



## **DEZVOLTAREA URBANA și DREPTUL URBANISMULUI**

**Sinteză a problemelor de dezvoltare urbană  
în România ultimilor 25 de ani  
cu accent pe problemele de dezvoltare  
ale Municipiului București**

**Gheorghe PĂTRAȘCU**

**Arhitect Șef – Primăria Municipiului București**

**CONFERINȚĂ**

**28 04 2015**

**Dreptul Urbanismului – un drept nou pentru probleme vechi**

# **1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani**

## **1.1. Schimbare dramatică de orientare după 1990, reinstituirea dreptului la proprietate privată.**

---

Legea sistematizării nr. 59 din 1974 a fost abrogată, fără a fi înlocuită rapid cu un set de reguli elementare de interventie asupra teritoriului.

Excesul de reglementare, de multe ori discreționar sau chiar aberant a fost înlocuit cu lipsa aproape totală de reguli coerente cu efect nociv în orice domeniu de planificare.

S-au comis erori fundamentale în procesul de reinstituire a proprietății private și în acordarea fără discernământ a dreptului de construire.

## **1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani**

### **1.1. Schimbare dramatică de orientare după 1990, reinstituirea dreptului la proprietate privată.**

---

Relația dintre dreptul de proprietate și servitutea de urbanism nu este nici astăzi rezolvată în România.

“Sistematizarea” regimului comunist, cu acțiuni din ce în ce mai brutale și absurde, cu negarea schizofrenică a memoriei trecutului, materializată prin distrugeri ireparabile ale peisajului urban, a fost înlocuită după 1990 cu o dezvoltare uneori spectaculoasă, dar în cele mai multe cazuri necontrolată și fără viziune.

A fost pierdută în mare parte abordarea strategică a dezvoltării, prevalând în general strict deciziile interesului economic imediat, în cele mai multe cazuri privat sau de grup, în sensul unui liberalism prost înțeles.

## 1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani

### 1.1. Schimbare dramatică de orientare după 1990, reinstituirea dreptului la proprietate privată.

---

#### **Adoptarea treptată a principiilor vest europene de dezvoltare.**

Planificarea teritorială și cea specific urbană se supun principiilor europene generale de dezvoltare, materializate în Strategia Europa 2020 al cărei scop este **crearea unor condiții prielnice creșterii economice, inteligente, durabile și favorabile incluziunii.**

Urbanismul face parte dintre domeniile rămase în competența de reglementare a statelor membre ale UE, fiind coordonat doar prin documente cu caracter directiv dar mai ales prin efectul reglementărilor din domenii conexe spre exemplu: mediu, drepturile omului sau financiar-economic.

## 1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani

---

### 1.2. Aproximarea și apoi aderarea României la Uniunea Europeană

Incoerență a cadrului legislativ cu efecte nocive asupra dezvoltării

datorată:

-caracterului precar al legislației în domeniul dezvoltării teritoriale/urbane existente România atunci când a fost transpusă legislația europeană

-ignorării legislației de urbanism și amenajarea teritoriului aproape total din punct de vedere politic

## 1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani

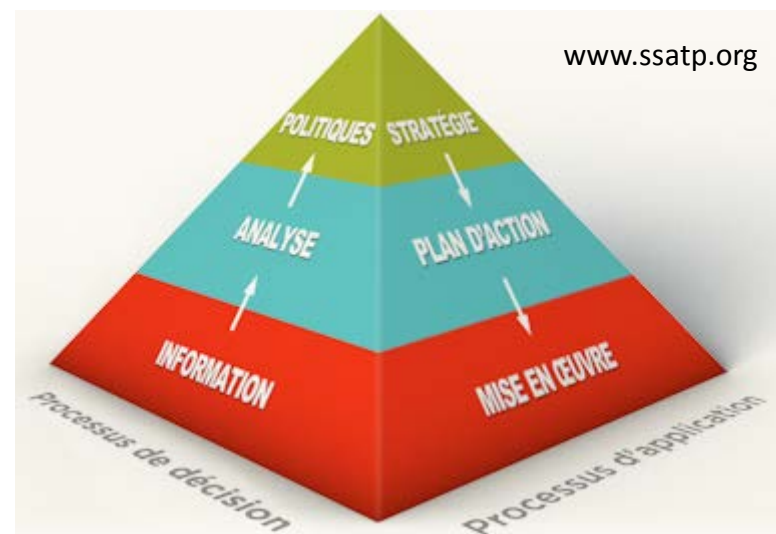
### 1.2. Aproximarea și apoi aderarea României la Uniunea Europeană

---

În România,  
nu a fost încă suficient conștientizată:

-importanța creării unui cadru coerent de dezvoltare teritorială/urbană în care urbanismul să-și îndeplinească rolul de mediator între interesul public și cel privat

-importanța unei bune guvernante în gestiunea spațiului neafectată de politicianismul minor și primitiv.



