

Primăria, micii proprietari și marii dezvoltatori imobiliari în procesul de urbanizare a zonei Sopor [Enikő Vincze]

Ieri, 31 ianuarie 2019, am participat la dezbaterile publice organizate la Centrul de Inovare și Imaginație Civică de către Primăria Cluj-Napoca și OART despre “Concursul internațional de soluții pentru realizarea Masterplan și Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona Sopor (250 ha).”

Majoritatea participanților la eveniment au fost proprietari din zonă, până la urmă chiar ei au fost țintiți prin acest eveniment, precum și printr-un chestionar pe care sunt chemați să îl completeze pentru a prezenta intențiile lor (de a construi, sau de a vinde). Din întrebările formulate de câțiva proprietari care au luat cuvântul, reiese:

- sunt circa 1000 de proprietari de terenuri în zonă, unii cu terenuri moștenite de la părinți, alții cu terenuri cumpărate acum câțiva ani - marea lor majoritate par să fie proprietari mici, pentru care terenul-moștenire are valoare simbolică dar și materială, sau pentru care investiția făcută prin achiziție este o bună parte din “averea” lor din care nu vor să piardă;
- unii doreau să construiască și până acum, dar majoritatea celor care au construit, au făcut asta în lipsa autorizațiilor de construcție pe care nu le-au primit de la administrația publică locală (peste 100 astfel de cazuri?);
- utilități au doar cei care au avut fonduri personale pentru aceste mari investiții pentru o familie (de a plăti nu doar bransamentul, ci introducerea sistemelor de utilități pe străzi până la terenurile lor);
- starea drumurilor este deplorabilă;
- toți proprietarii vor fi mulțumiți dacă primăria va prelua, prin acest PUZ, terenul în zonă urbană și îl va transforma din agricol în rezidențial cu multiple funcțiuni și va plăti costurile mari ale sistemelor de utilități publice sau va influența companiile de apă și canalizare, electricitate și gaz să facă aceste extensii din bugetele lor (cu toate că acest lucru nu s-a exprimat foarte explicit și clar);
- toți proprietarii sunt stresați de faptul că nu știu ce vor pierde în urma acestei urbanizări (teren expropriat pentru obiective de funcțiuni publice, drumuri, școală, grădiniță; casele construite fără autorizație care dacă vor sta în drumul marilor intervenții de infrastructură se pot trezi cu demolare, altceva);

- mai mulți proprietari au afirmat că nu vor blocuri în zonă, și că le este teamă că “rechinii imobiliari” (termen folosit de ei) vor apărea în zonă, extindu-se înspre ei din zonele apropiate;
- unii și-au exprimat nedumerirea în legătură cu procedura aceasta, prin care lor li se cere să își exprime dorința de a vinde sau de a construi înainte să știe de fapt primăria ce scopuri are cu acest teren prin urbanizarea sa;
- alții și-au manifestat nesiguranța cu privire la vânzare, de exemplu: dacă ar vinde acum la preț mai mic unor investitori imobiliari, ar putea să ajungă să plătească chirie enormă acestor investitori sau să cumpere la prețuri enorme apartamente făcute de aceștia pe terenul lor vechi.

Două întrebări și propuneri formulate pe marginea temei discutate și a procedurii de consultare:

(1) În acest proces de consultare, primăria și OART se consultă și cu dezvoltatorii imobiliari? Dacă da, ar fi bine să informeze micii proprietari despre intențiile acestora de a investi în zonă, pe baza principiului anunțat de organizatori, și anume acela de a asigura o bună comunicare între toate părțile în acest demers și de a media între diverse interes. Mai departe, în măsura în care există interese imobiliare în zonă, cum va reglementa primăria acest proces? Va interveni sau nu cu scopul de a limita creșterea în continuare a prețurilor de locuințe, lucru care ne îngrijorează pe toți din acest oraș care impune cheltuieli tot mai insuportabile pentru tot mai mulți? Propunerea ar fi ca primăria să facă acest lucru de exemplu și prin negocierea cu dezvoltatorii în vederea producției de locuințe sociale publice în această zonă, în care dezvoltatorii vor avea la dispoziție un teren generos urbanizat pe costurile publice și/sau pe seama unor pierderi suferite de micii proprietari de acum.

