

Regenerarea urbană și exproprierile – „bonificația de evacuare”



Sunt dr. urb. Horațiu-Cristian Cojan, autorul proiectelor pilot de regenerare urbană cu participare publică din Rogerius și Velența și aş vrea să prezint soluția mea la situația conflictuală datorată exproprierilor. Pe lângă activitatea practică, mă recomandă două studii masterale și unul doctoral, absolvite în trei țări diferite: România, Olanda, respectiv Marea Britanie. Scriu aceste rânduri deoarece, în opinia mea, ambele părți au dreptate: primăria, datorită necesității stringente de regenerare urbană, în special în cartierele de blocuri din perioada



socialistă; dar și cei care urmează a fi expropriați, deoarece sunt totuși forțați să își părăsească locuințele. Mă refer în acest articol strict la munca mea - partea de regenerare urbană care prevede crearea de spații verzi și piațete publice. Nu sunt în măsură să îmi dau cu părerea în legătură cu alte tipuri de exproprieri pe cauză de regenerare urbană.

Necesitatea pentru regenerare urbană: pe termen scurt, regenerarea urbană aduce cu sine o calitate a vieții superioară pentru locuitorii din zonele adiacente: spații verzi în loc de zone „gri” și o calitate a aerului mai bună; locuri publice mai curate și cu o arhitectură modernă; facilități la distanță de mers pe jos; siguranță crescută; posibilitatea de a închega o comunitate și a organiza evenimente locale; valoare mai ridicată a locuințelor din jur etc.

La fel de important este însă, pe termen lung - circa 10-20 de ani, experiența din țările occidentale (metropolele din Statele Unite, și mai recent orașe precum Stockholm sau Bruxelles). Aceasta ne arată că se produce o segregare naturală între zonele urbane unde există amenități publice locale și un anumit spirit de comunitate, respectiv cele care nu au asemenea caracteristici. Motivul este simplu: un oraș în dezvoltare atrage varii categorii sociale, iar cei cu educație și posibilități financiare mai bune vor alege preponderent doar zonele care să le ofere amenități moderne. Ceilalți vor fi obligați să se mulțumească cu zonele mai ieftine, unde calitatea vieții este mai redusă. Asta poate duce în timp la segregare spațială, la inegalitate de șanse și delăsare sau chiar criminalitate crescută în zonele rămase defavorizate. Zone precum fosta piață Velența și Rogerius/Lisabonei, dar și alte sute de locații asemănătoare din țara asta, riscă să ajungă, fără regenerare urbană, într-o asemenea situație defavorizată, deoarece sunt sufocate de mașini, parcări improvizate, felurile construcții fără vreo logică urbanistică, pasaje de trecere înguste etc. Iar în aceste cazuri, fără exproprieri, nu există spațiu fizic suficient pentru regenerare.

O soluție: bonificații suplimentare pentru expropriați oferite de către autoritățile centrale: în aceeași măsură, îmi pot și imagina că nu este ușor pentru cineva să fie exproprietat, indiferent de motivul de utilitate publică invocat. Partea emoțională nu poate fi cuantificată, dar dacă s-ar oferi o anumită bonificație care să recunoască faptul că sunt totuși forțați să plece, acest lucru ar mai ameliora situația. Primăriile însă nu au nici posibilitatea legală și probabil, nici cea financiară de a face asta, deoarece costul unui proiect care implică exproprieri este de câteva ori mai ridicat față de unul „standard”. Iar într-o țară care se vrea civilizată, în care există o Direcție de Dezvoltare Durabilă cu un buget semnificativ, mi se pare incorrect ca primăriile să suporte toate cheltuielile. Regenerarea urbană reprezintă un element cheie al dezvoltării durabile și consider că este necesară o legislație și o bugetare prin care autoritatea centrală să fie responsabilă pentru acordarea acestor bonificații celor expropriați, fie că este vorba de un bonus financiar, facilități fiscale pe termen lung etc.

În concluzie, consider că autoritățile centrale au obligația de a sprijini finanțar și/sau prin varii ajutoare fiscale primăriile, astfel încât cei în cauză să primească anumite bonusuri în plus față de prețul locuințelor/terenurilor care le vor fi expropriate.