## 1. Repere de context general pentru urbanismul din Romania ultimilor 25 de ani

### 1.2. Aproximarea și apoi aderarea României la Uniunea Europeană

---

#### Efectele perverse ale incoerenței legislative:

pe lângă inconfortul urban sau degradarea mediului  
Efecte mai imediate și mai palpabile,

pe termen mediu și lung  
produce pierderea unor oportunități de dezvoltare  
și efecte economice dezastruoase.

**Dezvoltarea Bucureștiului și a zonei sale de influență  
este cel mai elocvent exemplu.**



## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

---

**Este în general acceptată teza conform căreia Orașele vor fi motoarele de creștere globală în viitor.**

Dacă în secolul XVIII au fost imperiile, începând cu jumătatea secolului XIX erau statele naționale,

în secolul XXI, marile aglomerări urbane vor fi cele care vor asigura creșterea economică pe un trend de globalizare care elimină aproape total frontierele naționale dacă ne referim la spațiul Euroatlantic.





## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

---

Bucureștiul este un oraș cu defecte evidente, dar și calități incontestabile, acest puzzle incomplet dă caracter și farmec orașului.

Responsabilitatea politică este mare și trebuie să privească spre amenințările care riscă să-i altereze oportunitățile de dezvoltare sănătoasă.



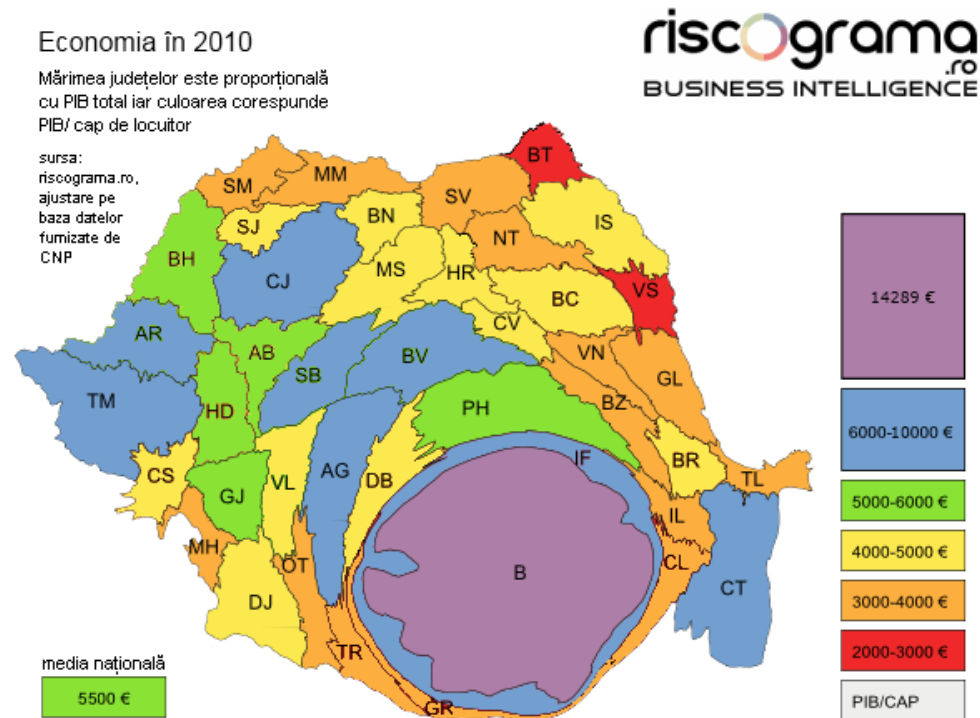
## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

Bucureștiul este orașul – motor principal de dezvoltare al României

Municipiul București  
ca UAT – Unitate Administrativ Teritorială:  
aprox. 2.000.000 locuitori,  
10% din populația țării,  
**pe o suprafață de 238 kmp**  
**asigură aprox. 23% din PIB-ul național**

Zona de influență metropolitană:  
aprox. 2.500.000 locuitori

**aprox. 5000 kmp**  
**condiționează aproape 40% din PIB.**



## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

---

puternic pol de atracție regional și național  
cu o influență internațională relativ limitată

beneficiază  
de o poziționare geostrategică favorabilă  
insuficient exploatată.



## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

---

Bucureștiul este orașul – motor principal de dezvoltare al României

Eurostat, 2011

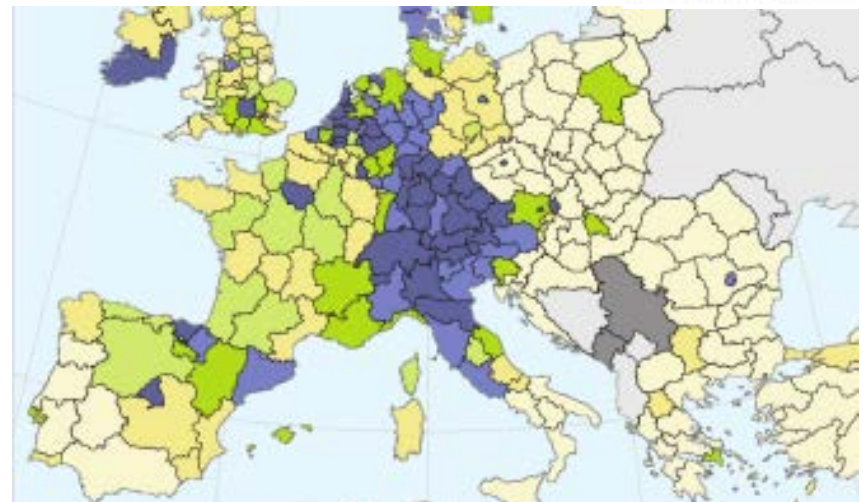
PPS RO32 (Bucuresti + Ilfov): 122% (fata de media EU)

PPS DE30 (Berlin): 113%

PPS - Purchasing Power Standard  
studiu detaliat de Eurostat privind PIB-ul regional, 2011  
măsurat în SPC – standardul puterii de cumpărare  
(monedă virtuală comună)

NUTS3

(NUTS: Nomenclature of Territorial Units for Statistics;  
nivel 3= cel mai local, indivizibil)



## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

---

O statistică Eurostat relevă un fenomen care la prima vedere pare paradoxal:

