

Universitatea Alexandru Ioan Cuza din Iași
Facultatea de Geografie și Geologie
Școala Doctorală de Geoștiințe



-Rezumatul tezei de doctorat-

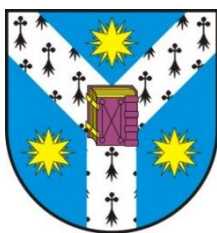
Coordonator teză de doctorat:

Prof. dr. Groza Octavian

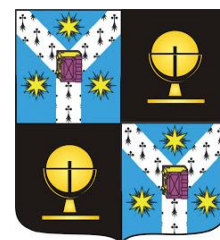
Doctorand,

Stoian Constantin-Alexandru

Iași, 2025



Universitatea Alexandru Ioan Cuza din Iași
Facultatea de Geografie și Geologie
Școala Doctorală de Geoștiințe



Geografia noilor ansambluri rezidențiale în zona metropolitană Iași

Coordonator teză de doctorat:

Prof. dr. Groza Octavian

Doctorand,

Stoian Constantin-Alexandru

Iași, 2025

Cuprins

Introducere	5
Partea I: Cadrul teoretic.....	9
I. Ansamblul rezidențial – între spațiul intraurban și extraurban	9
I. 1 Stadiul actual al cercetării pe plan internațional	9
I. 2 Aspecte specifice în definirea conceptului de periurbanizare.....	10
I. 3 Mobilitatea metropolitană.....	12
I. 4 Factorul economic.....	13
I. 5 Eficiența politicilor metropolitane	15
I. 6 Stadiul actual al cercetării pe plan național	17
II. Ansamblul rezidențial - între spațiul oficial și spațiul oficios	21
II. 1 Ce este un ansamblu rezidențial?.....	22
Partea a II-a: Cadrul metodologic	24
III. Baza de date, aria de studiu și abordarea metodologică.....	24
III. 1 Datele utilizate.....	24
III. 2 Zona de studiu	27
III. 3 Metodologia	28
III. 4 Limitări ale cercetării	31
Partea a III-a: Analize, rezultate și implicații.....	35
IV. Contextul instituțional și politicile metropolitane.....	35
IV. 1 Dinamica implementării politicilor Uniunii Europene în contextul instabilității instituționale.....	35
VI. 2 Efectele in(stabilității) Uniunii Europene asupra Zonei Metropolitane Iași	36
VI. 3 Politici metropolitane la nivel european	38
VI. 4 Politici metropolitane la nivel național	40
VI. 5 Politici metropolitane la nivel local	46
V. Elemente definitorii ale dezvoltării urbane în zona metropolitană Iași.....	51
VI. Utilizarea terenurilor la nivelul zonei metropolitane Iași.....	79
VII. Noile ansambluri rezidențiale în zona metropolitană Iași.....	86

VIII. Potențialul conflictual la nivelul zonei metropolitane Iași	94
Concluzii generale.....	104
Referințe bibliografice.....	110
Lista de figuri	122
Lista de tabele	122

Introducere

Ca urmare a reconfigurării spațiului urban contemporan, acesta are limite tot mai greu de conturat, în special în statele emergente sau în diverse stadii ale unor perioade de tranziție. Zonele urbane fașionale, sub forma unor structuri oficiale sau oficioase, devin treptat spații foarte disputate, în care evoluția și interacțiunea factorilor sociali, economici și instituționali contribuie la configurarea unor arii periurbane din ce în ce mai tensionate și fragmentate. Europa Centrală și de Est oferă numeroase exemple ce ilustrează aceste dinamici, mai ales în cazul marilor centre urbane, acolo unde presiunea demografică și practicile speculative contribuie la formarea unor peisaje urbane cu o funcționalitate limitată și o evoluție imprevizibilă.

În ultimele decenii, ca urmare dinamicii postsocialiste, periurbanizarea a devenit cel mai activ fenomen modelator al dezvoltării așezărilor umane din România. Sub influența transformărilor de ordin politic, social și economic, inițiativele private au primit undă verde, iar implicațiile asupra utilizării terenurilor au fost semnificative. Elementele precum creșterea economică, presiunile pieței imobiliare și carențele politicilor de planificare au stimulat expansiunea urbană accelerată la nivel național.

Zona metropolitană Iași (ZMI), prin structura sa economică, dezvoltarea urbană galopantă, fragmentarea administrativă și dinamica demografică complexă, reprezintă un reper relevant pentru tendințele periurbanizării postcomuniste în cazul României. Expansiunea urbană a depășit limitele orașului și pune presiune pe acesta. Nevoia reală de locuințe ca urmare a atractivității municipiului Iași este exploatată prin practici speculative, iar geografia zonei este influențată și de aceste dinamici.

În acest climat, lucrarea își propune descifrarea principalelor mecanisme ce stau la baza expansiunii urbane la nivelul ZMI. Prin utilizarea unei triangulări metodologice, textul urmărește o abordare cât mai eficientă a problematicii și obținerea unor rezultate valide în limitele acestei discipline.

Lucrarea este structurată în trei segmente majore. Prima parte cuprinde o analiză bibliografică relevantă în contextul prezentat anterior. Acest segment este menit să clarifice terminologia și să contureze un cadru teoretic suficient de solid încât să asigure

interpretarea corectă a rezultatelor obținute în analizele întreprinse la nivelul lucrării. Cea de-a doua parte oferă informații privind bazele de date, zona de studiu, metodologia utilizată și se încheie cu descrierea limitărilor în privința datelor utilizate. Cea de-a treia și ultimă parte este dedicată prezentării și interpretării rezultatelor obținute în urma analizelor realizate. Această ultimă parte cuprinde o analiză sistematică privind politicile relevante pentru tematica abordată, de la nivel european până la cel local. Ulterior, analiza este îndreptată spre caracteristicile mediului urban al ZMI. Urmează o evaluare privind utilizarea terenurilor la nivel metropolitan, continuată de o analiză asupra noilor ansambluri rezidențiale. Partea a treia se încheie prin prezentarea potențialului conflictual la nivelul ariei de studiu.

Într-o etapă preliminară au fost propuse o serie de repere menite să orienteze, în linii mari, cercetarea, asigurând un cadru formal de referință. Aceste puncte de referință vor fi prezentate în continuare. Cu toate că nu poate fi contestată utilitatea unui asemenea plan, rigiditatea acestuia ar putea reprezenta un handicap în contextul temei abordate, drept urmare, aceste repere trebuie privite drept direcții generale prezentate în etapele inițiale ale cercetării. Natura haotică a subiectului impune un grad ridicat de flexibilitate în abordarea sa, iar limitarea acestei flexibilități sub orice formă ar compromite întreg demersul și ar îngusta perspectiva cercetării.

Ariile metropolitane prezintă niveluri variabile de dependență față de structurile administrative superioare, iar gradul dependenței, în special în privința resurselor financiare, poate reprezenta un indicator fiabil al vulnerabilității unei asemenea zone. În ce măsură este influențată viabilitatea zonelor metropolitane de stabilitatea structurilor externe din care fac parte?

În cazul locuirii, după colapsul sistemelor de planificare centralizată, exurbanizarea habitatului și serviciilor este cel mai activ și dinamic proces care modelează dezvoltarea așezărilor umane din România, provocând transformări majore în cadrul acestora, la nivel social, economic, cultural. Care sunt principalele procese și fenomene spațiale ce induc procesul de periurbanizare și care sunt actorii care le activează?

Transformările bruște au generat haos la nivel teritorial, mai ales ca efect al tranziției politice, economice și sociale, iar transformările în curs au un puternic potențial

conflictual, ceea ce poate afecta grav coeziunea teritoriilor. Astfel, dezvoltarea socio-economică este aleasă în defavoarea unei planificări teritoriale durabile, fapt ce provoacă conflicte la nivelul structurilor teritoriale. În consecință, este enunțată următoarea întrebare: Poate analiza geografică să contribuie la analizarea acestor conflicte? Dacă da, poate reprezenta o bază suficient de solidă pentru asemenea analize?

Expansiunea urbană accelerată duce la fragmentare socială în comunitățile periurbane, iar în lipsa sentimentului de apartenență, comunitățile se transformă cartiere dormitor în care anonimitatea ia locul solidarității între vecini. Cum sunt afectate zonele metropolitane de pierderea identității locale pe care o provoacă periurbanizarea?

Ipoteza care ghidează cercetarea poate fi formulată astfel: dezvoltatorii imobiliari reprezintă cei mai activi actori ai dinamicii structurilor teritoriale periurbane, frecvent în contradicție fie cu planurile strategice de dezvoltare ale autorităților publice, fie cu interesele comunităților locale. Dincolo de ipoteza principală, lucrarea propune și o serie de ipoteze secundare: (1) Extinderea urbană accelerată este în contrasens cu politicile europene actuale, fiind adesea moderată mai degrabă de operațiunile speculative din piața imobiliară; (2) Noile proiecte rezidențiale sunt rezultatul tranziției socio-economice la nivelul orașului laolaltă cu lipsa de coerență a politicilor de planificare teritorială la nivel local; (3) Procesul de extindere urbană reprezintă una dintre cele mai importante cauze ale transformărilor în structura utilizării terenurilor; (4) Ansamblurile rezidențiale reprezintă forma cea mai violentă de periurbanizare și sursa principală a tensiunilor și conflictelor la nivelul comunităților; (5) Periurbanizarea conduce la o degradarea resursele naturale din împrejurimile orașului, dispar terenurile agricole, cresc emisiile de poluanți atmosferici și sunt afectate coeziunea socială și identitatea locală.

Obiectivele generale ale acestui demers sunt structurate după cum urmează: (1) Clarificarea noțiunii de ansamblu rezidențial, inclusiv la nivel legislativ, precum și analizarea principalelor politici metropolitane, de la scara europeană până la cea locală, prin identificarea instituțiilor implicate în controlul procesului de urbanizare și analizarea viziunilor, strategiilor și acțiunilor în legătură cu zona studiată; (2) Realizarea unor seturi de materiale cartografice complete care să ilustreze schimbările în utilizarea terenurilor, precum și localizarea noilor ansambluri rezidențiale la nivelul zonei de studiu; (3) Identificarea măsurii în care ariile periurbane sunt tratate ca elemente integrante ale

sistemelor urbane în termeni spațiali, sociali sau de planificare și identificarea percepției și a gradului de satisfacție a locuitorilor cu privire la calitatea locuirii în zona studiată; (4) Determinarea intensității acțiunii ansamblurilor rezidențiale asupra structurilor teritoriale din zona metropolitană și a potențialului conflictual al acestora în cadrul relațiilor de vecinătate.

Partea I: Cadrul teoretic

I. Ansamblul rezidențial – între spațiul intraurban și extraurban

Limita dintre spațiul urban și cel periurban este din ce în ce mai greu de conturat, iar acest lucru se observă mai ales în spațiul periurban, a cărui caracteristică principală o reprezintă natura sa difuză și expansivă. În timp ce pentru orașe există planuri care reglementează strict activitățile din sectorul construcțiilor, programele pentru dezvoltare din ariile periurbane sunt, de cele mai multe ori, inconsistente, fiind așteptată intervenția salvatoare a orașelor.

Dezvoltarea sănătoasă a zonelor periurbane are mereu la bază o politică responsabilă care asigură o bună planificare spațială și corectează disfuncționalitățile ivite în acest proces de tranziție. Expansiunea urbană neplanificată ori planificată inefficient conduce inevitabil spre apariția unor disfuncționalități ce pot provoca dezechilibre în dezvoltarea orașelor.

Aceste transformări greu reversibile produc o serie de conflicte alimentate de ambiguitatea instituțională prin intermediul politicilor contradictorii. Lipsa de claritate nu afectează doar locuitorii ansamblurilor rezidențiale, ci creează dificultăți și la nivelul protecției mediului înconjurător.

I. 1 Stadiul actual al cercetării pe plan internațional

Ca urmare a interesului general pentru extinderea orașelor dincolo de limitele tradiționale și a presupuselor implicații sociale, economice și de mediu, literatura de specialitate a avansat rapid mai ales în ultimele decenii (Fina și Siedentop, 2008), însă studiile referitoare la expansiunea orașelor au o lungă tradiție în cadrul literaturii de specialitate, atât în Europa, cât și în Statele Unite. Primele lucrări au avut ca obiectiv prezentarea structurii urbane prin intermediul unor noi modele inspirate din teoriile propuse de economistul Johann Heinrich von Thünen (1826), deoarece elementele care stau la baza utilizării terenurilor agricole la periferia orașelor pot fi asociate cu ce avea să urmeze: procesul de periurbanizare.

Cu toate că periurbanizarea este un fenomen asociat mai ales expansiunii orașelor din SUA în prima parte a secolului XX (EEA, 2006; Zenou și Patacchini, 2009; Galster et al. 2001; Bruegmann, 2006), actualmente reprezintă unul dintre cele importante tipuri de schimbări la nivelul utilizării solului și în Europa, iar studiarea sa este esențială pentru înțelegerea impactului pe care îl provoacă în cadrul structurilor afectate. (Zenou și Patacchini, 2009).

În ceea ce privește intervenția instituțiilor în vederea controlului asupra fenomenului de extindere a orașelor, statele din vestul Europei au participat mai activ la deconcentrarea urbană decât americanii. (Hirt, 2007; EEA, 2006; Zenou și Patacchini, 2009). Un exemplu în acest sens poate fi Parisul, acolo unde o mare parte a suburbiilor erau ocupate de ansambluri rezidențiale cu densitatea ridicată, construite direct sau prin subvenții de către organismele guvernamentale, aceste demersuri nu erau practicate în SUA, în prim plan fiind reședințele de pe piața privată, destinate familiilor (Zenou și Patacchini, 2009; Bruegmann, 2006).

I. 2 Aspecte specifice în definirea conceptului de periurbanizare

Definirea conceptului de *expansiune urbană* a fost și rămâne o problemă în literatura de specialitate. Autorii lucrărilor despre periurbanizare au viziuni diferite despre cauzele, consecințele și condițiile fenomenului (Galster et al. 2001; Frenkel și Orenstein, 2011; Johnson, 2001; Rosni și Noor, 2016; Chin, 2002; Malpezzi, 1996). Cu o utilizare atât de variată, există riscul de pierde complet sensul conceptului (Hasse și Lathrop, 2003; Chin, 2002). Într-un consens general, oamenii par să identifice fără probleme periurbanizarea, mai mult, au păreri despre aceasta, dar când vine vorba de a-i descrie prezența, devin mai puțin siguri cu privire la ceea ce trebuie să măsurăm pe teren. De aici apare sintagma despre periurbanizare: *o recunoaștem atunci când o vedem* (Galster et al. 2001; Hasse și Lathrop, 2003; Frenkel și Orenstein, 2011). Însă această metodă nu este suficient de bună și nu răspunde necesității de a măsura evoluția extinderii sau de a compara diferite arii metropolitane, ca urmare, sunt din ce în ce mai des dezbătute consecințele controlului deficitar din partea autorităților (Ewing et al. 2003; Galster et al. 2001; Malpezzi, 1996).

Extinderea urbană (*urban sprawl*) reprezintă răspândirea unui oraș peste spațiul rural aflat la marginea/ limita zonei urbane (Zenou și Patacchini, 2009). Aceasta este una dintre cele mai rudimentare încercări de a defini fenomenul, însă problemele apar ca urmare terminologiei imprecise utilizate în lucrările de specialitate. De exemplu, conceptul de arie periurbană este deseori înlocuit de alți termeni precum arie exurbană, interfață rural-urbană sau extindere urbană. (Ban și Ahlqvist, 2007), iar specialiștii se referă la o serie variată de caracteristici ce definesc extinderea (Frenkel și Orenstein, 2011). Una dintre aceste caracteristici este densitatea scăzută a clădirilor rezidențiale și comerciale (Galster et al. 2001; Burchell et al., 2005), acestea sunt separate prin distanțe mari, iar rutele de acces sunt limitate (Ewing et al. 2003). Astfel, iregularitățile cu privire la utilizarea terenurilor pot indica prezența procesului de extindere urbană (Hasse și Lathrop, 2003), însă definițiile bazate tipurile de utilizare a solului sunt rare, ori sunt amestecate cu definiții ce includ și descrieri ale unor elemente urbane (Chin, 2002).

Densitatea scăzută nu se referă doar spațiul construit, ci, implicit, și la populația ariei periurbane (Frenkel și Orenstein, 2011; Burchell et al., 2005), motiv pentru care multe lucrări analizează densitatea populației în trepte pentru a confirma prezența periurbanizării (Malpezzi, 1996). Este totuși sugerat faptul că periurbanizarea trebuie privită ca un proces continuu, nu ca o stare deja consfințită. Astfel, chiar dacă nu putem susține că o anumită densitate indică prezența periurbanizării, putem fi de acord cu faptul că diminuarea densității acompaniază procesul de periurbanizare (Frenkel și Orenstein, 2011). Pe de altă parte, specialiștii resping ideea potrivit căreia densitatea ar putea fi direct proporțională cu gradul periurbanizării (Ewing et al., 2003).

Chiar dacă o mare parte a definițiilor sunt bazate pe modalitatea de utilizare a terenurilor și pe densitatea spațiului construit sau a populației, procesul de periurbanizare cuprinde multe forme ce nu pot fi descrise corespunzător prin intermediul unei singure definiții, fiind nevoie de o metodă care să cuprindă varietatea de forme pe care le îmbracă periurbanizarea (Chin, 2002).

