelor cu construirea. Deși claxonatul este interzis în municipii și orașe, fiind deranjant și chiar poluant, scopul lui fiind de a avertiza pe șosele în scopul evitării accidentelor, el se practică acum mai ales în orașe ca mod de comunicare a nemulțumirilor șoferilor, unii putând pretinde că este util pentru fluidizarea traficului. Dacă vom consulta poliția rutieră întrebând câte amenzi a dat pentru claxonat în oraș, nu m-aș mira să aflăm că nu se prea acordă amenzi pentru așa ceva. Autovehiculele sunt parcate în multe orașe pe trotuare și din ce în ce mai mult în cele mai năstrușnice locuri, exact acolo unde este interzis și illogic să lași o mașină pentru a nu îngreuna traficul, vizibilitatea celor care se asigură și a nu afecta spațiile celorlalți, ale pietonilor și bicicliștilor. Mașinile staționează în intersecții, unde mai rămân locuri neocupate de cei mai mulți, în sensuri giratorii și spații

■ Mare parte a construcțiilor realizate în România, investiții publice și private, nu se ridică la nivelul contemporan de calitate a construirii din țările europene.



© AGC Glass Europe

rezultate din marcarea intersecțiilor, pe insule pentru pietoni și în alte locuri. De ce? Pentru că din practica zilnică toți am învățat că nu se întâmplă nimic, că așa fac mulți și poliția tolerează sau nu poate combate fenomenul. Este multă asemănare cu ceea ce se întâmplă în construcții. Am întâlnit multe cazuri în care încălcarea legilor era asumată și programată, pentru că oricărui proces i se testează eficiența și apoi se găsesc soluțiile de a face altfel, dar repet, mai ales pentru că aceste procese nu funcționează și au elemente absurde uneori în aplicare.

De regândire integrală au nevoie toate etapele construirii, de la inițierea unei construcții, aprobarea planurilor de urbanism și mai ales conținutul acestora, autorizarea construcțiilor și conținutul documentațiilor până la momentele cheie în care se constată în diferite faze relevante, că se construiește ceea ce s-a autorizat.

O trecere în revistă a principalelor erori care se practică și a unei viziuni coerente care s-ar putea opune sistemului actual nu își are locul în paginile afectate unui articol, dar fac totuși câteva trimiteri.

Tema de proiectare este cea care inițiază orice proiect și trebuie tratată cu aceeași atenție ca proiectul însuși, pentru că îl determină. În România nu este precizat conținutul profesionalizat al temelor de proiectare și prin urmare întâlnim în investițiile publice mai ales, acolo unde entitățile respective nu sunt specializate pe construire ci ocazional devin clienți pentru astfel de lucrări, tot felul de exprimări ale intențiilor de proiectare care nu îmbracă forme adecvate și nu definesc performanțele impuse așteptate de la construcții. A spune că noua construcție trebuie să respecte toate legile, normele și standardele în domeniu este, dacă nu o exprimare redundantă, fiind evident că toate trebuie respectate, o limbă de lemn autentică. În multe state europene există echipe specializate pe realizarea de teme de proiectare profesionalizate, care este o meserie în sine, extrem de importantă pentru investiții de calitate.

Studiile de fezabilitate sunt poate cele care au suferit cea mai importantă mutație, fiind confundate în practică cu proiectele însele. Se organizează licitații de construire pornind direct de la studiile de fezabilitate, pretinzând că ele oferă soluțiile care trebuie realizate, când de fapt ele definesc un cadru tehnic și un buget prin metoda verificării acestuia cu mai multe variante sumare care nu sunt nicicum soluțiile care ar trebui implementate.

Tot la acest capitol menționez confuziile majore între investiții în construcții, care sunt înțelese ca referindu-se doar la construcții noi,

■ Fenomenul construirii ilegale se agravează pe măsură ce se răspândește. Construirea fără niciun fel de autorizație este masivă și nu este reflectată în statistici oficiale.