(2) Primăria are intenția de a cumpăra terenuri în această zonă de la micii proprietari pentru a realiza obiectivele cu funcțiuni publice pe care dorește să le facă în această zonă? Dacă da, atunci ce obiective cu funcțiuni publice va dezvolta? Se gândește, de exemplu, să construiască și locuințe sociale publice? Noi propunem să facă asta, și astfel să răspundă la nevoia de locuire în Cluj-Napoca prin această inițiativă în zona Sopor. Și să facă asta nu doar prin facilitarea unor investiții care crează oportunitatea pentru dezvoltatorii imobiliari să facă profit, ci prin investiții care să servească interese publice, cum ar fi locuințele sociale publice, prin definiție obiective de interes public. Sau, altfel spus, să facă urbanism în interesul cetățenilor, oamenilor. Sau: oraș pentru oameni, nu pentru profit.

Câteva dileme formulate în această fază a procesului de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Sopor:

(1) Recurgând la formula de “concurs internațional”, primăria externalizează responsabilitatea stabilirii marilor repere ale dezvoltării urbane în această zonă - micilor proprietari li s-a repetat și la această întâlnire: acum primăria derulează consultări, întreabă și micii proprietari ce vor să facă pe terenurile lor, apoi echipa managerială a concursului va formula Tema de concurs, apoi echipele de arhitecți depun propuneri (așteptarea fiind că vor veni firme din străinătate “cu expertiză și experiență mondială”), și cea mai bună propunere, adică cea declarată câștigătoare de către un juriu internațional, va fi implementată - deci, primăria nu decide, va implementa decizia juriului, și din acel moment toți proprietarii mici din zonă vor trebui să se supună deciziilor. Cui îi servește acest mod de a prezenta oamenilor/proprietarilor mici situația? Este asta un mod de a recunoaște că primăria nu are competențe în a elabora PUZ-uri și a face urbanism (precum susțin arhitecții că ar fi situația); sau este un nou tip de urbanism (neo)liberal, care prin concepte generoase de genul participare, informare și consultare publică îi fac pe oameni să aibă senzația că i-au parte la luarea deciziilor și să accepte că deciziile "experților", nefiind politice, nu pot să fie decât corecte?

(2) Chiar dacă, aparent, primăria nu decide asupra dezvoltării zonei, și cu această ocazie ideologia urbană pe care o pune în practică prin direcția sa de urbanism și prin comisia sa de urbanism va fi cea neoliberală? Adică de facilitare a unei dezvoltări prin actorii privați ai pieței și în mod principal prin dezvoltatori imobiliari care crează locuințe pentru forța de muncă dorită în orașul Cluj, astfel făcând profit mare în timp scurt. Dacă acum parcelele din zona Sopor aparțin a circa 1000 de proprietari, iar planul este de a face aici un "oraș în oraș" cu 50000-70000 de locuitori, ne putem imagina cum altfel vor încăpea atâtea persoane pe 250 de hectare, dacă nu în blocurile/turnurile construite de dezvoltatorii imobiliari. Întrebarea este, și de observat mai departe este, în ce și cum se va manifesta dorința exprimată a primăriei prin acest demers de a asigura un alt tip de dezvoltare urbană în zonă decât cea întâmplată în Bună ziua, sau alte cartiere periferice. Se referă doar la faptul că în zonă vor fi unități de servicii educaționale, de sănătate și de multe alte feluri pentru ca acest cartier să nu fie încă un cartier-dormitor? Și/sau doar la faptul că se va descuraja utilizarea automobilului propriu în favoarea folosirii transportului în comun sau mersului pe jos, precum se spune? Sau va impune și reglementarea unei dezvoltări care vrea să satisfacă interesele investitorilor imobiliari, respectiv va facilita și producția de locuințe publice pentru a produce locuințe nu pentru profit ci pentru locuit, accesibil în afara pieței de locuințe? Cea din urmă intervenție ar însemna o adevărată schimbare de paradigmă în politica de locuire și de urbanism. Se va întâmpla asta în Sopor?