I. 3 Mobilitatea metropolitană

Centrele urbane europene s-au format având în prim plan mobilitatea pedestră, iar expansiunea lor a fost limitată de acest aspect, de aici reiese și caracterul dens al orașelor bătrânului continent. Ca urmare a creșterii dependenței față de automobil, ariile periurbane au devenit soluția împotriva densificării și mai pronunțate a zonelor centrale prin extinderea orașelor la distanțe din ce în ce mai mari față de limitele tradiționale. Așadar, periurbanizarea poate fi pusă și pe seama evoluției mediilor de transport.

Ca urmare a lipsei unor variante eficiente de transport public, mulți autori definesc zona periurbană ca fiind un spațiu dependent de automobil, efectul periurbanizării asupra modalităților de transport fiind destul de vast analizat. În drumul spre locurile de muncă, locuitorii din aceste zone sunt mai puțin predispuși să folosească autobuzul sau trenul (Ewing et al. 2003; Glaeser și Kahn, 2004; Chin, 2002; Burchell et al., 2005). De asemenea, poate fi afirmat faptul că utilizarea automobilului ca formă predominantă de transport a reprezentat un pas important spre extinderea urbană (Glaeser and Kahn, 2004; Bruegmann, 2006; Burchell et al., 2005)

În cartierele compacte, amestecul locuințelor cu spațiile comerciale și de agrement încurajează deplasarea pedestră și, implicit, reduce necesitatea utilizării automobilului în comparație cu spațiile periurbane, destinate strict locuirii (Rosni și Noor, 2016; Ewing et al., 2003; ESPON FOCI, 2010).

Cu cât gradul de periurbanizare crește, cu atât cresc și distanțele parcurse zilnic de către locuitorii ariilor metropolitane. Tot în aceeași măsură, se multiplică numărul deceselor provocate de accidente rutiere, iar substanțele nocive din aer înregistrează valori mai ridicate (Ewing et al. 2003). Pe de altă parte, contrar opiniilor celor care apără periurbanizarea, gradul de congestionare a traficului nu este redus de extindere (Ewing et al. 2003). Din cauza numărului mai mare de autovehicule ce tranzitează zonele metropolitane zilnic, poate fi avansată ipoteza potrivit căreia timpul parcurs în trafic crește ca urmare a periurbanizării, nu invers (Chin, 2002).

În general, persoanele care locuiesc în spațiul peritraurban conduc mai mult și dețin mai multe autoturisme, iar media de autoturisme per capita poate reprezenta un indicator eficient pentru gradul de dependență al unei populații față de autovehiculele personale

(Ewing et al. 2003; Rosni și Noor, 2016; Chin, 2002). Un grad ridicat al dependenței indică faptul că autoturismul reprezintă forma predominantă de transport în zona respectivă (Ewing et al. 2003), iar dependența față de automobile duce, evident, la un consum mai mare de combustibil, ceea ce provoacă un impact negativ asupra mediului, dar și asupra costurilor (Glaeser și Kahn, 2004).

Pe de altă parte, trecerea de la transportul public către cel privat poate fi interpretată și ca o opțiune personală. Ca urmare a avansului tehnologic, persoanele de clasă mijlocie au acum acces la opțiuni de mobilitate care, nu cu mult timp în urmă, erau disponibile doar pentru cei cu venituri ridicate (Bruegmann, 2006; Glaeser și Kahn, 2001).

Dincolo de comoditate, folosirea autoturismului poate fi mai eficientă decât transportul public dacă ne raportăm la durata călătoriilor. În zonele metropolitane mai dispersate, s-a dovedit că automobilul reprezintă cea mai rapidă soluție pentru a ajunge dintr-un punct în altul (Bruegmann, 2006; Burchell et al., 2005). Stațiile mijloacelor de transport în comun sunt deseori la distanțe prea mari față de ansamblurile rezidențiale din zonele metropolitane, ori greu accesibile din alte considerente, iar distanțele parcurse până la stații cresc durata deplasării.

Însă, per ansamblu, numărul mare de autoturisme la nivel metropolitan poate diminua atractivitatea automobilului ca soluție de bază. Durata unei deplasări crește considerabil ca urmare a aglomerației din centrele orașelor.

O posibilă soluție este restructurarea suburbiilor, iar reformarea implică trecerea de la un sistem central de transport la un sistem bazat pe mai multe noduri. Însă reconfigurarea orașelor și trecerea de la dependența față de autoturism la utilizarea sistemelor de transport public sau a variantelor nemotorizate, cum ar fi bicicletele sau mersul, ar implica o serie de modificări teritoriale considerabile (ESPON FOCI, 2010).

I. 4 Factorul economic

Extinderea urbană pare să aibă și o latură pozitivă: prețurile locuințelor sunt mici în comparație cu zonele centrale, iar oferta este mai abundentă și variată (Tammaru et al. 2009; Soós și Ignits, 2003; Frumkin, Glaeser și Kahn, 2004; De Ridder et al; Burchell et

al., 2005; Rosni și Noor, 2016). Pe de altă parte, trebuie luate în calcul și costurile adiționale reprezentate de extinderea infrastructurii de servicii și utilități (EEA, 2006), costuri care se dovedesc a fi prea mari în zonele cu densitate redusă (Burchell et al., 1998; Real Estate Research Corporation, 1974). Astfel, costurile totale ale dezvoltării imobiliare pe unitate sunt mai ridicate în zonele cu densitate scăzută (Malpezzi, 1996; Bruegmann, 2006; Real Estate Research Corporation, 1974)

Cauzele pentru care potențialii cumpărători preferă ofertele imobiliare din zonele extraurbane sunt multiple:

- Naveta către oraș nu reprezintă un sacrificiu din punct de vedere financiar (EEA, 2006; Zenou și Patacchini, 2009)
- O creștere a veniturilor le permite potențialilor clienți să opteze pentru locuințe mai mari, iar aceștia aleg zonele periurbane pentru că prețurile terenurilor sunt mai accesibile (Wu, 2006; EEA, 2006; Zenou și Patacchini, 2009; Burchell et al., 2005)
- Atracția față de mediul natural aflat dincolo de limitele orașului sau față de siguranța pe care o oferă aceste cartiere (Soós și Kilper, 2009).

Potențialii cumpărători se văd nevoiți să țină cont atât de prețul locuinței, cât și de costurile legate de navetă atunci când aleg o zonă rezidențială. Când veniturile depășesc un anumit prag, extinderea urbană se produce mai rapid (EEA, 2006). Astfel, fenomenul este mai des întâlnit în regiunile în care costurile de transport sunt mici, iar veniturile sunt mari (Wu, 2006).

Din punctul de vedere al specialiștilor, lista costurilor este nesfârșită, iar evaluarea acestora este problematică deoarece nu există un consens printre metodele utilizate (Chin, 2002; Burchell et al., 2005). Pe de altă parte, unele *costuri* sunt foarte greu de cuantificat, de exemplu, persoanele care petrec mult timp în trafic nu plătesc doar cu banii pentru combustibil, ci plătesc și cu timp. Așadar, costurile nu trebuie privite doar din punct de vedere economic, ci și din punctul de vedere al tuturor resurselor (Burchell et al., 2005).

Odată cu scăderea densității și a gradului de compactitate, costurile pentru serviciile asigurate locuitorilor crește. Astfel, forțele locale de poliție și de pompieri, ridicarea gunoierului sau livrarea corespondenței presupun un efort și o implicare mai activă a autorităților. (Real Estate Research Corporation, 1974; Burchell et al., 2005). De cealaltă

parte, locuitorii din zonele periurbane se văd nevoiți să parcurgă distanțe mai mari pentru a avea acces la anumite facilități și servicii, deoarece spațiul extraurban din zonele metropolitane este deseori rezervat doar pentru imobile și activități industriale sau agricole.

O altă consecință directă a consumului de terenuri și a reducerii densității populației este consumul ridicat de resurse. Generalmente, gradul de compactitate a spațiului construit este direct proporțional cu eficiența energetică. La fel se întâmplă și cu densitatea populației, persoanele stabilite în locuințe individuale înregistrează, per capita, valori mai ridicate ale consumului energetic decât persoanele din locuințele colective (Bruegmann, 2006; EEA 2006, Hasse și Lathrop, 2003). Caracterul difuz asociat cu așezările periurbane compromite utilizarea eficientă a energiei și din cauza faptului că sistemele de distribuție trebuie extinse (EEA, 2006).

Lucrările ce tratează costurile periurbanizării au în prim plan un model de metropolă monocentrică (Chin, 2002), însă tema trebuie privită și din alte unghiuri deoarece există o tendință de trecere către structuri spațiale policentrice, cu legături mai dinamice între centrele metropolitane și spațiile periurbane (Chin, 2002; ESPON SPIMA, 2018; Galster et al., 2001).

I. 5 Eficiența politicilor metropolitane

Politicile publice sunt bazate pe bilanțuri și au scopul de a crea un mediu avantajos pentru majoritatea persoanelor, un mediu care să nu fie în detrimentul niciunui grup. Însă, din cauza complexității fenomenului periurban, echilibrul este greu de stabilit (Bruegmann, 2006). Problema apare ca urmare a faptului că, în general, planificarea este o disciplină care indică mai degrabă ce nu trebuie făcut și în măsură mai mică ce ar trebuie făcut (Silva, 2018).

Eficiența politicilor metropolitane implementate depinde de o serie întreagă de factori. Unul dintre cele mai importante elemente este coerența politicilor asumate. Așadar, în procesul implementare a deciziilor, trebuie să existe o concordanță a politicile la nivel local cu un set mai larg de principii (EEA, 2006; Bruegmann, 2006; ESPON SPIMA, 2018; ESPON FOCI, 2010). Descentralizarea la nivel administrativ poate fi o soluție bună pentru

reducerea problemelor cauzate de lipsa de cooperare, apare însă o întrebare: Care sunt chestiunile ce trebuie rezolvate la nivel central și ce ar trebui să rămână la nivel regional? (ESPON SPIMA, 2018). Răspunsul diferă în funcție de particularitățile regiunii studiate. Astfel, politicile locale și regionale trebuie ajustate pentru a se potrivi cu setul de caracteristici prezente în zonele metropolitane (ESPON FOCI, 2010; ESPON SPIMA, 2018).

Este foarte posibil ca beneficiile aduse de politicile implementate să nu fie evidente pentru toate părțile implicate în procesul de metropolizare, iar conflictele pot apărea uneori (ESPON SPIMA, 2018). Deseori aceste conflicte reprezintă o urmare evidentă a intereselor diferite cu privire la coeziunea socială și beneficiile financiare (ESPON FOCI, 2010). În aceste cazuri, sprijinul din partea entităților de nivel superior se poate dovedi esențial pentru rezolvarea conflictelor ce nu pot fi soluționate la nivel local (ESPON SPIMA, 2018).

În Europa, principalele provocări politice la nivel metropolitan se împart în opt categorii majore (ESPON SPIMA, 2018; EEA, 2006; Cliath, 2009):

- Demografice: prin creșterea/scăderea numărului de locuitori sau migrația populației către zona periurbană;
- Structurale: prin periurbanizare, amenajare teritorială inefficientă, presiune asupra terenurilor, presiune din partea dezvoltatorilor imobiliari, ș.a.m.d.
- Economice: garantarea unor locuințe de bună calitate la prețuri accesibile pentru populație, dezvoltarea turismului sustenabil, lipsa de finanțare pentru dezvoltarea metropolitană, ș.a.m.d.
- Sociale: inegalități pe piața muncii între grupuri sociale sau zone urbane, segregare socială, ș.a.m.d.
- Provocări legate de infrastructura de transport: asigurarea accesibilității și a mobilității metropolitane, probleme de congestionare a traficului;
- Provocări legate de mediu și calitatea vieții: regenerarea în zonele postindustriale, conflicte între zonele urbanizate și zonele rurale, pierderea terenurilor agricole, utilizarea resurselor, ș.a.m.d.

- Instituționale: reticența politicianilor față de problemele zonelor metropolitane, structuri administrative fragmentate, lipsa unui colaborări eficiente între municipalități, complexitatea sistemului legal ș.a.m.d.
- Culturale: acomodarea comunităților multiculturale, discrepanțe lingvistice între comunități, ș.a.m.d.

Ca urmare a multiplelor provocări întâlnite la nivel metropolitan, este dificilă implementarea unor politici coerente, însă acestea nu ar trebuie să fie contradictorii deoarece pot genera costuri suplimentare. (ESPON FOCI, 2010).

I. 6 Stadiul actual al cercetării pe plan național

La nivel național, literatura referitoare la extinderea urbană cuprinde cercetări relativ noi, ceea ce indică faptul că nu există o tradiție comparabilă cea regăsită la nivel european sau nord-american. Lipsa unor asemenea abordări este cauzată de faptul că periurbanizarea este totuși un fenomen nou la nivel național. Primele lucrări apar abia în prima parte a anilor 2000 și se referă mai ales la transformările petrecute ca urmare a tranziției postcomuniste. După anul 2010, temele abordate se diversifică, iar volumul lucrărilor publicate crește considerabil. Pe de altă parte, chiar dacă există o tradiție îndelungată la nivel nord-american cu privire la abordarea fenomenului periurban în literatura de specialitate, cele mai multe lucrări în acest sens au fost publicate tot după anul 2010, ceea ce ne arată că faptul a apărut un nou val de interes la care a fost cuplată și literatura urbană din România.

În ultimii treizeci de ani, ca urmare a înlăturării regimului comunist, contextul politic a dus la o serie de transformări puternice la nivel teritorial. Perioada de după anul 1989 a fost extrem de dinamică, provocând apariția periurbanizării la nivelul celor mai importante orașe din România (Grigorescu, 2008; Grigorescu et al. 2012; Suditu, 2012). Modificările structurilor de locuire au implicat schimbări bruște la nivelul utilizării terenurilor, cele mai importante transformări au fost legate de terenurile agricole, acestea s-au transformat treptat în ansambluri rezidențiale, comerciale sau alte în categorii de utilizare (Grigorescu et al., 2012; Suditu, 2012; Popovici et al., 2016)

Deconcentrarea economică și demografică din centrele orașelor către hinterlanduri a condus la înlocuirea granițelor dintre localități cu o serie de spații puternic fragmentate, acestea fiind caracterizate printr-o transformare continuă (Suditu, 2012; Suditu, 2009). Ansamblurile rezidențiale au devenit deja una dintre principalele surse de agresiune asupra teritoriului prin impactul pe care îl provoacă asupra mediului natural și prin consumul ridicat de resurse, iar procesul de expansiune este deosebit de accelerat, atât prin proiecte rezidențiale extinse, cât și prin inițiative individuale (Niculita et al., 2011; Grigorescu et al., 2012; UN, 2013).

Ca urmare a proceselor de privatizare și decolectivizare de la începutul anilor 90, România face parte dintre statele cu cele mai mari cote de proprietari de locuințe din Europa (Pásztor et al. 2009; Bălțeanu și Popovici, 2010; Dan și Dan, 2003, Alpopi și Iacoboaia, 2014; Soaita, 2012; Soaita, 2014). Decizia statului de a vinde fondul de locuințe chiriașilor în schimbul unor sume simbolice a transferat populației povara de a gestiona un fond de locuințe de proastă calitate. Provocarea pentru România este depistarea unor soluții pentru problemele legate de întreținerea deficitară locuințelor privatizate, dat fiind faptul că pentru o parte dintre gospodării este nevoie de implementarea unor măsuri sociale care să întîmpine neajunsurile acestora (Pásztor et al., 2009; Dan și Dan, 2003).

Delimitarea statelor față de politica referitoare la locuire a reprezentat un curent comun la nivelul statelor ex-socialiste din Europa, dar au existat diferite forme ale delimitării și, implicit, diverse rezultate (Dan și Dan, 2003). La nivel național, lipsa de implicare din partea autorităților a condus transformarea spațiului rural prin degradarea calității solului ca urmare a fragmentării terenurilor agricole după împrăștiere și a procesului haotic de extindere urbană. (Bălțeanu și Popovici, 2010 ; Suditu, 2012). Ca urmare a lipsei unei strategii coerente referitoare la noile ansambluri rezidențiale și a bugetelor locale limitate, comunitățile cu caracter urban din afara orașelor nu sunt mereu conectate la infrastructură sau la facilitățile necesare (Suditu, 2012). Astfel, pentru garantarea coeziunii teritoriale, este necesară asigurarea unui nivel decent de calitate a vieții prin revizuirea legislației referitoare la amenajarea teritoriului și la formele de locuire (Suditu, 2010).

Poziția geografică a zonelor metropolitane din România, aflate, în mare parte, în zone deluroase joase sau de câmpie, permite o extindere a spațiilor urbane. Astfel, în anul 2012, aproape 34% din populația României locuia în zone metropolitane (Grigorescu et al. 2012).

În cazul locuirii, strategiile și planurile implementate la nivel național au avut rolul de a limpezi cadrul legislativ cu privire la polii de dezvoltare urbană. Ca urmare, la recomandarea Uniunii Europene, șapte orașe cu rol de pol de creștere din România și-au stabilit ariile urbane funcționale. Autoritățile nu au precizat criteriile de selecție dincolo de faptul că ar trebui să existe o continuitate spațială și minimum trei localități pe lângă orașul cu rol de pol. Pentru fiecare pol de creștere a fost creată o asociație care s-a ocupat de întocmirea planului de integrare, inclusiv de părțile sociale, economice și de mediu. Potrivit documentelor oficiale, programul a avut un relativ succes. Așa-numitul succes a fost pus pe seama resurselor financiare alocate prin Fondurile Structurale, deoarece fondurile venite direct din partea Uniunii Europene au fost obținute doar de zonele metropolitane care au îndeplinit condițiile de organizare prestabilite (UN, 2013; Nagy et al., 2018).

