

Sedinta Speciala a Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti privind Ordonanta 7 si Ordonanta 2701 cu privire la Consultarea populatiei referitoare la documentatiile de urbanism.

Au participat Sorin Gabrea, Gheorghe Patrascu, Dorin Stefan, Tiberiu Florescu, Constantin Enache, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, membri ai serviciilor de specialitate ale Primariei, arhitecti-sefi ai Sectoarelor Capitalei.

Plecand de la un caz concret - care a pus Comisia in imposibilitatea de a da o rezolutie unui proiect intrucat alaturi de functiunea principala, de locuire, erau prevazute si alte functiuni complementare, dar care nu erau prevazute de textul legii – a fost decisa o consultare referitoare la aspectele de legalitate si la cadrul legal in care Comisia Tehnica este conditionata sa functioneze.

Sorin Gabrea apreciaza, privind Ordonanta 7, ca formularile cuprinse sunt ambiguoase si ca nasc interpretari, dar mai mult ca datorita acestor imprecizii se blocheaza procesul investitional si se stopeaza initiativa privata. Propunerea d-sale ar fi cea de colaborare intre investitori si Primarie, astfel incat acest flux de comunicare si de afaceri sa nu fie intrerupt, pentru ca odata blocata aceasta resursa, consecintele pentru oras pot fi dramatice. „Chiar si initiativa pentru interventii in zone protejate este definita ambiguu” – crede domnia-sa – astfel ca se ajunge la situatii ridicole, dar sanctionate de o lege gandita prost, care pur si simplu nu permite unui proprietar sa-si repare o usa sau un acoperis deteriorat sub pedeapsa penalitatii, fiind impuse reguli a caror aprobare necesita timp, in vreme ce proprietarul este silit sa stea „pe loc” asistand la degradarea casei detinute. Cel mai util lucru ar fi definirea termenilor folositi de legislatie, astfel incat comportamentul arhitectilor si al administratiei sa poata fi coerent, comun, unificat.

Arhitectul-sef al Sectorului 4, Daniel Caramida, intervine in discutie si solicita precizari cu privire la posibilitatea unei administratii de a interpreta corect legea; este de parere ca „trebuie sa propunem noi prevederi care sa fluentizeze procesul investitional.”

Dl. avocat Popescu abordeaza cadrul juridic al temei si sustine ca „legea este anticonstitutionala de la cap la coada”, intrucat in Art. 32b se cere „sa se conditioneze elaborarea unei documentatii (private) de catre autoritatea centrala si locala”, ceea ce, in opinia d-sale, este o incalcare a dreptului la exprimare si initiativa garantate de constitutie. Mai mult, d-sa afirma ca acei care au facut legea evident nu aveau niciun fel de pregatire in domeniu, din moment ce nu este trecuta conditionarea, obligativitatea cetateanului de a avea un PUZ necesar pentru simpla parcelare. „In situatia in care un cetatean doreste sa vanda o parcela de pamant, el este conditionat de Lege sa realizeze un PUZ. Ori, prin noua Ordonanta, i se ia acest drept si se transfera Administratiei, care poate bloca dorinta legitima a cetateanului in conditii absolut deloc determinate, ramanand faptul ca deblocarea acestei situatii este absolut discretionara”.

Sorin Gabrea intervine si precizeaza ca, datorita conditiilor de fapt, in care toate modificarile de lege se fac foarte greu si in timp, cea mai buna modalitate de actiune este sa se propuna si sustina o solutie mai blanda, „care sa faca lucrurile sa functioneze pentru moment, pana ce va fi reformulata cu totul aceasta expresie nefericita. Articolul 32 si limitarile propuse sunt aberante.

Ordonanta 7 blocheaza initiativa privata intr-un moment si asa destul de greu, care poate avea consecinte grave pentru oras, chiar si pentru tara, data fiind faptul ca o buna parte din investitiile la nivel national se petrec in Capitala. Este o eroare strategica sa blocam piata in acest moment.”

Dl. Crisan Popescu afirma ca Ordonanta 7 a fost promovata de dl. Gherasim si a fost aprobata tacit de Senat si pentru moment nu se stie unde se mai afla acea documentatie. In februarie, Ordonanta a fost retrasa de catre Minsister. Textul ei a fost amendat de senatori, dar au mai fost

adaugate si alte texte celui de baza. Considera ca sunt necesari de facut doi pasi - primul ar fi de blocare a Ordonantei amendate de Comisie si, mai ales, clarificarea conceptului privind PUG.