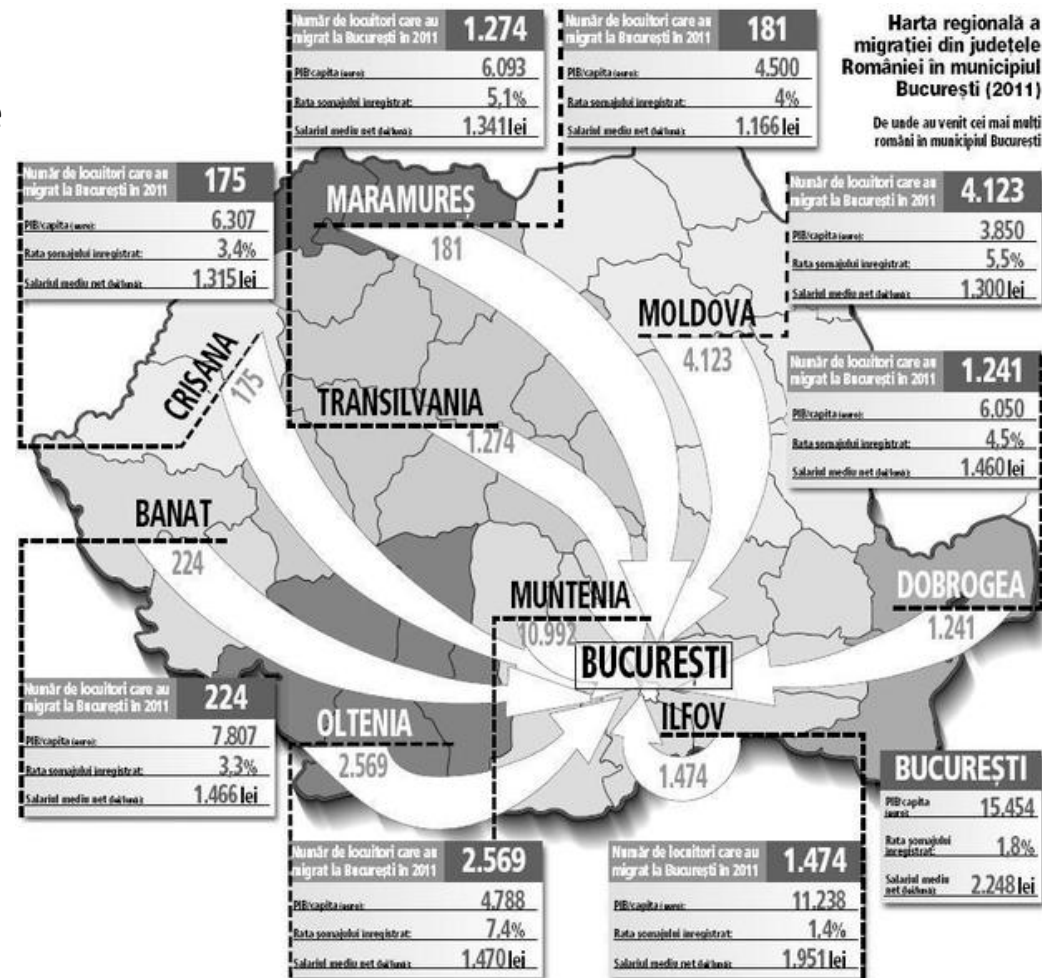
Produsul intern brut (PIB) corectat cu puterea de cumparare (a nu se confunda cu venitul/capita) pentru București este peste cel din Sofia, Atena, Lisabona Budapesta și comparabil cu al Berlinului sau Madridului care beneficiază de o dezvoltare urbană incomparabil mai coerentă.

## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

Să ne imaginăm că Bucureștiul și zona sa de influență ar beneficia de facilități de amplasare a unor investiții performante, de un transport în comun urban și periurban adecvat, de spații publice atractive iar infrastructura de transport a României l-ar conecta eficient de restul lumii.

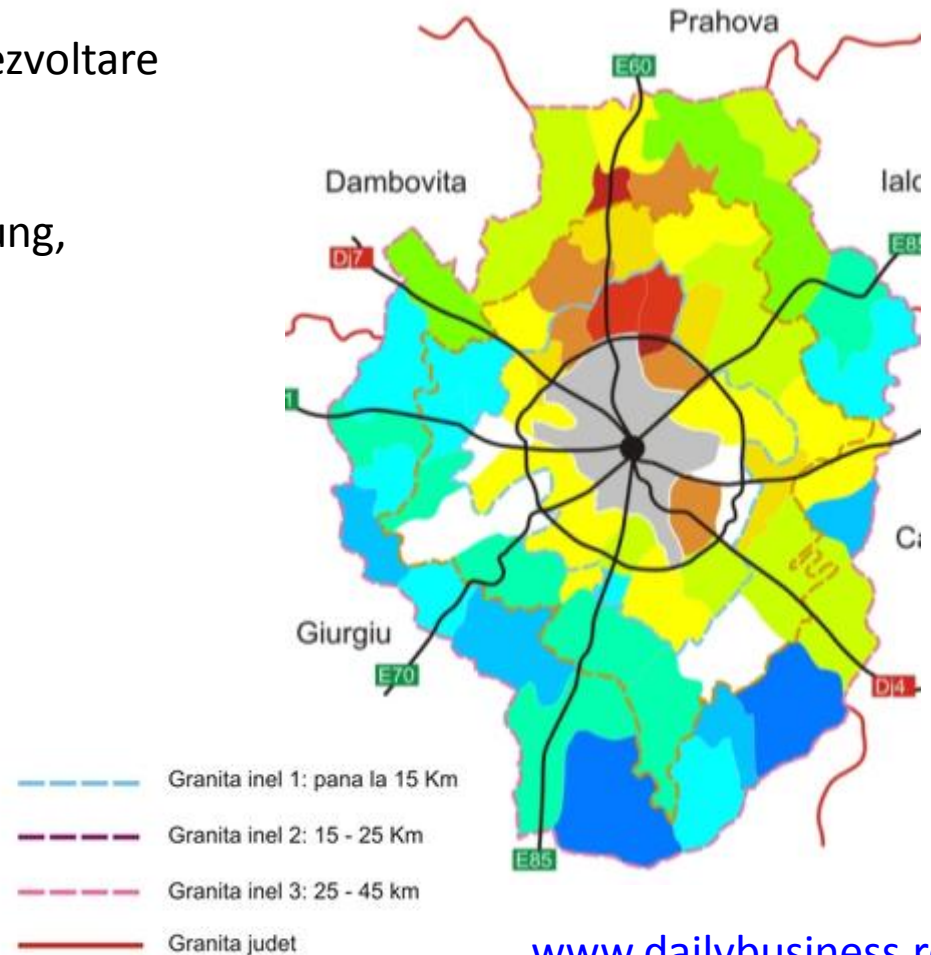
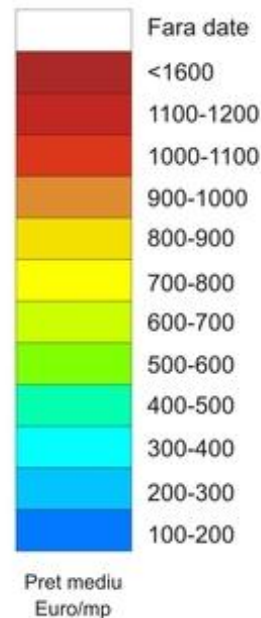
Care ar fi PIB-ul în București?  
Dar în România?