Anterior implementării acestor programe, oficialii aveau interesul de a minimiza problema cererii ridicate de locuințe din piața imobiliară cu scopul de neglija politica locativă (Dan și Dan, 2003). Cunoașterea problemelor nu a fost nu a fost suficientă pentru ameliorarea situației, era nevoie de o strategie coerentă în cazul locuirii, iar responsabilitatea modernizării sectorului imobiliar a fost a autorităților locale (Alpopi și Iacoboaia, 2014; Suditu, 2009; Dan și Dan, 2003). Accesul la locuințe în România este dificil pentru populație, principalul motiv este costul ridicat, atât pentru achiziția unui imobil, cât și pentru închirieri. Începând cu tranziția postcomunistă, prețurile locuințelor s-au multiplicat treptat, iar ca urmare a crizelor financiare, nu au rămas zone atractive din punct de vedere imobiliar (Dan și Dan, 2003). Interesant este faptul că prețurile ridicate nu au redus presiunea socială asupra tinerilor. Ca urmare a procentului ridicat de proprietari de locuințe la nivel național, societatea, din inerție, se pronunță cu privire la faptul că toată lumea trebuie să dețină un imobil (Pásztor et al. 2009).

Din punct de vedere conflictual, literatura referitoare la dezvoltarea metropolitană cuprinde un număr redus de lucrări la nivel național. Majoritatea autorilor abordează potențialul conflictual la nivelul capitalei. Astfel, a fost condusă o analiză cu scopul de a implementa conflictele cauzate de utilizarea terenurilor în strategiile de planificare teritorială la nivelul Zonei Metropolitane București (Ioja et al. 2013). Tot în același cadru poate fi plasată și analiza ce demonstrează lipsa unui sistem eficient de planificare la nivel

metropolitan și indică tipurile de conflicte rezultate la nivelul capitalei (Ianoș et al. 2017). În cazul locuirii, accentul este pus pe sursele conflictuale și relațiile dintre actorii implicați, având ca scop descoperirea unor căi viabile către planificarea participativă la nivelul Bucureștiului (Nae et al. 2019). Cu scopul de a clarifica evoluția postsocialistă legată de conflictele funciare, au fost comparate două aglomerări urbane: București și Chișinău (Ianoș et al. 2012). Tot în cadrul studiilor despre Zona Metropolitană București este încadrată și lucrarea ce evaluează conflictele teritoriale generate de expansiunea rezidențială din orașul Voluntari (Tudor, 2011).

Printre lucrările referitoare la potențialul conflictual pe un teritoriu mai extins, pot fi menționate următoarele: analiza despre gradul de interes pe care îl au autoritățile asupra conflictelor de natură funciară la nivelul României (Rusu et al. 2011). În ceea ce privește mobilitatea urbană, trebuie menționat studiul referitor la potențialul conflictual în cazul politicii transporturilor la nivelul celor mai importate zone metropolitane din România (Gavrilidis et al. 2020). Tot în acest cadru poate fi inclusă și comparația cazurilor identificate în România și Elveția, paralelismul lucrării are rolul de a evidenția rata de succes referitoare la rezolvarea conflictelor de natură funciară în cele două state (Tudor et al. 2014).

II. Ansamblul rezidențial - între spațiul oficial și spațiul oficios

Puternicele transformări care au avut loc la nivel teritorial după anul 1989 au condus la apariția unei noi „geografii rezidențiale” la nivel național. Eliminarea restricțiilor privind „mobilitatea rezidențială”, libertatea de a construi și libertatea de a alege locul pentru amplasarea locuințelor sunt doar câteva elemente care au conturat structurile zonelor metropolitane din România și au contribuit la evoluția deosebit de dinamică a pieței imobiliare și, implicit, a zonelor rezidențiale periurbane (Suditu et al., 2014; UN, 2001).

Acest capitol are ca scop central definirea conceptului de ansamblu rezidențial prin revizuirea actelor normative conexe domeniului imobiliar din cadrul legislației naționale și prin prezentarea succintă a literaturii de specialitate la nivel internațional.

La nivelul Zonei Metropolitane Iași (ZMI), ca urmare a evoluției galopante a pieței imobiliare, apar următoarele întrebări:

1. Pot legile din România să susțină eficient dezvoltarea metropolitană în ritmul pe care îl constatăm acum?
2. Ar putea legislația în vigoare să susțină un ritm mai alert decât cel de acum?
3. Cum va evolua cererea pentru locuințe în ZMI?
4. Dacă legislația nu acompaniază eficient procesul de extindere a orașului, atunci care sunt elementele ce dirijează periurbanizarea?
5. Putem afirma că periurbanizarea este ținută sub control de autoritățile locale din zonele metropolitane?
6. Care sunt principalele obiective ale politicilor de locuire la diferitele niveluri de guvernare (local/regional/național)?
7. Sunt clar stipulate rolurile pe care le au urbanistii, peisagiștii și arhitecții în reglementările privind dezvoltarea periurbană?

II. 1 Ce este un ansamblu rezidențial?

Potrivit legii **Nr. 196/2018 din 20 iulie 2018** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (**SECȚIUNEA 1, ART. 2, lit.b.**), *ansamblul rezidențial este imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.*

Tot în cadrul acestui act normativ sunt stipulate obligațiile pe care le au dezvoltatorii imobiliari cu privire la *furnizarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă (Secțiunea 2, Art. 100 -1)*. O problemă în acest sens o reprezintă faptul că majoritatea proprietăților din noile ansambluri rezidențiale sunt achiziționate înaintea finalizării acestora. Astfel, clienții de bună credință pot fi puși într-o situație vulnerabilă din cauza întârzierii în aplicarea contractelor întocmite în faza de proiectare. O serie de reglementări referitoare la aceste neajunsuri se regăsesc în *Proiectul de Lege privind cerințele fundamentale aplicabile dezvoltatorilor imobiliari și construcțiilor din cadrul dezvoltărilor imobiliare și pentru modificarea și completarea altor acte normative conexe domeniului imobiliar (PL-x nr. 496/2019)*, trimis pentru raport la comisiile permanente ale Camerei Deputaților.

Generalmente, politicile de locuire din România post-comunistă au fost calificate drept inconsistente ori direcționate necorespunzător (Dragomir, 2006; Suditu et al. 2014; IIBW, 2008). Ca urmare a dificultății cu care este înțeleasă complexitatea pieței imobiliare, factorii politici nu stabilesc prioritățile într-un mod adecvat, ducând la instabilitatea consemnată de specialiști (Dragomir, 2006).

În timp ce schimbările introduse în sistemele politice și economice ale fostelor țări socialiste au avut efecte importante din punct de vedere social și economic, furnizarea unui fond de locuințe de calitate nu a reprezentat o prioritate pentru majoritatea statelor aflate în tranziție către economia de piață (Andrews, 2002). Insuficiența ofertelor pentru locuințe accesibile a condus spre un dereglaj în piața imobiliară prin apariția locuințelor de proastă calitate, cu prețuri mult prea ridicate față de valoarea reală de piață.

Fragmentarea specifică zonelor rezidențiale periurbane și ambiguitatea textelor de lege referitoare la locuire conduc inevitabil spre formarea unor spații în care se pierde treptat sensul oficial cu privire la încadrarea formelor de locuire. Lipsa de claritate este reflectată și asupra ansamblurilor rezidențiale. În zonele metropolitane din România, noile ansambluri rezidențiale sunt amplasate în zonele în care se află locuințe proiectate individual ori viceversa, locuințe individuale amplasate în proximitatea unor complexuri rezidențiale. Acest amestec creează confuzie pe piața imobiliară cu privire la ce reprezintă un ansamblu rezidențial.

Pot o serie de locuințe proiectate individual să constituie un ansamblu rezidențial? Putem numi „ansamblu rezidențial” un spațiu în care sunt dezvoltate mai multe proiecte rezidențiale de către dezvoltatori imobiliari diferiți? Care sunt principalele caracteristici pe care trebuie să le aibă un asemenea complex? Chiar dacă răspunsurile pot părea evidente, legislația aflată în vigoare acum nu clarifică aceste nelămuriri, lăsând mult spațiu pentru interpretări. Pe lângă aceste chestiuni, nu este clar nici numărul minim de locuințe/spații cu altă destinație pe care trebuie să le cuprindă un proiect pentru a fi considerat ansamblu rezidențial. Astfel, cel puțin teoretic, o locuință și un spațiu comercial pot fi numite ansamblu rezidențial. Pe de altă parte, spre deosebire de legislația altor state, legislația românească în materie de locuire nu indică nici dimensiunile minime pe care trebuie să le aibă componentele unui ansamblu sau întreg ansamblul.

Așadar, lipsa de claritate din acest sector poate transforma un ansamblu rezidențial într-un spațiu haotic, marcat de confuzie, mai aproape de latura oficioasă decât de cea oficială. Problema poate fi pusă și pe seama faptului că politicile locative la nivelul Uniunii Europene nu sunt comune, responsabilitatea fiind atribuită fiecărui stat în parte, chiar dacă unele state membre întâmpină dificultăți majore și nu sunt capabile să gestioneze eficient piețele imobiliare. Ca urmare a neclarității, echilibrul pieței imobiliare din România este afectat prin accentuarea influenței pe care o au dezvoltatorii imobiliari, influență oricum mare în comparație cu cea a autorităților sau a comunităților.

Partea a II-a: Cadrul metodologic

III. Baza de date, aria de studiu și abordarea metodologică

Având în vedere multitudinea de perspective din care poate fi analizată tema acestei lucrări, o abordare mixtă, care să permită contopirea acestor perspective poate oferi rezultate mai bune decât o abordare unitară. Drept consecință, având în vedere și faptul că științele sociale sunt deseori bazate pe astfel de abordări, lucrarea de față este fundamentată în jurul unor cercetări calitative și cantitative. Cu toate că triangularea metodologică poate perturba coerența unui text precum acesta, combinarea mai multor surse de date și metode face posibilă abordarea mai eficientă a problematicii.

III. 1 Datele utilizate

În încercarea de a conferi lucrării o bază mai solidă și de a dobândi o perspectivă mai clară asupra contextului în care au loc transformările teritoriale din zona metropolitană, printre principalele date utilizate în această lucrare s-au aflat documentele ce stau la bază cadrului legal relevant pentru tema studiată. Dincolo de cadrul legal național, alte materiale care au stat la baza lucrării au fost documentele referitoare la activitatea pe care o desfășoară diverse organisme/instituții care au tangență la nivel european, național și local cu tema studiată. De la regulamentele de organizare și programe implementate, până la rapoarte, ori alte documente oficiale publicate de aceste instituții, toate pot constitui un punct de plecare pentru o analiză precum cea propusă în cadrul acestui text.

La scară europeană au fost analizate documente oficiale care, în majoritatea cazurilor, au fost redactate în cadrul programelor, comisiilor și comitetelor finanțate de UE. În continuare vor fi prezentate câteva exemple de organisme a căror activitate a fost analizată la acest nivel: Consiliul Uniunii Europene, Comitetului European al Regiunilor, ESPON, Comitetul Economic și Social European (CESE), EEA, METREX, Autoritățile

Metropolitane Europene (AMB) și Serviciul de Cercetare al Parlamentului European (EPRS).

Cu toate că activitatea acestor organisme are un grad foarte variat de influență asupra realității din teritoriul ZMI, contextul european rămâne unul deosebit de important pentru susținerea și dezvoltarea zonei metropolitane în contextul actualei forme de organizare, iar o examinare cât mai detaliată a documentelor elaborate la acest nivel poate reprezenta cheia pentru descifrarea mecanismelor care generează realitatea observată la nivel local.

Pentru analiza la scară națională au fost utilizate date privind statutul și activitatea unor organisme precum Guvernului României, Agenția Națională pentru Locuințe(ANL)- Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)- Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene, Asociația Municipiilor din Romania (AMR), Federația Zonelor Metropolitane și Aglomerărilor Urbane din România (FZMAUR).

Pentru analiza documentară la nivel local au fost utilizate surse de date precum: administrațiile publice comunale ale ZMI, Primăria Municipiului Iași - ședințele Consiliului Local al Municipiului Iași (format video și formă textuală), Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Iași (ADI ZMI), Tribunalul Iași, Direcția Națională Anticorupție (DNA) - Serviciul teritorial Iași, Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism (DIICOT) - Serviciul teritorial Iași.

În urma examinării documentelor oficiale, au fost utilizate următoarele surse de date spațiale brute în vederea elaborării materialelor cartografice: OpenStreetMap - prin intermediul serviciilor oferite de Geofabrik, Departamentul de Interne al Statelor Unite ale Americii - prin serviciile oferite de USGS, ESRI - prin Sentinel-2 Land Cover Explorer, Programul Copernicus - Copernicus Land Monitoring Service (prin CLC), Google – prin serviciile de date multitemporale oferite de Google Earth Pro, rezultatele chestionarului aplicat la nivelul ZMI.

Tabel 1 - Caracteristicile datelor spațiale brute privind utilizarea terenurilor

Inventar	Denumire/ an	Tehnologie satelitară	Unitate minimă de cartare/ rezoluție	Acuratețe tematică
CORINE Land Cover	CLC2000	Landsat-7 ETM	25 ha / 100m	$\geq 85\%$
	CLC2006	SPOT-4/5 + IRS P6 LISS III	25 ha / 100m	$\geq 85\%$
	CLC2012	IRS P6 LISS III+RapidEye	25 ha / 100m	$\geq 85\%$
	CLC2018	Sentinel-2 + Landsat-8	25 ha / 100m	$\geq 85\%$
ArcGIS Living Atlas of the World	ESRI Land Cover Explorer(2022)	Sentinel-2	≥ 1 ha / 10m	$\geq 90\%$

Cu obiectivul de a suplimenta sursele de date din cadrul acestei cercetări, au fost utilizate și o serie date statistice care să ofere un context mai clar și asigure un suport solid pentru analizele întreprinse. Sursele acestor date au fost următoarele: Banca Mondială, Eurostat, Institutul Național de Statistică.

În vederea evaluării potențialului conflictual au fost cartate principalele elemente generatoare de tensiuni în cadrul comunităților zonei metropolitane. Baza de date necesară a fost creată în urma centralizării răspunsurilor primite din partea unui eșantion reprezentativ al populației ZMI. Marcajul de timp oferit de platforma online pe care a fost publicat sondajul arată faptul că primul răspuns a fost înregistrat la date de 13-06-20, iar ultimul răspuns inclus în baza de date a fost consemnat pe 09-08-20, timpul decurs fiind de 57 de zile. Chestionarul a fost unul mixt - cu 22 de întrebări închise și deschise, acesta a fost publicat pe o rețea de socializare, în grupurile comunităților din ZMI. Numărul total de respondenți a fost 1016, dintre care au fost utilizate 1003 de înregistrări pentru a crea baza de date. În raport cu populația totală a ZMI, numărul de respondenți indică un interval de încredere de 95%, cu o marjă de eroare de $\pm 3,09\%$.

III. 2 Zona de studiu

Zona Metropolitană Iași (fig. 1) a fost constituită în mod legal în anul 2004, fiind prima zonă metropolitană din România. ZMI este alcătuită din municipiul Iași și 26 de comune din proximitatea acestuia: Valea Lupului, Reditu, Popricani, Aroneanu, Holboca, Tomești, Bârnova, Ciurea, Miroslava, Lețcani, Românești, Movileni, Țigănași, Victoria, Golăiești, Ungheni, Țuțora, Comarna, Prisăcani, Costuleni, Schitu Duca, Dobrovăț, Scânteia, Grajduri, Mogoșești și Voinești (ADI ZMI, 2023).