Inca si mai grav, considera d-sa, este ca in acest moment nu exista o echipa de profesioniști care sa supravegheze redactarea PUG – acesta se poate modifica sub influenta unor factori si, practic, nimeni nu este abilitat sa consemneze aceste modificari. La fel, crede d-sa, nu este precizat prin lege daca PUG are caracter reglementator sau numai director – el s-ar putea dezvolta prin PUZ numai daca are caracter director, pentru ca in cealalta situatie, va fi favorizata iarasi situatia PUZ derogatorii, fara ele neputandu-se face modificari sau adaptari necesare evolutiei contextului.

Constantin Enache: „Statul este lipsit de institutii care sa il ajute sa gestioneze sau sa participe la procesul urbanistic. Nu este bine, cred, sa limitam posibilitatea existentei PUZ-urilor, pentru ca ele, de fapt, studiaza zona si o fac mai usor de inteles, profesional vorbind. Cat priveste situatia formularilor imprecise, ma marginesc doar a spune ca, de pilda, conceptul de „zona rezidentiala” este pe de o parte nedefinit, pe de alta parte restrictiv: este vorba de locuinte private, de ansambluri rezidentiale? Cum pot functiona aceste aglomerari fara dotari minimale, care ajung sa fie interzise pe baza unei puritati de concept care este pur si simplu daunatoare. In practica, o lege de acest fel dezavantajeaza clar dezvoltarea orasului, ca sa nu mai spun de nevoia de locuire, pur si simplu.”

DI. Suditu: „Orice act normativ poate fi imbunatatit mai rapid decat se pare, dar este nevoie de variante precise si clar exprimate care sa fie transmise mai departe. Ar mai trebui precizat care este componenta privata in care autoritatea publica poate interveni. Cat priveste acest proiect de ordonanta de care se discuta, a trecut de Senat, este in Camera Deputatilor; trebuie evaluat rapid daca el contine puncte bune, utile si aplicabile imediat sau daca mai sunt unele aspecte de

imbunatatit.” In opinia d-sale, este important de precizat „care sunt limitele si capacitatea investitorilor si care sunt spatiile, domeniile afectate autoritatii publice.”

Vlad Cavarnali: ”Autoritatea publica trebuie sa conduca. Iar Ministerul ar fi de dorit sa infiinteze o structura care sa gireze continuitatea operatiunilor urbanistice. Trebuie facut ceva, infiintata o structura, un corp profesional care sa fie operational si coerent de la finantare pana la executie, cu tot cu normele si strategiile aferente. Iar Legea 350 cred ca ar trebui rescrisa cap-coada.”

Dl avocat Popescu intervine iarasi si precizeaza ca este „de acord cu intarirea puterii decizionale, dar fara ca aceasta sa limiteze in vreun fel drepturile oamenilor simpli. Nu poate fi interzisa, sub nicio scuza, solicitarea unei documentatii. A fost interzisa, prin aceasta Ordonanta, dreptul cetateanului de a petitiona in nume propriu.”

Sorin Gabrea isi exprima consternarea fata de usurinta cu care sunt discutate legile in tara, in general, ca si in acest cadru profesional. Arhitectul-sef apreciaza ca Ordonantei 32 „ii trebuie corectate balbele, pentru ca investitiile si activitatea urbanistica din oras sa poata continua.”

Bogdan Bogoescu: „Legea este corecta daca statul ii da Administratiei locale mijloacele de a executa acele prevederi – se pare ca este imposibil, la noi. Doar in avizul de oportunitate aceasta legatura se poate legifera. Daca avizul de oportunitate se extinde ca suprafata si ca perioada de aplicabilitate, atunci autoritatea locala ar trebui sa aibe dreptul de a se asocia cu legiuitorul. Si mai vreau sa spun ca Primaria are nevoie de resurse si de un cadru egal pentru a initia si superviza PUG.”

Sorin Gabrea: „Dar asocierea de acest tip trebuie sa aibe un alt continut, de tip contractual.”

Tiberiu Florescu: „Primaria vrea o strategie. Initiativele particulare sunt divergente, diferite.