Județul Giurgiu, la o distanță de câțiva km de capitală ar mai fi una dintre cele mai sarace zone din Europa?



## 2. Bucureștiul în contextul de dezvoltare teritorială/urbană a României

Neglijarea problemelor majore de dezvoltare pe care Bucureștiul le are nu mai poate continua fără a produce, pe termen mediu și lung, efecte negative, majore



## **3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României,**

### **3.1. Cadrul legislativ national necesită intervenții ample și categorice**

---

Necesitatea definirii servituților de urbanism  
în raport cu dreptul de proprietate,  
altele decât cele stabilite prin codul civil

Stabilirea unui raport corect între interesul public și cel privat  
în ce privește utilizarea terenurilor construibile.

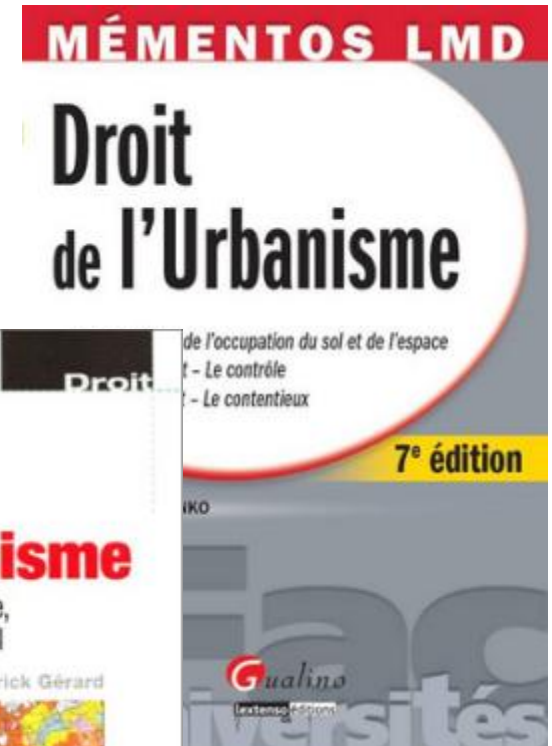
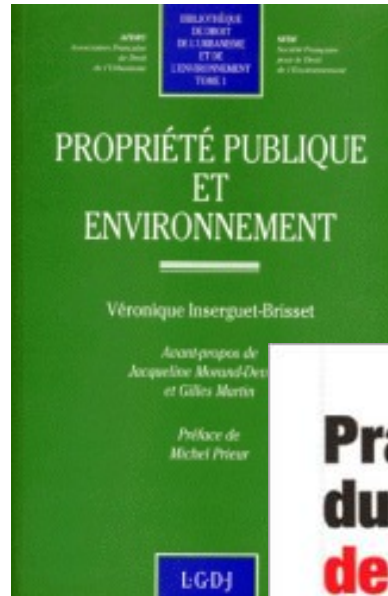
**Eliminarea posibilităților de valorizare a unor terenuri  
fără taxarea corectă a costurilor  
pe care autoritatea trebuie să le suporte pentru asigurarea confortului urban.**



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.1. Cadrul legislativ național necesită intervenții ample și categorice

Armonizarea legislației de urbanism cu cea a dreptului din domenii conexe, în principal mediul și regimul proprietății.