■ Sunt foarte frecvente devierile de la proiectele autorizate, de la soluțiile aprobate, prin așa numita "intrare în legalitate".

independente și intervențiile pentru extinderea, amplificarea, modificarea și multe alte formule spațiale de transformare a construcțiilor existente, pentru care nu se folosește termenul de investiții, de parcă ar fi altceva.

În zona urbanismului s-a ajuns ca planurile urbanistice de detaliu, PUD, care în fapt sunt acea parte din proiectul construcțiilor care tratează la nivel de plan de situație configurarea clădirilor și rezolvarea tuturor problemelor de încadrare în regulamentele de urbanism aferente locului respectiv, să propună spre exemplu o excepție de la una dintre reguli, de exemplu o distanță de 3 metri reglementată să fie doar 2 metri și jumătate, la a fi aprobată după ce are o listă întreagă de avize, de consiliul local, în ședință publică.

Vă asigur că respectivii consilieri nici nu știu ce au aprobat și că un astfel de proces este de fapt doar mimat, dându-i-se dimensiunea unei adevărat studiu...

Realizarea unei mansarde într-un acoperiș existent te poate trimite la realizarea unui plan urbanistic zonal, un PUZ, pentru a modifica un coeficient de utilizare a terenului, CUT, care se schimbă prin acea operațiune. Acest plan nu va cerceta și propune de fapt nimic la nivelul zonei ci va aduce din nou în aprobarea politică, a consiliului, problema unei familii care vrea să facă un dormitor în volumul acoperișului.

O adevărată problemă de urbanism cu implicarea tuturor partidelor reprezentate în consiliul local sau județean!

Autorizația de construire este tratată ca o documentație care trebuie să conțină o serie de date tehnice la care cei care emit autorizația și care nu își pot exprima nicio părere, ei făcând de fapt ceea ce se numește "verificare de conformitate". Adică, practic, bifează existența unor avize, a planșelor după titlu și numără ștampilele necesare.

Am mari rezerve față de un asemenea sistem. Poate de aici pornește și imposibilitatea ca cei care autorizează să își dea seama dacă ceea ce se construiește este într-adevăr conform cu ceea ce s-a autorizat.

Care e soluția și de ce trebuie regândită legislația în construcții?

Regândirea este imperios necesară pentru că practica demonstrează eșecurile aplicării acestor procese, din multiple unghiuri pe care le-am amintit deja și multe altele.

Soluția trebuie să pomească de la analiza critică aprofundată a proceselor actuale, de la resursele existente pentru un sistem complex integrat și funcțional și nevoia de a le regândi și pe acestea, precum și de la observația altor modele cu mai mult succes din alte țări europene, înțelese în profunzime. De la integrarea fazelor de inițiere a investițiilor, de urbanism și de autorizare a construirii cu fazele de execuție și, mai ales,



© AGC Glass Europe

recepția calității lucrărilor, alocarea clară a responsabilităților și nu disiparea lor în formule redundante și de fapt ineficiente.

Despre câți verificatori de proiecte atestați de minister ați auzit că au acoperit plătind daune nerespectarea legilor și a normelor de calitate? Nici nu o să auziți de altceva decât de eventuala retragere a atestatului de verificator când acesta va expira și nicicum de acoperire a acestei responsabilități față de client.

În concluzie sunt multe de spus, de demonstrat și de discutat.

Există suficienți profesioniști care s-au ciocnit de toate problemele și a căror experiență este valoroasă.

Ce lipsește? Inițierea unui proces bine organizat de discutare și construcție a unui sistem, proces care nu poate să aibă doar o formă top-down, de jos în sus, de la minister către industria de profil ci trebuie să combine și să integreze ceea ce știu arhitecții, inginerii, economiștii, juriștii, antreprenorii și primarii, cu aparatele lor de funcționari.

Noi, Ordinul Arhitecților din România am propus guvernanților un astfel de proces și sperăm să participați constructiv, chiar dacă mizele sunt foarte mari și greutățile pe măsură. ■