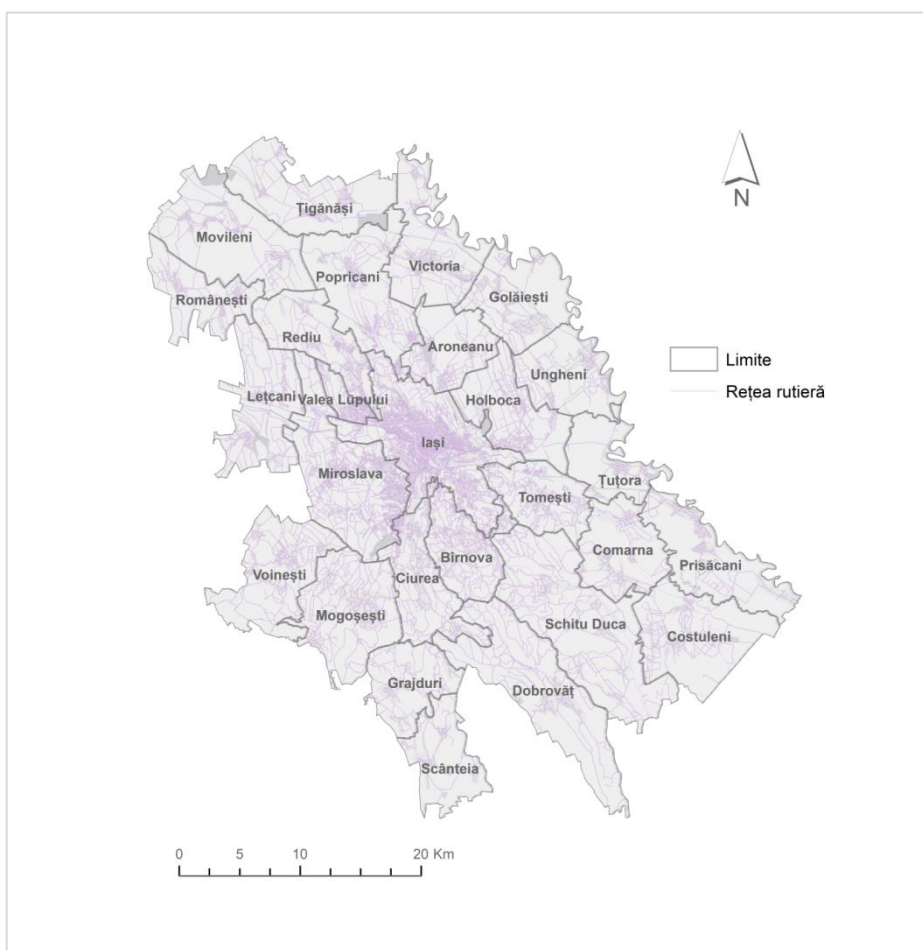


Figura 1 - Zona de studiu (ZMI în configurația din luna aprilie, 2023) Sursa datelor prelucrate:
ADI ZMI

Aderarea acestor comunități a avut loc în mai multe valuri, suprafața ZMI este într-o continuă extindere. Unitățile administrativ teritoriale din componența zonei

metropolitane însumează 600.279 de locuitori (2022) și aproximativ 26% din suprafața totală județului, având o densitate a populație de 416 loc./km².

III. 3 Metodologia

Conform celor precizate și anterior, examinarea și descifrarea cadrului legal aferent temei studiate a constituit un prim pas în încercarea de a crea un fundament solid dincolo de abordarea clasică prin analiza bibliografică. Dimpreună cu examinarea politicilor duse la nivel european, național și local, o înțelegere mai bună a textelor de lege a permis prezentarea mai clară a contextului care stă la baza dinamicii periurbane la nivelul ZMI, inclusiv a limitărilor pe care le au aceste politici. Limitările prezentate în cazul politicilor la diverse scări se află în strânsă legătură cu gradul de complementaritate pe care îl au aceste instrumente de planificare, atât la nivelul la care sunt propuse, cât și la scară superioară sau inferioară. Limitările cauzate de lipsa de complementaritate a politicilor metropolitane nu sunt singurele provocări analizate, au fost explorate și efectele pe care le produce lipsa politicilor la nivel național sau local. Astfel, analiza documentară a fost fundamentată pe selectarea celor mai pertinente surse privind legislația în vigoare și abordările pe care le au instituțiile implicate la diverse scări¹, iar rezultatele acestei analize au permis orientarea lucrării spre direcții mai coerente² decât cele conturate în primă faza a cercetării.

Datele geospațiale prezentate anterior au fost prelucrate inițial cu scopul de a cartografia modalitățile de acoperire și utilizare a terenurilor (AUT) în zona metropolitană. În cadrul lucrării au fost prezentate inițial materialele elaborate prin utilizarea datelor spațiale furnizate de ESRI³. Acestea au fost prelucrate prin folosirea unui program de

¹ În cele mai multe cazuri, sursele au fost unele directe, fiind vorba despre documente oficiale emise chiar de instituțiile a căror activitate a fost analizată. Pe de cealaltă parte, analizele privind cadrul legal sau politicile metropolitane întreprinse de alți autori au fost cuprinse în partea de analiză bibliografică.

² Coerența se referă la alinierea mai eficientă a direcțiilor de cercetare cu obiectivele de cercetare, astfel încât să fie furnizate analize cât mai pertinente.

³ Environmental Systems Research Institute (ESRI) este o companie multinațională fondată în anul 1969, în California. Actualmente, ESRI este recunoscută drept cea mai importantă companie de furnizare a soluțiilor SIG la nivel global.

procesare geospațială creat, de asemenea, de compania ESRI, pachetul se numește ArcGIS. Utilizând proceduri specifice componentei ArcMap, datele geospațiale obținute prin intermediul *Sentinel-2 Land Cover Explorer* au reclasificate prin trecerea de la 9 categorii de utilizare a solului la 5 categorii principale, având drept model nomenclatura CORINE Land Cover: 1. Suprafețe artificiale; 2. Zone agricole; 3. Zone naturale/seminaturale; 4. Zone umede; 5. Suprafețe acvatice. Reclasificarea datelor spațiale a permis uniformizarea acestora cu restul datelor utilizate în cadrul lucrării și simplificarea materialelor cartografice în vederea unei reprezentări mai clare a utilizării terenurilor la scară metropolitană.

Următoarele materiale prezentate în lucrare fac parte din aceeași categorie: cartograme privind AUT la nivelul ZMI, diferă însă datele utilizate. Cu scopul de a evalua dinamica utilizării terenurilor, a fost prelucrat setul de date oferit de Programul Copernicus - Copernicus Land Monitoring Service (prin CLC2000, CLC2006, CLC 2012, CLC 2018). Datele brute au trecut printr-un proces de simplificare precum cel prezentat în cazul datelor anterioare (*Sentinel-2 Land Cover Explorer*). În cazul de față, reclasificarea a presupus trecerea de la al treilea și cel mai detaliat nivel, cu 44 categorii, la cele 5 categorii majore din primul nivel al nomenclatorului CLC. Ulterior, acuratețea imaginilor rezultate a fost asigurată prin inspectarea acestora. Procesul de validare a constatat în suprapunerea unor imagini satelitare de mare precizie peste imaginile CLC rezultate în urma simplificării.

Dincolo de prezentarea mai clară a dinamicii, simplificarea categoriilor de AUT a reprezentat și un prim pas pentru detectarea modificărilor între anii 2000 și 2018 și pentru reprezentarea acestor modificări într-un mod oarecum inovativ. Realizarea unei sigure cartograme prin care să fie localizate modificările de utilizare a solului într-un anumit interval de timp a reprezentat una dintre cele mai mari provocări din cadrul acestei lucrări. De cele mai multe ori, lucrările de specialitate prezintă aceste modificări prin alăturarea imaginilor ce reprezintă zona studiată pe parcursul anilor comparați. Simplificând, metoda utilizată în acest studiu poate fi denumită *comparație pixel cu pixel*. Utilizând două imagini din ani diferiți, pot fi detectate în mod automat, cu o precizie ridicată, porțiuni ale imaginilor ce diferă de la un an la altul. Ulterior, sunt detectate tipurile de modificări, fiind consemnate toate trecerile posibile între cele 5 categorii de utilizare a terenurilor și porțiunile în care nu au avut loc modificări. Unicitatea acestei metode poate fi confirmată

într-o oarecare măsură și de faptul că pachetul de programe utilizat (ArcGIS) nu oferă opțiuni directe prin care să poată fi realizată o asemenea analiză, fapt ce a condus la folosirea unor procedee improvizate. În urma simplificării inițiale, datele geospațiale au trecut printr-un nou proces de reclasificare, de această dată doar în mod provizoriu. În vederea evidențierii transformărilor de la un anumit tip de AUT la celelalte patru tipuri, datele au fost reclasificate treptat, fiind apoi aduse la forma inițială în vederea completării proceselor restante, de la următoarele categorii majore. De exemplu, pentru a evidenția transformările petrecute la nivelul zonelor agricole, acestea au fost marcate cu numărul 1, iar restul categoriilor au fost marcate cu numărul 11 pentru evidenția trecerile de la AGR către alte tipuri majore de utilizare a terenului. Baza de date spațiale include elemente separate pentru fiecare tip de transformare, iar acestea sunt împreunate ulterior. În vederea descifrării rezultatelor obținute, a fost implementată următoarea formula de calcul pentru fiecare categorie majoră de acoperire a solului:

Modificări AUT pentru categoria de sol $X = \text{Image AUT 2000 (simplificată și reclasificată temporar)} \times 2 + \text{Image AUT 2018 (simplificată și reclasificată temporar)}$

Rezultatele au permis evidențierea fiecărui tip de transformare, procesul a fost repetat pentru fiecare categorie majoră de AUT. Validitatea rezultatelor a fost confirmată prin-un simplu proces de suprapunere a imaginii AUT 2018 asupra AUT 2000. În urma suprapunerii și a inspectării vizuale a fost constatat faptul că imaginea rezultată în urma procesului aplicat anterior a indicat 100% dintre schimbările în utilizarea terenurilor, iar categoriile transformărilor sunt corecte.

Pentru următorul proces aplicat în cadrul lucrării au fost utilizate imaginile AUT 2006 și AUT 2018, acestea au păstrat nomenclatura primară CLC, cu 5 categorii majore. Scopul aplicării acestei metode a fost acela de prezice AUT pentru anii 2028 și 2035, folosind drept date spațiale evoluția dintre anii 2006 – 2018 și o serie de variabile precum: modelul digital de elevație, înclinația pantelor, densitatea rețelei rutiere, densitatea mediului construit, proximitatea față de noile ansambluri rezidențiale. În vederea elaborării materialelor cartografice privind potențiala evoluție a AUT au fost utilizate două pachete de programe pentru procesarea datelor geospațiale: ArcGIS, prin componenta ArcMap și TerrSet, prin componenta LCM. Fiabilitatea modelului creat prin procedee specifice a fost testată conform indicațiilor furnizate de Clark Labs.

Pe lângă materialele privind utilizarea terenurilor, lucrarea include și cartograme ce prezintă localizarea noilor ansambluri rezidențiale în ZMI. În vederea realizării acestor cartograme au fost utilizate seriile de imagini oferite de Google Earth Pro. Au fost plasate manual toate cele 670 de puncte reprezentând ansamblurile rezidențiale construite începând cu anul 2010. Inițial au fost localizate toate ansamblurile pentru care există informații online din partea dezvoltatorilor/ agențiilor imobiliare (denumire, tip de construcție, dată predare, suprafețe, interval de prețuri, număr de camere), după finalizarea acestei etape au fost localizate toate celelalte ansambluri rezidențiale prin inspectarea seturilor de imagini multitemporale oferite de program. Accesul la imagini din trecut a permis o aproximare suficient de fiabilă a anilor în care au fost finalizate ansamblurile pentru care nu existau informații online. În plus, pe lângă anul de finalizare a lucrărilor, au fost consemnate în baza de date și informații privind tipul de ansamblu rezidențial. Ulterior, datele în format tabelar au fost prelucrate folosind programul ArcMap.

O procedură oarecum similară a fost aplicată și în cazul datelor în format tabelar rezultate din centralizarea răspunsurilor primite în urma publicării chestionarului. În acest caz, majoritatea datelor obținute au fost ilustrate prin materiale cartografice create, de asemenea, prin utilizarea ArcMap.

III. 4 Limitări ale cercetării

Cu toate că s-au făcut demersuri pentru reducerea limitărilor în privința datelor utilizate, acestea nu au putut fi evitate într-o măsură în care să nu fie necesară abordarea lor.

Principalul handicap al lucrării are legătură cu zona de studiu. ZMI se află într-o continuă extindere, iar procesele derulate în vederea redactării acestei lucrări solicită resurse de timp considerabile pentru a fi duse la capăt. Drept urmare, cele două limitări – resursa de timp și modificarea constantă a componenței ZMI, provoacă unul dintre cele mai importante obstacole în redactarea acestui text- deoarece analizele incluse au drept reper zona metropolitană în configurația de la momentul în care au fost inițiate procesele de analiză geospațială, acest fapt poate fi remarcat mai ales prin materialele cartografice,

acestea includ ZMI în 3 configurații diferite pe parcursul textului, fiind incluse, cu fiecare ocazie, noile localități cu statut de membru activ. Chiar și în condițiile în care resursa de timp alocată pentru redactare nu reprezenta o problemă, reluarea proceselor cu scopul includerii acestor localități ar putea fi de prisos deoarece lipsa de stabilitate în privința componenței ZMI ar implica o actualizare continuă, marcată de necesitatea de a relua procesele chiar înainte de a le finaliza. Însă trebuie avut în vedere faptul că nu au fost detectate noi ansambluri rezidențiale în localitățile ce nu fac parte din cartograme elaborate inițial. Teritoriile noilor comune ale ZMI au fost verificate în anul 2023 folosind metoda descrisă anterior, iar rezultatele au confirmat faptul că nu există asemenea complexuri rezidențiale dincolo de cele detectate în verificările inițiale. Mai mult, majoritatea ansamblurilor rezidențiale apărute începând cu anul 2010 sunt situate în prima linie de localități aflate dincolo de limitele municipiului, cu extrem de puține excepții- incluse, de asemenea, în materialele elaborate inițial.

Un alt obstacol care a generat dificultăți în redactarea lucrării a fost lipsa unor date spațiale de calitate care să permită prezentarea dinamicii utilizării terenurilor la nivelul ZMI. Prin urmare, a fost necesară modificarea datelor disponibile astfel încât să corespundă d.p.d.v. al preciziei. Cu toate că baza de date brute CLC este deseori utilizată pentru evaluarea extinderii urbane, precizia poate fi influențată considerabil de suprafața zonei de studiu. Rezoluția spațială și unitatea minimă de cartare sunt suficient de reduse pentru a asigura o precizie bună a datelor la nivel regional, însă ZMI, așa cum este de așteptat, nu are o suprafață suficient de mare pentru a putea fi comparată cu o regiune, cel puțin nu cu o regiune din România. În aceeași măsură, poate fi menționată inconsecvența bazei de date CLC în privința calității materialelor furnizate în cadrul celor 5 versiuni: CLC1990, CLC2000, CLC2006, CLC2012, CLC2018. Diferențele de calitate pot fi justificate de avansul tehnologiei utilizate, însă comparațiile între date obținute într-un mod atât de diferit pot fi o provocare. Drept urmare, dincolo de procesele de simplificare și validare, versiunea CLC1990 a fost eliminată din baza de date utilizată în urma procesului de verificare fiabilității acestei versiuni.

Diversitatea statelor în care a fost implementat serviciul CLC poate induce în eroare utilizatorii în privința suprafeței minime necesare pentru utilizarea acestor date în condiții care să asigure rezultate optime. În fapt, nu există precizări privind suprafața minimă pe

care ar trebui să o aibă un stat sau o regiune pentru a putea utiliza cu succes materialele brute oferite de serviciul CLC. Mai mult, calitatea materialelor diferă într-o oarecare măsură de la un stat la altul, fiind vorba despre date cumulate în urma unei centralizări la nivel european. În consecință, calitatea datelor și particularitățile zonei de studiu trebuie să reprezinte principalele criterii atunci când este luată în calcul utilizarea materialelor CLC. În lipsa unei reguli generale, decizia aparține autorilor, care trebuie să determine cât de potrivite sunt aceste date cu realitatea din teritoriu.

Ca urmare a verificărilor, a proceselor întreprinse pentru îmbunătățirea materialelor utilizate și a caracteristicilor ZMI în privința utilizării terenurilor, poate fi afirmat faptul că datele prelucrate în această parte a lucrării au o acuratețe ce permite obținerea unor rezultate relevante în contextul extinderii urbane la scară metropolitană. Cu toate acestea, trebuie avut în vedere faptul că setul CLC nu reprezintă cea mai bună soluție oferită de *Serviciul Copernicus de Monitorizare a Suprafeței Terestre* pentru studierea unor suprafețe precum ZMI. De exemplu, serviciul Urban Atlas oferit, de asemenea, prin programul Copernicus, cuprinde materiale de o calitate mult superioară, cu rezoluție spațială mai bună și cu unități minime de cartare reduse. Dezavantajele utilizării Urban Atlas pentru studierea ZMI sunt însă greu de ignorat. *Atlasul Urban* din anul 2006 nu cuprinde materiale din județul Iași, iar următoarele două versiuni, 2012 și 2018, nu au o acoperire suficient de bună încât să cuprindă întreg teritoriul zonei studiate, acestea nu cuprind nici ZUF ori configurațiile anterioare ale ZMI- ilustrate în acest text. Pe de altă parte, cu toate că la nivelul datelor brute există diferențe mari între calitatea CLC și Urban Atlas, procesele prin care au trecut datele CLC reduc considerabil aceste diferențe. Comparațiile între cele două servicii ale Copernicus au fost consemnate și anterior, Petrișor și Petrișor (2015) subliniau avantajele Urban Atlas într-un studiu de caz privind utilizarea terenurilor în municipiul București, iar limitările CLC erau ilustrate prin comparația rezultatelor celor două procese. În urma examinării acelei comparații, poate fi avansată ipoteza potrivit căreia, în urma unui proces de reconfigurare precum cel aplicat în această lucrare, diferențele dintre cele două materiale ar fi minimale chiar și pentru o suprafață redusă precum cea a municipiului București. În urma unei reclasificări, diferențele dintre cele două planșe ar putea fi puse mai degrabă pe seama acurateței geometrice.