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

#### Consacrarea dreptului urban în România

-înființarea instanțelor specializate

-instituirea arbitrajului/medierii în procesul de negociere a planurilor de urbanism, cu rolul de a elibera frustrările și deci de a avea cât mai puține cazuri care ajung în justiție.

-inclusiunea cetățenilor în procesele de planificare urbană - urbanism participativ

*Consultarea populației în România în privința documentațiilor de urbanism se face prin trei proceduri obligatorii care nu sunt conectate legislativ și cu lacune. Acest fapt conduce fie la o implicare formală a publicului, fie la o monopolizare a dezbaterii de către ONG-uri militante, care nu reprezintă întotdeauna interesele reale ale microcolectivităților afectate.*

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

#### Consacrarea dreptului urban în România

Adoptarea unei legi a dezvoltării urbane sau modificarea legii urbanismului în acest sens, pentru a permite restructurarea urbană.

*Ironie legislativă:*

*Legea urbanismului în România nu este lege organică deși se referă explicit la dreptul de folosință a proprietății.*

Trebuie să se asigure autorităților locale

un instrument pentru intervenția în zonele cu probleme de dezvoltare altul decât exproprierea pentru lucrări de infrastructură.

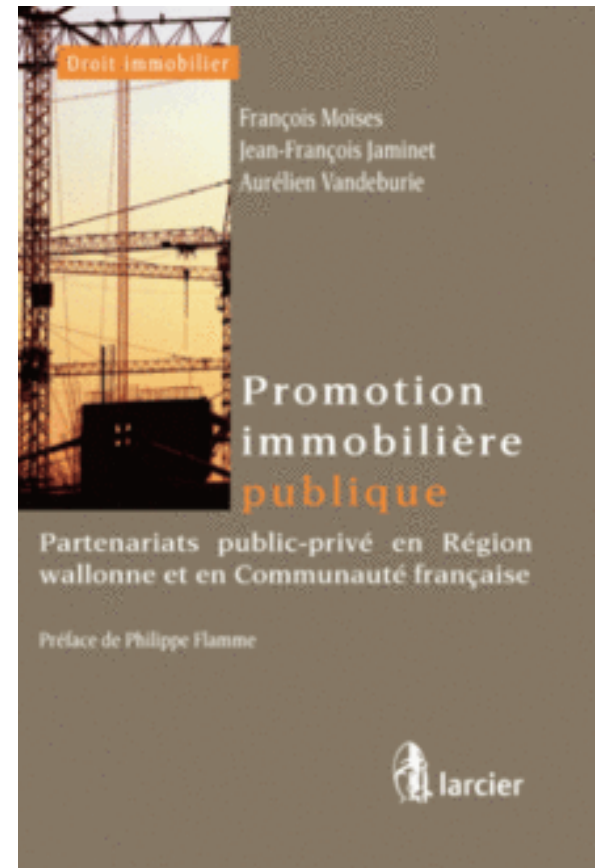
**Restructurarea urbană trebuie să devină cauză de utilitate publică.**

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

Dezvoltatorilor care promovează proiecte sustenabile trebuie să li se asigure un cadru legislativ mai prietenos și previzibil, pe principiile parteneriatului public privat.

**În condițiile legislative actuale, proiectele de restructurare sau regenerare urbană sunt aproape imposibile.**



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

**Acordarea priorității investițiilor private cu impact pozitiv din punct de vedere al interesului public.**

În cazul când ele sunt împiedicate de interese private de scară mică, să se poate merge până la așa zisa *expropriere privată* dar bineînțeles, cu respectarea drepturilor omului și o corectă compensare care poate fi bănească dar mai ales prin participarea la proiect.

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

Rezolvarea problemei abandonului proprietății sau neîntreținerii acesteia sancționate nesemnificativ de legislația românească și neglijate de autoritățile locale.