Primaria trebuie sa priveasca interesul public, iar initiativele private trebuie sa intre in general in convergenta cu acest interes public, asa cum se manifesta el in acel loc. Iar PUG, doresc sa

rectific, pentru ca a parut sa se afirme aici ca ar depinde de seful Primariei, nu e initiativa Primarului, ci a unor specialisti. Ca idee, cred ca interesul public trebuie sa treaca inaintea interesului privat.”

Bogdan Bogoescu: „O solutie ar fi ca avizele de oportunitate sa includa toate punctele de vedere ale Primariei, si atunci initiatorul privat este oricum conditionat sa fie partener al acesteia.”

Crisan Popescu: „PUG prevede ca obligatorie reglementarea prin PUZ sau ca initiatorul sa fie atent daca strategia propusa este urmarita. E nevoie de un colectiv, mai restrans, dar care sa aibe ca indatorire, ca sarcina evitarea blocajelor legate de cadrul legislativ. Ar fi bine sa remitem Ministerului un text prin care cerem ca in termen de 60 de zile autoritatile sa unifice regulamentele privind legile urbanismului.”

Sorin Gabrea: „Ministerul ar trebui sa faca un audit pentru a verifica daca si cum functioneaza aceasta lege propusa. Ca urmare, ar aparea un plan legislativ. Acum, reglementarea contine foarte multe restrictii. Obiectivul fundamental este, firesc, intarirea autoritatii publice, dar din pacate aceasta se face mai intotdeauna prin promulgarea si aplicarea de restrictii. Ministerul ar trebui sa completeze cadrul legislativ, sa modeleze si sa filtreze initiativele particulare si tot Ministerul ar trebui sa fie un fel de purtator de cuvnt al Administratiei in relatie cu Guvernul. Iar textul legii cred ca ar trebui sa priveasca un acord al legii noastre cu planul legislativ si de dezvoltare european. Primaria ar putea actiona util ca moderator. Si as mai spune ca trebuie mult mai mare atentie la formularea si mai ales la amendarea ori chiar la aruncarea legilor, pentru ca se creeaza prin aceste actiuni haotice foarte multe discontinuitati. Pe de alta parte, e neplacut sa constatam ca dupa 20 de ani de exercitiu democratic, haosul urbanistic cotinua sa fie provocat de foarte multi factori care par sa priveasca numai din intamplare dezvoltarea orasului.”

Gheorghe Patrascu: „Ordonanta 32 nu permite PUD in zone protejate. Articolul 2001 creeaza mari probleme juridice tuturor celor implicati in Administratia urbana, iar Legea 50 permite trimiterea in penal pentru interventie asupra unor case in cazuri speciale – se asimileaza, nu stiu cat de justificat, zona protejata cu monumentul. Aceasta este situatia de fapt in care noi trebuie sa functionam. Si mai cred ca ar trebui reformulata legea in ceea ce priveste durata de functionare a PUG-ului: nicaieri in lume PUG nu are durata de aplicare.”

Din partea Administratiei se face precizarea ca dupa noile reglementari ale Codului Civil, se poate construi la o distanta de 60cm fata de calcanul vecinului fara acordul acestuia”, prevedere pe care o considera aproape aberanta, pentru ca vor fi create, daca aceasta reglementare va fi urmata, nenumarate spatii reziduale intre case, iar pe de alta parte calcanele vor continua sa existe. Mai mult, precizeaza acesta, in PUG acoperirea calcanelor nu este obligatorie, ceea ce va duce la degradarea si a cladirilor, si a imaginii lor in oras.”

Andrei Marinescu:”In 2009, articolul de lege (50) s-a modificat, au fost evitate formulele cu sanctiuni, iar in ultimele 18 luni au existat intalniri la nivel Ministerial in care s-a discutat despre aceste lucruri. Ele au fost comunicate, dar inca nu s-a primit niciun raspuns.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In urma acestor discutii de principiu, concluzionam ca Articolul 32 trebuie revizuit si este necesar sa existe o notificare privind Articolul 50. E nevoie sa expediem un text si Primariei, si Ministerului ca sa putem solicita o explicare a Articolului 32 in ceea ce priveste limitarea functiunilor prevazute actualmente ca fiind legitime. RUR ar trebui sa gireze aceasta actiune si sa sustina aceste puncte de vedere in fata Comisiei Ministeriale.”