(3) Însăși procedura de consultare a micilor proprietari, așa cum se întâmplă ea acum, nu ascunde cumva câteva riscuri imediate și directe din punctul de vedere al celor din urmă (pe lângă cele descrise mai sus)? Harta generată prin chestionarea lor despre dacă vor să vândă sau să construiască, și tabelele cu nume și adrese de contact nu vor fi folosite de dezvoltatorii imobiliari ca să înceapă să facă planuri de achiziționare încă de pe acum și să știe unde să caute proprietarii dispuși să vândă? Ce ascunde această punere a problemei din partea arhitectului manager al concursului?: "ne temem ca nu cumva să se blocheze planul de dezvoltare din cauză că proprietarii de azi ai terenurilor vor începe să ceară prea mulți bani și investitorii nu vor mai cumpăra și nu vor mai construi." Regăsim aici, oare, ideea că afacerile imobiliare sunt apreciate dacă sunt făcute de marii proprietari, dar sunt considerate a fi semne de lăcomie și dorință de îmbogățire pe nedrept dacă sunt făcute de proprietarii mici?

(4) Faptul că în acest moment proprietarii mici nu știu cine cât va pierde prin expropriere (pentru că doar planșele "arhitectului internațional" vor spune unde se vor construi școala etc), nu este o presiune indirectă asupra lor de a vinde acum, pe prețuri mai mici, terenurile pentru a scăpa de această nesiguranță? Apoi, cuvintele șefului serviciului strategie și dezvoltare al primăriei sună clar ca o plasare a responsabilității pierderilor inerente asupra oamenilor mici: "dacă reușiți să vă asociați, veți avea pierderi mai mici." Nu susține toată această procedură marii dezvoltatori imobiliari? Și, oare, nu asta se dorește, până la urmă? Pentru că, pe de altă parte, orașul are nevoie incontestabilă de locuințe. Pentru că municipalitatea atrage investitorii străini care au nevoie de forță de muncă angajabilă pe noile locuri de muncă create. Și atrage astfel și dezvoltatorii imobiliari, care extrag la rândul lor profit din această forță de muncă prin prețurile și chiriile mari impuse locuințelor produse tocmai cu scopul folosirii stocului de locuințe ca sursă de profit.

Printre atâtea dileme, două lucruri se pot afirma cu siguranță:

(1) Prin acest tip de guvernare, Primăria Municipiului Cluj-Napoca asigură funcționarea fluxurilor acumulării de capital atât prin producție economică, cât și prin dezvoltarea mediului construit. Astfel devine ea actor pe piața de locuințe și pe piața forței de muncă, chiar dacă în mod direct nu cumpără de pe piață terenuri sau clădiri, sau nu crează locuri de muncă. Experții adunați azi la Primăria Municipiului Cluj-Napoca au fost formați în mod eficient de către Banca Mondială, promotoare a orașului ca "oraș competitiv", cum anume să îndeplinească acest rol.

(2) Primarul Emil Boc a câștigat încă un meci de imagine al cărui mize le-a formulat astfel el însuși în decembrie 2018: "Vreau ca Sopor să fie un model de referință pentru România, un cartier ca la carte. Dacă lași dezvoltarea doar în mâna privaților, care vin și își fac fiecare bloc cum vor, pierzi din vedere ansamblul. Vom alege cei mai buni experți."

Războiul implicit între micii proprietari și marii dezvoltatori imobiliari, așa cum se desfășoară el pe terenurile din zona Sopor, este un nou capitol al dezvoltării urbane post-socialiste a-la Cluj, și în mod particular al fenomenului gentrificării. De data asta putem observa cum actualii proprietari mici de terenuri, întruchiparea unei noi-vechi clase sociale care nici ea nu prea mai are loc în acest "Silicon Valley al Europei de Est", vor fi împinși în afara afacerilor imobiliare în care marii actori dezvoltatori doresc să acapareze toate resursele acumulării de capital prin producția de locuințe.