Fenomenul este cauzat de pauperitatea proprietarilor dar și de acțiuni premeditate speculative și este mai grav în cazul monumentelor istorice sau zonelor protejate.

Pentru o protecție eficientă a patrimoniului construit, statul trebuie să compenseze servitutea introducerii proprietății sub un regim de protecție prin finanțări parțiale dar mai ales prin asistență specializată cât mai aproape de cetățean.

*Este necesară baza legală pentru intervenția de urgență pentru a împiedica prăbușirea unei construcții aflate în proprietate privată dar care pune în pericol siguranța celorlalți locuitori ai orașului.*

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

Politica pentru locuire este neglijată putând crea serioase probleme în viitor.

Locuința socială reprezintă 2-3% din fondul de locuințe al țării - un segment mult mai important de populație necesitând asistență chiar și în țări mult mai dezvoltate decât România.

Pe termen lung, vom avea un stoc din ce în ce mai important de locuințe nesigure sau cu probleme majore de inconfort.

*Risc seismic important în cazul capitalei.*

Majoritatea locuințelor sunt în regim de coproprietate, coproprietate care este insuficient sau neadecvat legiferată.

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

Este urgentă consolidarea structurii de planificare teritorială/urbană la nivel central (fără a cădea într-un centralism păgubos) cu rol de reglementare, consultare, dar mai ales coordonare a politicilor sectoriale cu impact în dezvoltarea teritorială.

Autoritatea Centrală ar trebui să acționeze prin structuri deconcentrate la nivel regional, cu rol de asigurare a suportului tehnic și legal pentru proiectele importante.

Structurile regionale de planificare ar putea funcționa și într-un regim de așa numită economie mixtă.





### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

Asigurea cu **personal corect calificat și motivat** la nivelul tuturor categoriilor de personal considerate importante în aplicarea politicilor statului prin structuri de planificare teritorială/ urbană, cu precădere în local și regional.

Importanța deciziilor în domeniul planificării teritorial-urbane este mai puțin evidentă având în vedere complexitatea și efectele pe termen mediu și lung, dar ele pot produce efecte economice majore și chiar decisive în evoluția economică a unui teritoriu.

*Una din cauzele principale ale absorbției deficitare a fondurilor europene este lipsa de expertiză sau chiar dilentatismul în abordarea planificării teritorial/urbane în concordanță cu principiile europene de dezvoltare.*

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

---

#### 3.2. Sistemul de guvernanță locală

Revizuirea sistemului de guvernanță pe teritoriul administrativ se impune mergând până la reorganizarea administrativă.

Sectorizarea în 6 subunități teritoriale cu extensie până în zona centrală și cu competențe extinse este nocivă pentru coerența actului administrativ.

Este de discutat eficiența alegerii primarilor de sector prin vot direct și existența consiliilor locale de sector cu bugete proprii și competențe extinse în dezvoltarea urbană.

*O primă decizie abordabilă pe termen scurt ar fi înființarea unui sector central.*

*Existența unor teritorii cu statut de comună în interiorul spațiului delimitat de centura rutieră și feroviară a orașului creează de asemenea probleme de administrare coerentă.*

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

---

Coordonarea dezvoltării la nivelul zonei de influență a Municipiului București (zona metropolitană), mergând până la reorganizarea administrativă în perspectiva regionalizării

Enclavizarea teritoriului administrativ al Municipiului București de către Județul Ilfov fără un set clar de reguli și obligații de cooperare este nocivă conducând la fenomene precum: densificare în teritoriul administrativ deja dens și fenomenul de împrăștiere în zonele marginale sau de influență și de blocare a culoarelor de dezvoltare .



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

---

Bucureștiul este sigura Capitală europeană care nu dispune de o structură de planificare și coordonare a dezvoltării teritoriale la nivel metropolitan.

Crearea unei astfel de structuri se impune ca o necesitate evidentă și ar avea importante efecte pe termen mediu și lung.