O altă limitare a datelor utilizate în cadrul lucrării este legată de rezultatele obținute în urma publicării chestionarului. Cu toate că respondenții reprezintă un eșantion reprezentativ pentru zonă metropolitană, localitățile ce formează ZMI nu sunt uniform reprezentate. Ca urmare a faptului că ponderea necesară de respondenți crește considerabil în localitățile cu un număr redus de locuitori, pentru trei unități teritoriale de la periferia ZMI nu a fost înregistrat un număr de respondenți care să reprezinte o bază fiabilă pentru elaborarea materialelor cartografice. Drept consecință, cele trei localități au fost marcate, iar rezultatele obținute pentru acestea au fost reprezentate doar în condițiile în care nu au depășit pragul superior sau inferior al valorilor înregistrate în restul localităților.

Un ultim impediment ce poate fi menționat este lipsa de cooperare din partea autorităților, a dezvoltatorilor imobiliari (sau a reprezentanților acestora) și a agențiilor imobiliare.

Partea a III-a: Analize, rezultate și implicații

IV. Contextul instituțional și politicile metropolitane

IV. 1 Dinamica implementării politicilor Uniunii Europene în contextul instabilității instituționale

Capacitatea de acțiune pe care o au municipalitățile și consiliile metropolitane este direct proporțională cu calitatea strategiilor elaborate la aceste niveluri. Calitatea acestor strategii elaborate la nivel local în vederea limitării schimbărilor haotice în utilizarea terenurilor nu poate fi asigurată de o serie de criterii universal valabile. În consecință, o strategie aplicată cu succes într-o zonă metropolitană nu poate fi transpusă sub aceeași formă într-o altă zonă metropolitană, chiar dacă sunt țintite rezultate asemănătoare. Precum în cazul altor planuri și strategii menționate în cadrul acestui text, particularitățile zonei în care urmează a fi aplicate trebuie să reprezinte elementul central în elaborarea unor politici eficiente.

Ca urmare a faptului că UE este compusă din state cu grade de compatibilitate foarte variate, în funcție de fiecare stat și de problematică, coordonarea Uniunii se poate dovedi o sarcină dificilă pentru autorități. Așa cum s-a precizat anterior, diversitatea membrilor este una dintre cele mai importante provocări pentru UE. Drept consecință, indiferent de modelele de administrare implementate, este puțin probabil ca alianța să reducă în mod semnificativ neajunsurile cauzate de contrastul dintre statele membre. În ritmul actual, problemele provocate de diversitatea în rândul membrilor și de modalitatea în care sunt gestionate aceste decalaje ar putea produce curând consecințe ce pun în pericol existența Uniunii, cel puțin în forma actuală. Beneficiile pe care le oferă o Uniune stabilă sunt însă clare pentru toate statele membre, inclusiv cele pentru cele care înregistrează un grad ridicat de euroscepticism în rândul populației, cu toate acestea, presiunea din ce în ce mai puternică din partea electoratului nemulțumit de UE poate face ca, indiferent de gradul de înțelegere de la nivel central, anumite state să renunțe la statutul de membru.

Nu doar beneficiile asigurate de UE sunt suficient de clare pentru cele 27 de națiuni, ci și problemele pe care le-ar provoca o alianță debilă, cu toate acestea, inclinațiile

populației, exprimate prin vot democratic nu sunt mereu compatibile cu interesele pe care un stat ar trebui să le urmărească, aceste inclinații ale alegătorilor merg uneori chiar împotriva intereselor acestora, în mod direct, nu doar împotriva statelor din care provin. Dinamica din spatele dificultăților pe care le întâmpină UE poate fi uneori ușor de descifrat, însă modalitatea de a combate eficient instabilitatea pare a nu fi la fel de accesibilă.

Ciclicitatea valurilor de populism și euroscepticism poate reprezenta salvarea UE, presiunea asupra alianței poate scădea odată cu aceste valuri. Previziunile sunt însă îngrijorătoare, curentele ce pun în pericol Uniunea sunt din ce în ce mai prezente, iar acest lucru favorizează cele mai pesimiste scenarii. Stabilitatea continentului European este strâns legată de o Uniune Europeană instabilă în acest moment, iar soluțiile întârzie să apară.

VI. 2 Efectele in(stabilității) Uniunii Europene asupra Zonei Metropolitane Iași

De este însă importantă evoluția UE pentru Zona Metropolitană Iași și pentru felul în care se extinde spațiul funcțional al acesteia? Dincolo de efectele indirecte pe care le-ar putea avea instabilitatea Uniunii asupra unei zone metropolitane din cadrul unui stat membru, ZMI ar putea fi afectată și în mod mai direct ca urmare a următoarelor aspecte:

1. Proiectele și programele UE reprezintă una dintre principalele resurse pe care s-a bazat dezvoltarea ZMI până în acest moment și continuă să reprezinte o parte foarte importantă în planurile de viitor ale autorităților implicate;

2. Dincolo de faptul că programele UE reprezintă o sursă importantă de finanțare, acestea ar putea fi privite drept o parte importantă în structurarea direcției de dezvoltare a zonei. În lipsa unor planuri elaborate într-un mod care să permită utilizarea eficientă a resurselor, rezultatele proiectelor implementate în cadrul ZMI ar putea fi afectate. În consecință, UE nu trebuie privită strict drept o sursă de finanțare pentru ZMI, ci și drept o oportunitate pentru ca ZMI să se dezvolte într-un mod mai armonios (dezvoltare durabilă);

3. Avantajele economice pe care le asigură statutul de zonă metropolitană din UE nu se rezumă doar la resursele oferite direct prin finanțarea unor proiecte la nivel

metropolitan. Predictibilitatea pe care o oferă o arie metropolitană a UE poate reprezenta un avantaj pentru investitorii care doresc dezvoltarea unor afaceri într-un cadru stabil, iar ZMI poate beneficia de un mediu de afaceri care să susțină în continuare creșterea competitivității economice a zonei.

4. ZMI are posibilitatea de a coopera cu alte arii metropolitane ale UE din afara României. Rețelele de arii metropolitane oferă un sprijin important în vederea schimbului de bune practici și de alte informații utile pentru dezvoltarea zonelor metropolitane europene. Aceste rețele se află deseori în strânsă legătură cu instituții ale UE, precum Comisia Europeană, iar bună funcționare a rețelelor se bazează pe aceste legături. Începând cu anul 2022, ZMI face parte din METREX⁴.

5. Gradul ridicat de mobilitate asigurat de apartenența la Uniunea Europeană face ca zonă metropolitană să beneficieze de un avantaj considerabil în privința domeniului turistic în comparație cu zonele metropolitane din afara Uniunii. Cu toate că libera circulație oferă acest avantaj tuturor zonelor metropolitane din UE, capacitatea fiecărui teritoriu de a transforma această oportunitate într-un avantaj în adevăratul sens al cuvântului diferă. De altfel, acest principiu este valabil în cazul majorității oportunităților pe care le oferă statutul de zonă metropolitană a UE, beneficiile din partea UE sunt direct proporționale cu gradul de implicare pe care îl au autoritățile naționale/ regionale/ locale.

Avantajele de care beneficiază o arie metropolitană precum cea din Iași ca urmare a statutului său în contextul european nu se rezumă doar la punctele prezentate anterior, iar instabilitatea UE poate perturba funcționarea ZMI și ritmul în care se dezvoltă. Așa cum este de așteptat, gradele de dependență pe care ariile metropolitane europene le au față de buna funcționare a UE variază de la un stat la altul. Cu toate acestea, chiar și ariile metropolitane din statele mai puțin vulnerabile din acest punct de vedere se află în strânsă legătură cu instituțiile UE. Drept urmare, cu toate că gradele de dependență variază de la un teritoriu la altul, până și cele mai independente zone metropolitane ar putea fi influențate negativ de instabilitatea din cadrul UE. Până în acest moment nu au fost

⁴ METREX (Metropolitan Regions Exchange) este o rețea de zone metropolitane europene cu peste 50 de membri activi. Principalul obiectiv al rețelei este promovarea dezvoltării durabile la nivel european prin sprijinirea zonelor metropolitane.

identificați indicatorii care să permită o evaluare exactă a gradului de dependență pe l-ar putea avea un teritoriu față de UE, un simplu bilanț al activității unui teritoriu ar putea însă ajuta la aprecierea gradului de dependență.

În cazul ZMI, poate fi avansată, fără rezerve, ipoteza potrivit căreia gradul de independență este momentan unul foarte scăzut. Evoluția până în prezent și aspirațiile viitoare ale ZMI sunt legate în mare măsură de finanțarea și de cadrul asigurate de UE. Cu toate că impactul pe care l-ar putea avea instabilitatea UE asupra ZMI este greu prezis, nu poate fi exclusă varianta în care evoluția ZMI ar fi grav afectată de eventualele iregularități în funcționarea instituțiilor europene. Implicarea sub diverse forme a UE în evoluția zonelor metropolitane reprezintă actualmente un element esențial pentru succesul acestora, însă nivelul ridicat de dependență pe care îl au anumite teritorii precum ZMI față de implicarea UE produce în mod inevitabil o serie de vulnerabilități pentru acestea. Oportunitățile pe care ZMI le are ca urmare a statului nu trebuie ignorate sau ocolite, dar o diversificare a surselor de finanțare i-ar putea conferi un grad mai ridicat de independență în cazul unor eventuale disfuncționalități cauzate de instabilitatea Uniunii Europene. O gestionare mai eficientă a propriilor resurse dimpreună cu elaborarea unor planuri care să asigure noi surse de venit la nivel local ar putea reduce dependența ZMI față de stabilitatea UE. Până la momentul în care această dependență nu se va diminua, analizele privind evoluția ariei metropolitane vor fi oarecum incomplete în lipsa unei evaluări privind stabilitatea UE din acel moment.

VI. 3 Politici metropolitane la nivel european

În Europa, conceptul de „zonă metropolitană” este sintetizată diferit în funcție de statul în care se află autorii cercetărilor. Însă, potrivit OCDE, toate aceste definiții ar putea fi restrânse la câteva puncte comune, caracterizând zonele metropolitane drept *spații în care există legături solide între diversele structuri spațiale ale orașului și zonele periurbane, de la rețele destinate navetei până la zonele funcționale sau administrative* (OECD, 2012; ESPON SPIMA, 2018). Însă, din cauza faptului că nu există o definiție unanim acceptată pentru *zona metropolitană*, care să înglobeze trendurile actuale sau viziunile tuturor părților implicate, politicile metropolitane la nivelul UE încurajează deseori o abordare specifică atribuită fiecărui teritoriu studiat, cu scopul de a conferi mai multă flexibilitate proceselor de planificare la nivel metropolitan și de a eficientiza relațiile

spațiale între centrele urbane și suburbii (ESPON SPIMA, 2018, Territorial Agenda – Consiliul UE, 2020; Aviz CESE, 2011; CoR, 2019).

Potrivit datelor furnizate de EUROSTAT (2019) aproximativ 72% din PIB-ul Uniunii Europene provine din zonele metropolitane, un procent mai ridicat față de media la nivel global- circa 60%, motiv pentru care se impune urgentarea adoptării unor criterii mai clare pentru delimitarea acestor arii și elaborarea unor definiții care să reflecte diversitatea zonelor metropolitane, cu scopul de a clarifica și mai departe situația în care se află actualmente cele mai productive regiuni la nivelul Uniunii.

Cu toate că politicile metropolitane la nivelul UE au evoluat considerabil în ultimii 10 ani, statele membre încă se confruntă cu o serie de neajunsuri în materie administrativă. Într-o oarecare măsură, ineficiența politicilor poate fi pusă pe seama disparităților teritoriale și instituționale caracteristice statelor europene. Pe de altă parte, contradicțiile din documentele oficiale redactate în cadrul programelor, comisiilor și comitetelor finanțate de UE ar putea amplifica problemele cauzate de eterogenitatea statelor membre UE. Un alt obstacol în calea implementării unor politici adecvate este lipsa de consens cu privire la semnificația conceptului de *zonă metropolitană*. Multitudinea definițiilor atribuite *zonei metropolitane* nu contribuie la o înțelegere mai profundă a noțiunii ci, dimpotrivă, aceasta își pierde treptat sensul. Lipsa unei definiții clare și unanim acceptate poate fi interpretată drept lipsa unei baze solide pe care să fie conturată o politică metropolitană comună și eficientă.

Dezvoltarea metropolitană este fenomen greu de controlat, motiv pentru care limitele ariilor metropolitane nu ar trebui să mai reprezinte o temă importantă atunci când sunt dezbătute subiecte legate de extinderea ZUF. În cele mai multe cazuri, nu poate fi determinată limita exactă pentru o arie metropolitană deoarece criteriile stabilite nu sunt clare, iar viziunea oficială diferă de realitatea din teritoriu. Astfel, administrarea unei ZM în funcție de limitele impuse la nivel oficial poate crea instabilitate și presiune asupra infrastructurii din centrele aglomerărilor urbane. Utilizarea unor seturi fiabile de date statistice și a unor analize realizate la nivel regional sau local ar putea reprezenta cea mai adecvată bază pentru structurarea unor politici metropolitane în ZUF europene.

VI. 4 Politici metropolitane la nivel național

În România, cadrul legal ce reglementează statutul zonelor metropolitane atinge doar tangențial problematica specifică acestui spațiu. Dispozițiile în cauză vizează administrația locală și amenajarea teritoriului, iar acestea includ sumar și texte referitoare la spațiul metropolitan. Astfel, legea **nr. 215 din 23 aprilie 2001** pune bazele Asociației de dezvoltare intercomunitară (ADI) prin dispunerea principalelor caracteristici pe care trebuie să le îndeplinească un astfel de model administrativ. Din punct de vedere al formei juridice, legea **nr. 215** pune un semn de egalitate între ADI și ZM, definind ZM drept o ADI constituită pe baza unui parteneriat cu personalitate juridică între municipiile de prim rang și localitățile din împrejurimi, cu scopul derulării unor programe comune, inclusiv în sensul extinderii gamei de servicii publice sau a întregirii infrastructurii. Textul de lege cuprinde și reglementări privind forma administrativă a unei ADI: localitățile componente își conservă independența, consiliul administrativ este compus din delegați pentru fiecare localitate din ADI, inclusiv din localități aflate dincolo de granițele naționale în cazul cooperărilor transnaționale, iar asociațiile au drept sursă de finanțare bugetele locale.

Așadar, legea **nr. 215/2001** impune un model al dezvoltării metropolitane care se bazează cooperarea voluntară și pe păstrarea structurilor administrative la nivelul unităților administrativ-teritoriale din componența ADI. Acest model este similar celui implementat în restul statelor europene și se caracterizează printr-o intervenție minimă la nivel regional sau național, este o formă hibridă ce combină avantajele modelelor clasice. Așa cum a fost menționat anterior, principalul dezavantaj pentru această formă de guvernare este suprapunerea competențelor la nivel local și, implicit, un cost mai ridicat pentru susținerea structurilor locale. Menținerea instituțiilor administrative în fiecare localitate componentă ADI concomitent cu suprapunerea unui consiliu metropolitan mai poate provoca și o serie de conflicte cauzate de lipsa de sincronizare între cele două părți.

Prin legea **nr. 350 din 6 iunie 2001**, cu modificări și completări ulterioare, este introdusă *Strategia de dezvoltare teritorială a României* cu scopul de a accentua importanța polilor de dezvoltare și efectele pe care le-ar putea avea colaborarea între acești poli și localitățile învecinate. Prin urmare, *solidaritatea urban-rural* este promovată drept soluție pentru consolidarea teritorială la nivel metropolitan. În cadrul acestei legi sunt definite și o serie de termeni atribuiți spațiului metropolitan. Astfel, textul de lege prezintă

teritoriul metropolitan drept aria din jurul marilor orașe în care există *relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare*. În ceea ce privește spațiul periurban, legea **nr. 350/2001** definește acest teritoriu drept aria din jurul aglomerărilor urbane în care există *relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare, etc.* În cadrul celor două definiții referitoare la teritoriile metropolitane și periurbane nu sunt specificate delimitări teritoriale precise, însă este propusă delimitarea în urma unor studii de specialitate, fără a oferi un cadru general sau un set de condiții pe care ar trebui să le îndeplinească aceste studii. Dincolo de lejeritatea cu care este tratată problematica limitelor exterioare, în cazul *teritoriului metropolitan* nu este clar faptul că orașul polarizator ar fi inclus în acest spațiu deoarece definiția din cadrul textului de lege se referă strict la zona din jurul marilor aglomerări urbane, fără a specifica dacă este sau nu cuprinsă aglomerarea urbană cu rol polarizator. Astfel, definirea principalilor termeni utilizați în legea **nr. 350/2001** pune laolaltă spațiul metropolitan cu cel periurban din punct de vedere geografic. Cu toate că studiile de specialitate menționate anterior au rolul de a clarifica mai departe problema limitelor metropolitane, definiția utilizată în cadrul legii ar putea restrânge într-o anumită măsură viziunile pe care le au specialiștii cu privire la semnificația sintagmei *ZM*.

Ultimul text de lege în care sunt înaintate reglementări cu privire la dezvoltarea metropolitană este legea **nr. 351 din 6 iulie 2001**, cu numeroase completări ulterioare. Textul consolidează conceptul de *parteneriat voluntar* și susține că *asocierile contribuie la întărirea complementarităților între unitățile teritoriale și factorii decizionali angrenați în dezvoltarea teritoriului*. Anexele privind definirea termenilor utilizați în cadrul legii **nr. 351/2001** clarifică într-o oarecare măsură problema delimitării zonelor metropolitane din România; *ZM cuprinde teritoriul administrativ al orașului polarizator și al unităților administrativ-teritoriale cuprinse în zona de navetism a acestuia, la distanțe de până la 30 km, care respectă condiția de contiguitate spațială*. Așadar, dincolo de reglementarea limitelor exterioare, în legea **nr. 351/2001** este consemnat faptul că *ZM* cuprinde și orașul cu rol de centru polarizator, nu doar zona din jurul orașului- așa cum putea fi interpretată definiția *ZM* din legea anterioară (**nr. 350/2001**).

Necesitatea unei reforme administrativ-teritoriale în România a reprezentat un subiect de dezbatere în spațiul public încă de la integrarea țării în UE. Dincolo de neajunsurile prezentate anterior, suprastructura teritorială la nivelul întregului stat împiedică dezvoltarea într-un ritm conform cu restul statelor membre UE. Ca urmare a faptului că organizarea teritorială se păstrează, cu o scurtă serie de actualizări neînsemnate, aproape identică modelului adoptat în anul 1968, nu rămân semne de întrebare cu privire la faptul că România menține, în propriul dezavantaj, un sistem administrativ obsolet. Planurile și strategiile propuse în vederea actualizării structurii teritoriale au fost blocate ca urmare a intereselor divergente, nu doar la nivel local, ci și la nivel național. Din această cauză, așa cum a fost menționat și anterior, consensul politic reprezintă singura cale favorabilă pentru protejarea interesului comun.

Dificultățile întâmpinate de administrațiile locale ca urmare structurii teritoriale depășite au condus spre înaintarea unor planuri menite să remedieze situația în care se află o serie de localități. Unul dintre principalele argumente pentru înaintarea propunerilor a fost nevoia urgentă a municipiilor de a-și extinde suprafețele. Majoritatea municipiilor din România sunt presate de insuficiența suprafețelor pe care să își poată continua dezvoltarea. Lipsa terenurilor obstrucționează inclusiv concretizarea anumitor proiecte finanțate prin programele de dezvoltare ale UE. În consecință, în anul 2015, a avut loc un referendum la nivel local în vederea unificării voluntare a unor localități din județul Bihor; municipiul Oradea și comuna Sânmartin. Cu toate că majoritatea participanților la vot s-au exprimat în favoarea unificării, proiectul celor două municipalități nu a avut succes, referendumul nefiind validat ca urmare a lipsei de cvorum în municipiul Oradea⁵. Oficialii nu au prezentat insuccesul drept o urmare a lipsei de interes, lipsa cvorumului fiind pusă mai degrabă pe seama timpului prea scurt în care au fost organizate alegerile.

Un alt referendum local pentru unificarea unor localități a fost cel organizat în luna septembrie, 2021. Atunci, locuitorii municipiului Buzău și ai comunei Țintești au fost consultați cu privire la unificare. Pentru orașul Buzău, anexarea comunei Țintești ar fi reprezentat dublarea suprafeței totale și, implicit, remedierea problemelor cauzate de lipsa terenurilor, însă, precum în cazul localităților din județul Bihor, cvorumul nu a fost întrunit (sursa: bursa.ro).

⁵ Oradea nu fuzionează cu Sânmartinul. Referendumul a fost invalidat, articol de presă, 2015, adevărul.ro.

Din perspectiva locuitorilor UAT-urilor periurbane, principala problemă în cazul reunificării voluntare este actualizarea grilei de impozitare. Drept consecință, în cadrul AMR a fost adoptată o prevedere cu scopul acordării unor stimulente de natură legislativă pentru localitățile ce vor fi anexate de municipii. Astfel, este impusă o perioadă de conformare cu o durată de la 5 la 7 ani în care localitățile își vor păstra grila de impozitare valabilă anterior anexării. În lipsa unor reglementări clare privind ariile metropolitane, reunificarea voluntară reprezintă o soluție de avarie pentru administrațiile presate de lipsa spațiului necesar. Procesul poate îmbunătăți inclusiv situația localităților care actualmente produc puțin, dar consumă multe resurse. Însă faptul că unificarea voluntară reprezintă doar o soluție temporară este întărit și de postura în care se află zonele rurale în care ar putea fi benefică o restructurare teritorială, dar în care reunificarea voluntară nu este posibilă deoarece acestea se află la distanțe mult prea mari de centrele urbane polarizatoare.

Un model ce poate fi urmat este cel al Poloniei; statul european a trecut în anul 1999 printr-o reformă în două etape cu scopul de a stimula procesul de descentralizare. Astfel, Polonia a trecut de la 49 de unități teritoriale de prim rang, numite voievodate, la doar 16. Actualizarea structurii teritoriale în funcție de climatul social și politic reprezintă un pas important spre modernizarea continuă indispensabilă pentru orice stat membru UE. Reforma structurii administrativ-teritoriale în forma celor 16 voievodate s-a dovedit a fi o soluție deosebit de avantajoasă în ceea ce privește capacitatea Poloniei de a absorbi fonduri structurale din cadrul programelor implementate la nivelul UE. Dincolo de capacitatea de a atrage noi surse de finanțare, implementarea planului cu un număr mai redus de voievodate a avut ca rezultat și o gestionare mai bună a fondurilor proprii, îmbunătățind totodată competitivitatea regiunilor la nivel european și calitatea serviciilor publice (Kaczmarek, 2016).

În concluzie, România se află într-o situație de criză la nivel administrativ-teritorial. Lipsa de claritate în domeniul dezvoltării metropolitane, dezinteresul decidenților politici, consumul ridicat de resurse financiare, contradicțiile din cadrul textelor de lege și viziunile limitate publicate în documentele oficiale reprezintă doar o parte dintre neajunsurile ce blochează modernizarea României din punct de vedere al structurii administrativ-teritoriale. Numeroasele planuri și propuneri avansate în urma aderării României la UE

demonstrează faptul că problemele legate de structura teritorială actuală sunt cunoscute, însă în absența unui cadru legal clar, strategiile rămân doar pe hârtie, formând astfel un cerc vicios alimentat în mod constant de lipsa de implicare politică.

VI. 4.1 Noul cadru legal privind zonele metropolitane

În continuare va fi prezentată o scurtă actualizare în privința cadrului legal. La data de 28 iulie 2022 intră în vigoare legea nr. **246/2022** privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative. Cu toate că expansiunea urbană analizată în cadrul studiului s-a desfășurat înaintea apariției acestei legi, textul, cu numeroasele argumente referitoare la necesitatea unei asemenea legi, precum și posibilele sale forme și efecte, impune prezentarea unei actualizări.

Noua lege este din anumite puncte de vedere un pas înainte, mai ales în vederea unificării cadrului legal aferent zonelor metropolitane. Cu toate că reglementările anterioare rămân în vigoare, acestea sunt modificate, iar unele articole sau anexe sunt abrogate pentru a fi în conformitate cu noua lege. Un element important în cadrul acestei legi este delimitarea mai clară prin oferirea unor liste care conțin componența fiecărei zone metropolitane. Listele respectă reglementări privind delimitarea coroanelor de localități: pentru municipiile reședință de județ, teritoriul metropolitan se limitează la cel mult primele două coroane de localități, iar pentru alte municipii, la cel mult prima coroană. Cu toate acestea, legea permite păstrarea formelor actuale pentru zonele metropolitane, contrazicând prevederile privind limitele impuse în corpul legii și în anexe. Unele teritorii metropolitane ale unor municipii reședință de județ depășesc deja cu mult primele două coroane admise de lege, iar legea permite acum un dublu standard prin limitarea acestor zone metropolitane. Localitățile care se aflau dincolo de a doua coroană și care nu făceau parte din zonele metropolitane la momentul implementării legii, nu pot beneficia acum de statutul de membru al unei asemenea asociații, chiar dacă se află în aceeași coroană cu unele localități membre, ceea ce poate provoca un sentiment de inechitate și tensiuni la nivel local. Lipsa unei simetrii în cazul anumitor zone metropolitane alimentează climatul actual în privința dezvoltării urbane, climat în care lipsa de claritate generată de cadrul legal, incoerența autorităților în aplicarea acestuia și confuzia creată în rândul populației compromit dezvoltarea urbană sustenabilă.

În general, în cazul celorlalte prevederi din noua lege, principalul avantaj este continuitatea pe care o asigură. Cele mai importante dispoziții păstrează forme asemănătoare cu cele întâlnite în vechile legi. Un dezavantaj al continuității este tocmai faptul că nu sunt rezolvate unele probleme presante. De exemplu, reglementările anterioare (legea **nr. 350/2001** și OUG **57/2019**) deja permiteau cooperarea intercomunitară și sugerau faptul că elaborarea de planuri urbanistice generale comune era posibilă, dar nu impuneau acest lucru, iar noua lege doar reiterează aceste posibilități. O problemă în acest sens este autonomia mult prea mare a localităților din zonele metropolitane. Cu toate că aceasta autonomie este protejată de Constituția României, libertatea localităților metropolitane de a decide asupra planificării și dezvoltării urbane într-o măsură atât de extinsă poate provoca un dezechilibru evident în cadrul oricărei zone metropolitane. Una dintre cele mai presante probleme pe care le aveau aceste zone înaintea aplicării noii legi era dezvoltarea urbană nesustenabilă, fenomen ce poate fi atribuit lipsei de coordonare în privința regulamentelor locale de urbanism. Zonele metropolitane din România cuprind localități cu regulamente de peste 20 de ani, localități cu regulamente superficiale și localități care nici măcar nu dispun de regulamente proprii de urbanism, iar noua lege perpetuează aceste realități și, implicit, haosul creat de aceste curențe. Abordarea permisivă a noii legi nu pare a avea în spate doar respectarea principiului autonomiei locale ci și presiunile politice și interesele locale. România nu are o tradiție în privința cooperării intercomunitare, iar structurile teritoriale actuale sunt orientate spre o funcționare independentă. Autoritățile locale pot fi reticente în a renunța la o parte din propria autonomie în favoarea unei structuri metropolitane. Drept urmare, legea trebuie oricum să fie permisivă pentru a obține consensul politic necesar adoptării sale. Astfel, chiar și în condițiile în care Constituția ar fi modificată, interesele divergente și lipsa consensului politic rămân principalele cauze pentru care România nu beneficiază de o dezvoltare coordonată în mod eficient.

Legea **nr. 246/2022** oferă un cadru mai clar în privința cooperării voluntare, însă perpetuarea vechilor abordări, numărul mare de generalități cu valoare de recomandări și contradicțiile, ridică semne de întrebare cu privire la capacitatea legii de a dirija zonele metropolitane spre o dezvoltare durabilă.

Superficialitatea legii poate fi pusă pe seama faptului ea a fost elaborată și adoptată în contextul Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR), plan care impunea o modernizare a cadrului legislativ în acest domeniu. Astfel, având în vedere contextul și carențele prezentate anterior, legea pare a fi mai degrabă o formalitate pentru îndeplinirea unor cerințe externe (PNRR) și asigurarea unor surse de finanțare, neputând fi privită drept reforma legislativă de care România are nevoie pentru sprijinirea unei dezvoltări urbane echilibrate.

VI. 5 Politici metropolitane la nivel local

«Se poate guverna de departe, dar se administrează bine doar de aproape»

(Napoléon al III-lea, atribuit, 1852)

ZMI este o structură de cooperare cu statut juridic ce a fost constituită în conformitate cu legile **nr. 350/2001** și **nr. 351/2001**, sub forma unei Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI). Structura este guvernată de un Consiliul Metropolitan format din reprezentanți pentru fiecare localitate a ZMI. Conform reglementărilor, președintele Consiliului Județean Iași deține și funcția de președinte al ADI, unul dintre vice-președinți este primarul municipiului Iași, iar cel de-al doilea vice-președinte este un primar dintr-o UAT periurbană a ZMI, numit în funcție prin rotație, având un mandat de un an. ADI, prin intermediul Consiliului Metropolitan, a înființat și un organ executiv pentru administrarea tuturor proceselor întreprinse la nivel metropolitan, de la planificare și control, până la procurarea finanțării. Instrumentul executiv în cauză este Agenția de Dezvoltare Metropolitană Iași, iar principalele proiecte implementate privesc infrastructura generală la nivel metropolitan și dezvoltarea competitivității în relațiile la nivel național și european. În vederea constituirii ZMI, autoritățile locale au beneficiat de susținerea din partea Agenției pentru Dezvoltare Internațională din Statele Unite (USAID) prin accesarea unui program finanțat de agenție cu scopul de a îmbunătăți parteneriatele interjurisdicționale și de a asigura consultanță în vederea administrării acestora. Așadar, prin crearea ZMI, autoritățile locale au s-au centrat pe o abordare comună în vederea dezvoltării urbane sustenabile (Săgeată, 2015; Banca Mondială, 2019).

Din punct de vedere statutar și juridic, ZMI se încadrează în următoarele categorii: pol de creștere, ADI și membră în cadrul Federației Zonelor Metropolitane și Aglomerărilor Urbane din România (FZMAUR). Cu toate acestea, în presa locală sunt deseori publicate articole care prezintă incapacitatea ZMI de a susține dezvoltarea urbană. Astfel, municipalitățile suburbane preferă deseori declanșarea unor proiecte individuale în detrimentul celor propuse la nivel metropolitan deoarece proiectele individuale sunt finalizate și implementate într-un timp mult mai scurt. În urma aderării României la UE, eficiența Asociației ZMI s-a îmbunătățit ca urmare a oportunităților pe care le-a oferit noul statut. Astfel, pentru localitățile din componența ZMI, fondurile oferite prin programele susținute de UE au fost mai ușor de accesat prin structura metropolitană, diminuând astfel numărul de cazuri în care municipalitățile optează pentru proiectele individuale. Prin Programul Operațional Regional (POR), ZMI a beneficiat de resursele asigurate de Fondul European pentru Dezvoltare Regională (FEDR). Principiul aplicat este unul simplu, conducerea ZMI dispune elaborarea unor documente strategice (tabel 2) cu scopul de a procura finanțarea asigurată de programele UE.

Tabel 2 - Documente strategice înaintate la nivelul zonei metropolitane funcționale Iași

Denumire	Orizont de timp	Direcție generală de acțiune	Program de finanțare
Planul Integrat de Dezvoltare pentru Polul de Creștere Iași (PIDPC Iași)	2009 - 2015	Stabilirea obiectivelor privind planificarea strategică la nivelul ZMI	POR, POSDRU, PODCA, POS Mediu, FEADR și altele.
Strategia de dezvoltare economică și creștere a competitivității în domeniile strategice pentru mediul rural al Zonei Metropolitane Iași	2014	Creșterea atractivității comunelor din ZM ca zone de locuit și zone economice	POSDRU
Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Iași (SIDU Iași)	2015- 2030 Actualizare: 2022	Actualizarea cadrului strategic de dezvoltare	POR prin FEDR
Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Iași (PMUD Iași)	2016 – 2030	Crearea unui sistem de transport care să răspundă obiectivelor strategice actuale	POR prin FEDR

Documentele strategice cuprind o serie de analize cu un grad variat de relevanță pentru obiectivele propuse. Generalmente, prin informațiile prezentate, se poate distinge o imagine suficient de clară a particularităților ZMI. Majoritatea documentelor din această categorie cuprind și analize de tip SWOT pentru o mai bună înțelegere a neajunsurilor și a oportunităților definitorii pentru zona studiată.

Un raport publicat de Banca Mondială, întocmit cu scopul evaluării PID-urilor înaintate între anii 2007 și 2013 la nivel național, subliniază faptul că PIDPC IAȘI prezintă municipiul Iași ca fiind mai degrabă o structură omogenă, fără a aborda în mod temeinic discrepanțele din interiorul urbei. Ca urmare a faptului că localitățile rurale din ZMI prezintă un grad mai ridicat de omogenitate, acestea pot fi tratate ca un tot unitar în cadrul documentelor strategice, însă analizele ce includ municipiul Iași presupun prezentarea particularităților fiecărui cartier deoarece diferențele pot influența succesul programelor propuse. Drept consecință, rapoartele publicate ulterior – SIDU și PMUD, cuprind mai multe analize în care municipiul Iași este divizat în cartiere cu scopul de a descrie specificul fiecărei unități organice a orașului, prezentând totodată diferențele dintre acestea.

Din punct de vedere teritorial, documentele strategice prezintă Polul de Creștere Iași drept o zonă metropolitană funcțională, adâncind confuzia creată de cadrul legal actual. Cele două concepte – pol de creștere și zonă metropolitană sunt utilizate concomitent deoarece ZM ar putea reprezenta un motor al dezvoltării și dincolo de limitele sale oficiale, însă așezarea unui semn de egalitate între noțiuni ar putea conduce la pierderea treptată a sensului conferit inițial celor două sintagme.

În ciuda faptului că nu a fost redactat un raport strict pentru ZMI, strategia *Catching up regions* include elemente privind aglomerarea urbană Iași și are o structură asemănătoare cu celelalte proiecte analizate. Asemenea strategiilor prezentate anterior, programul pentru diminuarea decalajelor teritoriale este susținut prin Fondurile structurale și de investiții europene (fondurile ESI). Așa cum poate fi dedus și din denumirea programului, acesta este dedicat regiunilor europene în care gradul de dezvoltare atinge niveluri mult mai scăzute decât media sau în care ritmul dezvoltării nu a fost suficient de alert în ultimii ani. Astfel, la nivel național, documentele înaintate în cadrul programului

tratează cooperarea interjurisdicțională la nivelul celor mai importate aglomerări urbane din fiecare județ, inclusiv ZMI. Programul *Catching up regions* aduce în discuție proiectele prioritare privind infrastructura din aglomerarea urbană Iași, însă fără a face cunoscute detaliile legate de fiecare punct, proiectele rămânând mai degrabă la stadiul de *trecere în revistă*. Așadar, sunt prezentate aspirațiile care ar trebui urmărite în ZMI, dar nu și modalitatea clară prin care pot fi materializate planurile. Indicațiile privind modalitatea de implementare ar putea reprezenta un pas la fel de important ca acordarea resurselor financiare necesare.