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

---

**sunt acțiuni care nu mai pot fi amânate  
fără a aduce prejudicii majore dezvoltării coerente.**

actualizarea cadastrului general,

a evidenței proprietății publice  
(domeniul public și privat al statului)

a bazei de date urbane,

a notificărilor privind reconstituirea proprietății private,

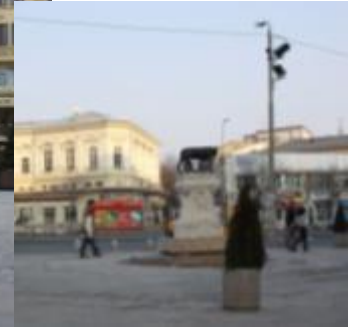
a statutului proprietății private încadrate urbanistic  
cu funcțiunea de spații vezi,

### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

---

Dimensiunea umană a orașului, calitatea spațiilor publice trebuie privită cu mai multă consecvență.



### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

www.libertatea.ro  
rețea canalizare

Bucureștiul are încă o deficiență majoră de infrastructură primară care trebuie recuperată și fără de care, subtilitățile designului și confortului urban nu au logică.



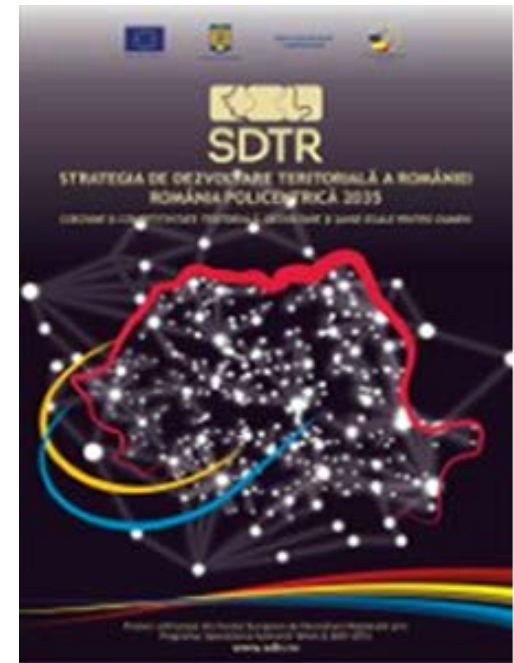
### 3. Probleme majore care condiționează o dezvoltare echilibrată a Capitalei României

#### 3.2.Sistemul de guvernanță locală

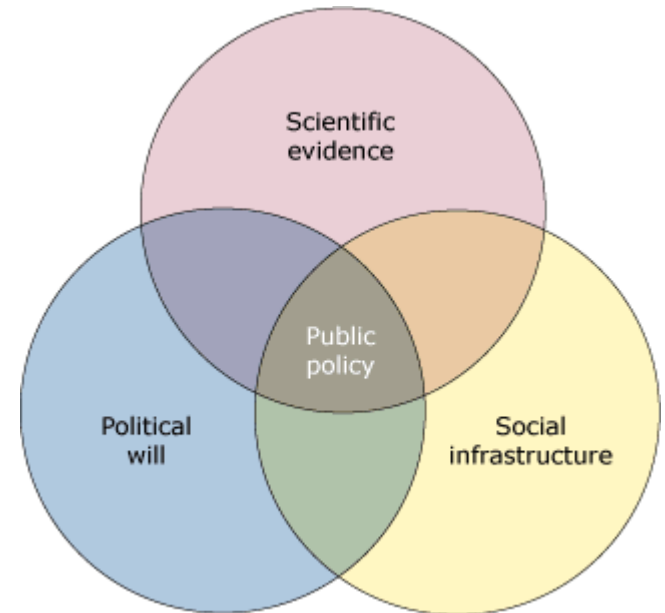
---

Complexitatea sistemului urban al Bucureștilor necesită o gestiune responsabilă  
Și impune imperativ, fie o lege specifică,  
fie un program guvernamental de dezvoltare metropolitană.

Strategia Națională de Dezvoltare Teritorială a României intrată de curand în proces de dezbatere publică poate fi o oportunitate importantă în acest sens.







<http://oxfamblogs.org/>

**Neglijarea inconstientă sau premeditată  
a problemelor de dezvoltare teritorială/urbană  
a României**

**și în mod specific a zonei metropolitane a Municipiului București  
produce în ultimă instanță prejudicii majore creșterii economice  
inteligente, durabile și favorabile incluziunii,  
asa cum o dorește Europa în anul 2020.**

**Principalul obstacol în atingerea acestor deziderate  
după cum o constata în anul 2005 o prestigioasă echipă de experți francezi  
este **lipsa voinței politice.****