Cu toate că documentele strategice prezentate scot în evidență informații importante la nivelul ZMI, rămân o serie de elemente necunoscute. Dinamica proceselor din ZMI poate fi descifrată doar parțial prin intermediul acestor strategii. Pentru asigurarea succesului în privința implementării proiectelor propuse este necesară o bună cunoaștere a situației actuale, însă documentele analizate acordă o atenție sporită mai degrabă planurilor de viitor, în detrimentul unor analize mai aprofundate care să asigure o bază pentru dezvoltare. Prin identificarea mecanismelor care au contribuit la structurarea *climatului metropolitan* actual, pot fi evitate practicile ce nu corespund cu aspirațiile prezentate în cadrul strategiilor. De cele mai multe ori, structura planurilor strategice propuse la nivelul ZMI este una comună pentru toate ariile metropolitane din România. Așadar, în vederea elaborării strategiilor metropolitane, sunt urmărite anumite tipare cu scopul de a parcurge aspectele esențiale indicate în cadrul programelor de dezvoltare teritorială. Cu toate acestea, profunzimea analizelor întreprinse variază de la o arie metropolitană la alta, în funcție de specificul fiecărei zone și de aspirațiile aparatului administrativ. Ar putea fi însă adus în discuție și faptul că structura predefinită pe care o regăsim și în planurile elaborate pentru ZMI limitează într-o oarecare măsură posibilitatea autorilor de a explora particularitățile acestui spațiu. Specificitatea ZMI ar putea fi prezentată într-o manieră mai clară în eventualitatea implementării unei structuri auxiliare care să acompanieze structura impusă la nivelul tuturor ariilor metropolitane.

Ca urmare a elementelor prezentate anterior, poate fi formulată următoarea întrebare: Ar trebui continuată politica zonelor metropolitane sau a polilor de creștere în municipiul Iași și în spațiile periurbane adiacente? În principiu, dezvoltarea economică a regiunii poate fi asigurată de implementarea proiectelor la nivel mai larg, însă modul în

care este planificat procesul de implementare poate influența rata de succes a programelor. Actualmente, documentele strategice la nivelul ZMI sunt întocmite cu obiectivul clar de a atinge pragurile necesare pentru obținerea fondurilor alocate prin programele de dezvoltare oferite de UE. Politicile actuale trebuie duse mai departe, dar sub o formă care să nu privească exclusiv atragerea fondurilor furnizate de UE, ci să îndeplinească și o serie de obiective paralele cum ar fi derularea unor parteneriate public-private sau dezvoltarea unei viziuni comune care să înglobeze, laolaltă cu perspectiva oficială, opiniile dezvoltatorilor imobiliari, dar și expertiza specialiștilor în urbanism, amenajarea teritoriului și domeniile conexe.

V. Elemente definitorii ale dezvoltării urbane în zona metropolitană Iași

Ca urmare a trendurilor actuale, poate fi previzionat faptul că cererea pentru locuințe în ZMI va cunoaște un ritm chiar mai alert decât cel actual. Factorii ce contribuie la multiplicarea cererii sunt de ordin demografic și economic, iar implicațiile pe care le presupune cererea ridicată nu au fost pe deplin înțelese până la acest moment. Expansiunea periurbană necontrolată în cadrul ZMI nu reprezintă un subiect cu multă greutate pentru autoritățile locale. În cele mai multe cazuri, din perspectiva autorităților, beneficiile materiale asigurate prin taxele percepute compensează pentru dezavantajele expansiunii necontrolate a orașului. O problemă în acest sens este faptul că, așa cum a fost menționat și anterior, în momentul de față nu sunt pe deplin înțelese efectele negative pe care le-ar putea provoca expansiunea galopantă a cartierelor rezidențiale aflate dincolo de limitele oficiale ale orașului. Cu toate că deciziile privind dezvoltarea imobiliară ar trebui dezbătute inițial la nivel metropolitan, independența comunelor din ZMI a permis o dezvoltare haotică, marcată de dorința municipalităților de a se centra exclusiv pe dezvoltarea propriilor localități.

În cazul ZMI, oportunitățile de dezvoltare pentru comunele membre apar mai ales ca urmare a faptului că se află la o distanță redusă față de mun. Iași. Oportunitatea nu este acompaniată și de responsabilitate din partea consiliilor comunale, provocând o serie de efecte negative pentru mun. Iași, dar și pentru locuitorii deja stabiliți în comunele respective. Astfel, UAT-urile aflate în prima linie după limitele orașului aleg deseori calea dezvoltării imobiliare nesustenabile deoarece aparentele beneficii își fac apariția mai rapid decât în cazul unei extinderi controlate. În cazul lipsei de implicare, pe termen scurt, beneficiile sunt numeroase pentru comunele din ZMI: multiplicarea veniturilor la bugetul local prin taxele percepute și prin alocările cuvenite în funcție de numărul locuitorilor, noi locuri de muncă, scăderea mediei de vârstă, acoperirea cererii ridicate pentru locuințe. Pe de altă parte, lipsa de interes de care se fac responsabile municipalitățile din ZMI în cazul dezvoltării imobiliare poate provoca, pe termen scurt și mediu, numeroase efecte negative cu un potențial conflictual ridicat, printre acestea se află: nemulțumirile cauzate de construirea unor locuințe noi în apropierea celor deja construite, probleme privind calitatea estetică și arhitecturală a noului fond de locuințe, lipsa infrastructurii adecvate pentru susținerea unui număr mai ridicat de locuitori, suprasaturarea infrastructurii orașului

învecinat, dispariția unor terenuri agricole și/sau spații verzi - cu implicațiile derivate, poluare- sub diverse forme, pierderea identității locale în comunele ce devin treptat *cartiere dormitor*, apariția altor provocări pentru care administrațiile locale nu au un răspuns prompt ca urmare a lipsei de experiență.

O ipoteză plauzibilă este aceea că dezvoltatorii imobiliari care își desfășoară activitatea în piața imobiliară din ZMI urmăresc o serie de principii care să acopere strict cererea pentru locuințe, ținând seama într-o măsură mai redusă de restul criteriilor referitoare la calitatea locuirii. Principalii factori ce contribuie la atmosfera actuală în piața imobiliară din ZMI sunt: cererea pentru locuințe cu un cost scăzut, dorința dezvoltatorilor de a înregistra un profit cât mai ridicat și de a menține costurile la limita inferioară, interesul municipalităților de a încuraja dezvoltarea comunelor aproape cu orice preț.

O dezvoltare periurbană care să îndeplinească standardele privind calitatea locuirii s-ar traduce prin costuri mai ridicate pentru dezvoltatori și, implicit, prețuri mai ridicate pentru noile locuințe. În acest context, zona metropolitană se confruntă cu o problemă gravă. La o primă vedere, acoperirea cererii pentru locuințe accesibile și standardul adecvat al calității locuirii reprezintă doi factori ce nu par a fi compatibili. Din considerente economice, majoritatea persoanelor aflate în căutarea unei locuințe noi în piața imobiliară a ZMI nu dispun de opțiuni care să includă standarde ridicate ale calității locuirii, ci sunt nevoite să opteze mai degrabă pentru variante economice, variante ce includ doar ceea ce cumpărătorii ar putea considera strict necesar la momentul achiziției.

Pe de cealaltă parte, ZMI nu poate susține o dezvoltare imobiliară influențată într-o măsură atât de mare de cererea pentru locuințe cu un cost redus⁶. Dreptul la locuințe accesibile nu poate substitui dreptul la locuirea adecvată din punct de vedere al calității.

⁶ Atunci când se face referire la imobile cu un cost redus, trebuie avut în vedere faptul că principalul criteriu de raportare este reprezentat de prețul mediu al unui imobil în ZMI. Astfel, poate fi pusă la îndoială chiar și accesibilitatea locuințelor cu un preț sub media pieței dacă pornim de la premisa că, actualmente, prețul mediu pentru locuințele din noile ansambluri rezidențiale nu este proporțional cu venitul mediu în ZMI. Potrivit imobiliare.ro, prețul mediu pe mp al unui apartament este de 1250 EUR (2021), iar venitul mediu net în județ este de 3500 RON potrivit statisticromania.ro. O persoană cu venituri medii poate cumpăra un apartament de 60mp în 8,9 ani dacă utilizează toate veniturile, fapt ce indică o putere scăzută de achiziție.

Echilibrul dintre accesibilitate și calitate poate fi asigurat printr-o colaborare mai eficientă între sectorul imobiliar și autoritățile responsabile de calitatea locuirii în ZMI.

Ca urmare a faptului că ZMI nu formează un tot unitar în privința transparenței decizionale la nivel administrativ, este afectată inclusiv cea mai „responsabilă” unitate teritorială din acest punct de vedere: municipiul Iași. Cu toate că efectele negative ale extinderii necontrolate nu sunt încă pe deplin cunoscute sau înțelese în comunitățile zonei metropolitane, anumite efecte își fac deja simțită prezența inclusiv în localitățile rurale ale căror municipalități încă susțin un ritm alert al dezvoltării imobiliare. Astfel, cu toate că o parte a repercusiunilor sunt evidente chiar și în acest moment, ele sunt ignorate într-o măsură care să permită continuarea dezvoltării în ritmul actual.

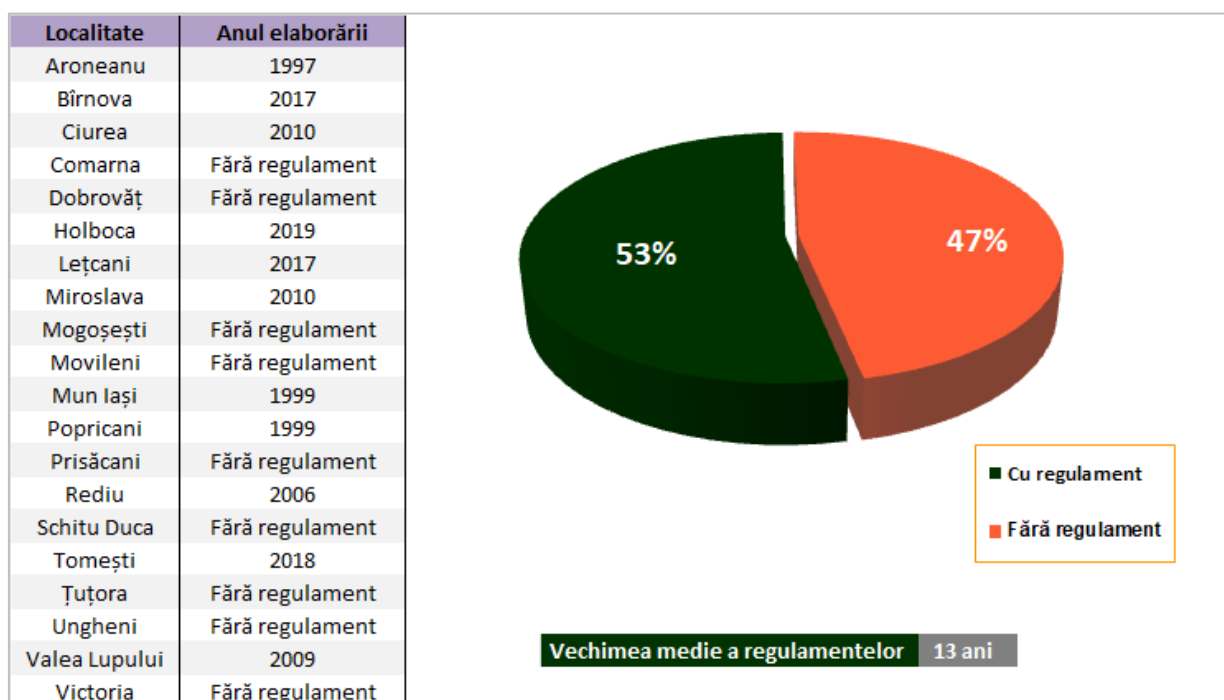
Atunci când se face referire la calitatea locuirii, particularitățile zonei studiate pot influența în mare măsură criteriile pe care ar trebui să le îndeplinească un proiect rezidențial. Însă, există și o serie de criterii generale ce pot asigura o bază suficient de solidă pentru noile proiecte, indiferent de zona în care sunt vor fi implementate acestea.

Actualmente, noile ansambluri rezidențiale⁷ din ZMI îndeplinesc într-o măsură foarte redusă criteriile generale privind calitatea locuirii. Cu foarte puține excepții, aceste proiecte rezidențiale care modifică arhitectura ariei metropolitane sunt orientate mai degrabă spre dinamica pieței imobiliare, fără a plasa dezvoltarea echilibrată printre cele mai importante obiective.

În vederea evaluării calității imobilelor, factorii precum amplasarea, materialele utilizate, ori caracteristicile arhitecturale ar putea avea cele mai importante ponderi în procesul de evaluare a calității. Criteriile sunt însă subiective, așa cum a fost menționat și anterior. În zona metropolitană Iași, noile proiecte imobiliare trebuie să îndeplinească criteriile stabilite prin regulamentele locale de urbanism. Așa cum se întâmplă și cu alte regulamente, prevederile diferă de la o localitate la alta, provocând o lipsă de uniformitate la nivelul ariei metropolitane.

⁷ Atunci când se face referire noile ansambluri imobiliare/rezidențiale din ZMI, trebuie avut în vedere faptul că, în cadrul acestui text, spațiul temporal în care au fost încadrate aceste ansambluri cuprinde imobilele construite între anii 2010-2021.

Tabel 3 - Implementarea regulamentelor locale de urbanism în ZMI



Dincolo de lipsa omogenităţii, o altă posibilă deficienţă o reprezintă vechimea regulamentelor (tabel 3). De exemplu, regulamentul de urbanism în vigoare actualmente la nivelul municipiului Iaşi a fost aprobat în anul 1999⁸. Drept urmare, eficienţa regulamentelor locale de acest tip poate fi pusă la îndoială. Implementarea unui regulament comun de urbanism în zona metropolitană ar putea reprezenta o oportunitate pentru alinierea prevederilor cu actele normative actuale. Problematika privind multitudinea proiectelor imobiliare la nivelul ZMI este deosebit de complexă, motiv pentru care este necesară o concentrare mai bună a autorităţilor în direcţia prevederilor ce asigură o dezvoltare imobiliară sustenabilă şi calitativă.

În ZMI, doar 11 localităţi au regulamente de urbanism, adică aproximativ 53% din totalul de 20 de unităţi teritoriale. Dincolo de faptul că o localitate poate avea, sau nu, un set norme privind dezvoltarea urbană, trebuie adusă în discuţie şi eficienţa acestor norme la

⁸ Cadrul legal de referinţă pentru elaborarea regulamentului de urbanism cuprinde o serie de legi precum cea privind calitatea în construcţii ori cea privind cadastrul şi publicitatea imobiliară. Cu toate că aceste legi au fost consolidate prin numeroase modificări şi completări, regulamentul local de urbanism al municipiului Iaşi nu a fost actualizat şi păstrează întru totul forma sa iniţială.

nivelul ariei metropolitane. În condițiile în care anumite localități cu regulament de urbanism în vigoare întâmpină probleme specifice mai degrabă unor UAT-uri care nu beneficiază de astfel de regulamente, eficiența normelor pare a fi foarte limitată.

O variabilă importantă pentru eficiența regulamentelor implementate este vechimea acestora. Perioadele de tranziție prin care trece România încă din anul 1989 au efecte importante și la nivel teritorial, iar aria pe care se află ZMI astăzi nu face excepție, motiv pentru care orice set de norme de urbanism își poate pierde treptat eficiența în lipsa unor actualizări continue. Însă actualizările acestor regulamente nu reprezintă o prioritate la nivelul zonei metropolitane. Vechimea medie pentru aceste regulamente este de 13 ani în ZMI, iar diferența între cele două extreme⁹ este de aproximativ 23 de ani, ceea ce indică discrepanțele foarte mari de la o localitate la alta.

Potrivit unui plan strategic¹⁰ elaborat de Asociația Zona Metropolitană Iași și Primăria Municipiului Iași în anul 2009, fondul de locuințe din ZMI este alcătuit în cea mai mare parte de locuințe comune, construite în timpul regimului comunist. Documentul subliniază faptul că imobilele în cauză generează o serie de neajunsuri privind calitatea locuirii în ZMI, inclusiv din punct de vedere arhitectural deoarece aspectul acestora este unul tipic imobilelor construite în perioada comunistă, cu tonalități preponderent gri.

Din punct de vedere estetic, lista neajunsurilor nu se oprește aici. O altă problemă evidentă o reprezintă reabilitarea termică parțială a blocurilor de locuințe din ZMI. Dincolo de eficiența energetică îndoielnică, ar putea fi susținut faptul că blocurile reabilite parțial involuează din punct de vedere estetic, acestea trec de la statutul de blocuri comuniste cu aspect cenușiu, la statutul de „blocuri-sorcove” așa cum au fost numite în presă. Fațadele acestor imobile sunt conglomerate de nuanțe sau chiar culori diferite, cu diferențe de nivel de la un apartament la altul, continue sau formând zigzaguri (fig. 2). Ca urmare a faptului că locuințele în cauză sunt private, autoritățile locale întâmpină o serie de dificultăți în cazul intervențiilor rapide care ar putea asigura limitarea reabilitării etapizate.

⁹ Extremele se referă la localitatea în care a fost implementat cel mai vechi regulament încă valabil (Aroneanu, 1997) și localitatea cu cel mai recent regulament (Holboca, 2019).

¹⁰ Planul Integrat de Dezvoltare pentru Polul de Creștere Iași (2009 - 2015).



Figura 2 - Locuințe colective cu reabilitare termică etapizată și fațade multicolore.

Municipiul Iași: (a) Alea Păcurari; (b) Bulevardul Dacia

Sursa foto: Google Earth Pro, captură cu funcția Street View

Inițiativele individuale la nivelul blocurilor de locuințe ar putea fi puse pe seama faptului că locuitorii nu consideră inadecvată o asemenea intervenție și nu se lovesc de rezistența firească din partea autorităților. Proprietarii acestor imobile din ZMI au oportunitatea de a lua decizii care nu sunt la îndemâna locuitorilor în zonele metropolitane cu modele administrative eficiente.

Cu toate că dezbaterile privind componenta estetică comportă un anumit grad de complexitate și subiectivism, implementarea unor reglementări privind aspectul fațadelor și respectarea acestora ar putea conținea deprecierea aspectului general al clădirilor și al zonei în care sunt amplasate acestea. O astfel de reglementare există¹¹, aceasta face referire la faptul că nu pot obține autorizație de construire proiectele ce ar putea deprecia zona din punct de vedere estetic, iar, conform unei alte reglementări¹², reabilitarea termică a fațadelor și modificarea cromaticii reprezintă procese pentru care este necesară eliberarea unei autorizații. Însă, printr-o interpretare diferită a textelor, fără a ține cont de etapizarea lucrărilor și de legătura dintre reglementările în vigoare, regulamentele de urbanism

¹¹ Hotărârea nr. 525 din 1996 privind Regulamentul general de urbanism. Textul a fost revizuit parțial și republicat în ultima sa formă în data de 27 noiembrie 2002.

¹² Legea nr. 193 din 2019. Este o actualizare a legii nr. 50/1991 referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții.

aprobate în localitățile din ZMI și maniera în care autoritățile înțeleg să le aplice nu garantează stoparea deprecierii aspectului general al zonei.

Trebuie menționat faptul că problema privind aspectul fațadelor nu afectează în egală măsură toate unitățile teritoriale din zona metropolitană. Așa cum este de așteptat, majoritatea blocurilor de locuințe din ZMI se află în orașul polarizator. Cu toate acestea, regulamentul de urbanism implementat la nivelul municipiului Iași nu cuprinde elemente edificatoare cu privire la aspectul eterogen al fațadelor. Totuși, în document este prezentat faptul că noile construcții ar trebui să păstreze caracterul arhitectural al zonei, iar fațadele posterioare și laterale să păstreze aspectul fațadei principale. Ca în cazul altor documente prezentate anterior, modalitatea în care sunt interpretate reglementările poate face diferența la nivelul teritoriului vizat. Ca urmare a faptului că regulamentul a fost creat în anul 1999, fără actualizări ulterioare, problemele actuale, precum fațadele multicolore, nu sunt abordate într-un mod eficient.

Dincolo de vechimea documentului, numărul mare de inexactități din cadrul acestuia poate îngreuna, la rândul său, procesul de remediere a problemelor precum cea prezentată anterior. Un exemplu în acest sens pot fi corelarea cu alte texte legale, regulamentul local de urbanism al municipiului Iași conține erori privind cadrul legal de referință pentru întocmirea documentului¹³ și greșeli de redactare precum lipsa unor cuvinte, provocând astfel pierderea sensului unor reglementări, inclusiv la nivelul articolului 11, referitor la aspectul exterior al clădirilor. Este evident faptul că astfel de erori, necorectate într-un interval de peste două decenii, aduc prejudicii însemnate și greu reversibile atât pentru oraș, cât și pentru restul zonei metropolitane. Din punct de vedere legal, impunerea unui regulament cu probleme de redactare limitează capacitatea municipiului de a acționa în favoarea intereselor comunității. În cazul nerespectării prevederilor din regulament, partea care poartă răspunderea ar putea avea câștig de cauză în procesele intentate de autorități. Drept consecință, regulamentul nu asigură respectarea

¹³ Cadrul legal pe care a fost bazată redactarea regulamentului cuprinde Hotărârea nr. 535/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, însă Hotărârea nr. 535/1996 se referă de fapt la Regulamentul privind înregistrarea topografiilor circuitelor integrate. În redactarea regulamentului de urbanism al municipiului Iași, autorii au înlocuit în mod eronat Hotărârea nr. 525/1996 cu Hotărârea nr. 535/1996.

condițiilor necesare în vederea unei dezvoltări imobiliare echilibrate, dimpotrivă, ar putea fi afirmat faptul că, în momentul de față, regulamentul de urbanism dimpreună cu alte documente oficiale asigură climatul ideal pentru evoluția haotică a domeniului imobiliar în ZMI.

Așa cum a fost menționat anterior, nu toate localitățile din zona metropolitană se confruntă cu problema fațadelor inestetice. Astfel, poate fi formulată următoarea întrebare: de ce ar trebui privită problema aspectului exterior al clădirilor drept o problemă pentru întreaga zonă metropolitană dacă majoritatea cazurilor se petrec în oraș? În cea mai mare parte, blocurile de locuințe din comunele ZMI nu au o vechime care să impună renovări majore ale fațadelor. Cu toate acestea, precedentul creat în municipiul Iași poate reprezenta un punct de pornire pentru localitățile învecinate, mai ales în contextul actual, în care regulamentele de urbanism ale comunelor au chiar mai multe puncte slabe decât în cazul regulamentului valabil în municipiul Iași¹⁴. Odată cu degradarea fondului de locuințe și în lipsa unor măsuri adecvate din partea autorităților, comunele din jurul orașului s-ar putea afla în situații asemănătoare cu cele întâmpinate în orașul polarizator.

Trebuie avut în vedere faptul că gradul de urbanizare variază într-o măsură considerabilă la nivelul comunelor din zona metropolitană, motiv pentru care utilitatea implementării unor regulamente locale de urbanism ar putea fi pusă la îndoială în comunele mai puțin dezvoltate. Însă ritmul actual al dezvoltării imobiliare în ZMI nu poate fi ignorat nici în unitățile teritoriale care, momentan, sunt ferite de problemele specifice orașului și comunelor aflate în proximitatea imediată. Implementarea unor măsuri preventive ar putea reduce efectele negative create de precedentele menționate anterior.

Calitatea locuirii este influențată și de aspectul exterior al clădirilor din ZMI, motiv pentru care abordarea problemei legate de fațadele eterogene și rezultatele acestei analize ar putea reprezenta un indicator suficient de relevant în privința calității regulamentelor de urbanism. Slaba eficiență a regulamentelor locale nu se răsfrânge doar asupra localităților în care sunt implementate, ci și asupra acelor UAT-uri fără reglementări în acest sens

¹⁴ Nu toate comunele din componența ZMI dispun de regulamente locale de urbanism, iar comunele în care există regulamente, nu se ghidează după o serie de reglementări comune care să permită o dezvoltare simetrică la nivelul zonei metropolitane.

deoarece aparenta inutilitate a regulamentelor actuale nu încurajează comunele învecinate să depună efortul de a implementa propriile reglementări.

În mod evident, calitatea locuirii în ZMI este influențată și de componenta estetică, iar dacă analizăm calitatea locuirii prin prisma acestei componente, fațadele clădirilor nu reprezintă singura problemă la nivelul zonei metropolitane. O altă temă sensibilă este cea a vegetației din jurul locuințelor comune și individuale. Avantajele bine-cunoscute ale spațiilor verzi nu pot fi puse la îndoială în una dintre cele mai poluate zone metropolitane din România, însă avantajele pe care le oferă așa-numitele spații verzi nu pot compensa pentru faptul că acestea nu sunt administrate în mod corespunzător. La nivelul orașului cu rol polarizator, vegetația, mai ales cea din jurul blocurilor de locuințe colective, poate pune în pericol siguranța locuitorilor din zonele în care întreținerea spațiilor verzi nu reprezintă o prioritate pentru autoritățile responsabile în mod legal.

Dar de ce problema vegetației reprezintă o temă sensibilă în ZMI? În spațiul public, cu precădere la nivelul municipiului Iași, intervențiile asupra spațiilor verzi nu sunt mereu agreate în rândul populației. Au fost identificate două motive principale pentru care locuitorii municipiului ar putea avea reticențe în privința intervențiilor asupra spațiilor verzi:

1. Intervențiile mai puțin inspirate din partea municipalității în următoarele cazuri: toaletarea abuzivă¹⁵ a unor arbori, defrișarea unor arbori fără un motiv întemeiat, lipsa de acțiune în cazul vegetației lemnoase moarte, irigarea necorespunzătoare sau lipsa irigațiilor.
2. Majoritatea locuitorilor înțeleg importanța spațiilor verzi pentru oraș și au capacitatea de a depista intervențiile necorespunzătoare, preferând uneori chiar lipsa unor intervenții aparent necesare, dar care s-ar putea dovedi mai degrabă dăunătoare pentru spațiile verzi. Prudența excesivă din partea locuitorilor poate fi justificată de precedentele prezentate la primul punct.

De cele mai multe ori, informațiile referitoare la intervențiile majore asupra spațiilor verzi sunt afișate inclusiv pe conturile de socializare ale Primăriei Municipiului Iași. Drept

¹⁵ În cadrul acestei lucrări, toaletarea abuzivă este definită drept intervenția asupra vegetației lemnoase fără respectarea prevederilor legale și/sau a indicațiilor oferite de specialiști.

urmare, locuitorii au șansa de a semnala public, prin comentarii, problemele cauzate de acțiunile respective, de intervențiile precedente ori de a informa municipalitatea despre probleme legate de spațiile verzi din zona în care locuiesc. Cu toate că aceste comentarii publicate pe rețelele de socializare nu reprezintă cea mai eficientă cale de a atrage atenția autorităților locale, pot reprezenta un indicator suficient de clar pentru gradul de satisfacție privind administrarea spațiilor verzi.

Dincolo de eficiența cu care sunt gestionate spațiile verzi, locuitorii municipiului Iași au motive de îngrijorare și dacă ne raportăm la suprafețele spațiilor verzi. Municipalitatea a prezentat în anul 2018 rezultatele preliminare ale unui proiect privind spațiile verzi din oraș. Actualmente, rezultatele finale sunt publice și pot fi accesate pe pagina web oficială a Primăriei mun. Iași. Registrul spațiilor verzi, așa cum a fost numit, cuprinde 1495 de planșe, câte una pentru fiecare spațiu verde identificat de autorități. Planșele includ date precum: suprafață, localizare (hartă), caracteristici individuale pentru vegetația lemnoasă (specie, vârstă, dimensiuni, etc.) și proprietarul terenului pe care se află spațiul verde. Aceste fișe acoperă într-o oarecare măsură problema accesului la date privind spațiile verzi ale municipiului, însă modalitatea în care sunt prezentate datele nu este eficientă și nu asigură un acces facil pentru toate persoanele interesate. De exemplu, cele 1495 de planșe nu sunt denumite într-o manieră comprehensivă, acestea fiind pur și simplu numerotate, de la *Fisa_0001* până la *Fisa_1495*. Identificarea spațiilor verzi dintr-o anumită zonă a orașului este un proces complicat, fiind necesară accesarea și apoi redenumirea tuturor fișelor. Suma suprafețelor consemnate în fișe ne arată faptul că municipiul Iași oferă locuitorilor un total de 6.941.778 mp (694 ha) de spații verzi.

În anul 2007, odată cu aderarea României la Uniunea Europeană, obligația de a asigura o anumită suprafață de spațiu verde pentru fiecare locuitor a fost impusă la nivel legislativ¹⁶. Actualmente, potrivit etapizării din legislația adoptată în 2007, UAT-urile au obligația de a pune la dispoziție minimum 26 mp de spațiu verde pentru fiecare locuitor, iar autoritățile locale trebuie să transmită celor europene modalitatea în care reglementările sunt aplicate, dar și eficiența acestora în teritoriu.

¹⁶ OUG nr. 114/2007 în vederea modificării și completării OUG nr.195/2005 pentru protecția mediului.

În condițiile în care municipalitățile nu îndeplinesc criteriile impuse, legislația cuprinde și mecanisme create pentru reglarea unor asemenea situații. Potrivit mecanismelor, odată ce nu sunt îndeplinite criteriile, ONG-urile care se ocupă de ocrotirea mediului înconjurător au posibilitatea de a acționa în justiție, având calitate procesuală activă în procesele respective¹⁷. În vederea eludării acestui mecanism de autoreglare, unele administrații locale, inclusiv cea a municipiului Iași, apelează la o serie de tertipuri pentru a augmenta, pe hârtie, spațiul verde pe cap de locuitor atunci când sunt trimise rapoarte către organele competente. Dincolo de lipsa onestității, aceste practici pot fi puse și pe seama faptului că legislația actuală lasă loc pentru interpretare și oferă autorităților locale posibilitatea de a masca lipsa spațiilor verzi. Un exemplu în acest sens ar putea fi faptul că municipiul Iași a luat în calcul numărul de locuitori din anul 2011 pentru raportarea spațiului verde per capita în condițiile în care erau deja disponibile rapoarte mai recente și suficient de fiabile. Potrivit rezultatelor finale RPL 2011, orașul avea 290.422 locuitori, iar datele furnizate de INS prin intermediul Direcției Județene de Statistică Iași ne arată faptul că municipiul avea 378.214 locuitori în anul 2018 și 385.166 în anul 2019. Cu toate că municipalitatea dispunea de aceste date publice, pentru calcularea spațiului verde pe cap de locuitor au fost luate în calcul datele din anul 2011 chiar și în raportările din anul 2020, așa cum constată și presa locală. Această formă de calcul are un rezultat apropiat de baremul minim impus de legislația în vigoare (23,90 mp/ locuitor). Dacă ar fi fost luate în calcul datele publicate în anuarele statistice ale INS, în anul 2019, având drept reper populația menționată anterior, indicele privind spațiul verde ar fi putut fi actualizat la 18,02 mp/ locuitor. Însă, chiar dacă s-ar fi procedat la actualizarea datelor utilizate în formula de calcul, indicele ar fi reprezentat în continuare o valoare mai degrabă orientativă deoarece este vorba despre un oraș universitar, iar numărul real de locuitori este mult mai ridicat decât cel raportat în anuarele ce includ populația stabilă.

Pe lângă raportarea la date mai vechi de un deceniu, autoritățile locale din municipiul Iași au utilizat și alte metode pentru falsă reprezentare a suprafețelor verzi pe cap de locuitor. Formula de calcul include două variabile: numărul de locuitori, despre care s-a făcut referire anterior, și suprafața pe care se întind spațiile verzi. Surprinzător, sau nu, planșele incluse în Registrul spațiilor verzi arată faptul că municipalitatea a inclus drept arii

¹⁷ Potrivit legii nr. 265/2006 în legătură cu OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

verzi categorii de terenuri care, în mod normal, nu ar trebui luate în calcul. Printre cele mai notabile erori în procesul de inventariere este includerea unor terenuri private, prezentarea drept terenuri deținute de municipiul Iași. Erorile sunt corectate treptat, prin modificarea centralizatorului de spații verzi în urma hotărârilor din ședințele Consiliului Local Iași. Transparența este asigurată prin publicarea unor materiale video cu ședințele în cauză, iar procesele verbale includ transcrieri parțiale ale intervențiilor pe care le au consilierii locali.

Îndepărtarea erorilor materiale reduce în unele cazuri spațiile verzi până la 0 mp, un exemplu în acest sens este spațiul verde situat pe Aleea Elisabeta Rizea, consemnat inițial cu o suprafață totală de 286 mp, a trecut la o suprafață de 0 mp în urma votului înregistrat în **H.C.L. nr. 251 din 28 Iunie 2019**. În unele cazuri, actualizările registrului spațiilor verzi reprezintă urmări ale unor retrocedări, fiind deseori urmate de cereri pentru autorizații de construire. Un indicator pertinent privind deschiderea factorilor decizionali față de construirea unor imobile pe suprafețele verzi ale orașului ar putea fi discursurile din cadrul ședințelor Consiliului Local, nu doar voturile. Astfel, materialele video și procesele verbale întocmite în urma ședințelor demonstrează faptul că subiectul noilor dezvoltări imobiliare este unul recurent. Cu toate că anumite argumente prezentate ar putea fi privite drept declarații politice, permise în regulamentul privind desfășurarea ședințelor¹⁸, acestea trebuie analizate deoarece marchează tonul general al ședințelor și au rol de motivație pentru voturile acordate.

În linii generale, pot fi constatate două direcții în felul cum sunt privite noile proiecte rezidențiale, chiar și cele construite pe terenuri care anterior se aflau în registrul spațiilor verzi. Procesele verbale analizate arată faptul nu există o viziune comună la nivel decizional, Consiliul fiind împărțit în grupări politice care, cel puțin la nivel declarativ, doresc o dezvoltare echilibrată, care să nu supraaglomereze orașul și, pe de cealaltă parte, grupările politice care apără interesele dezvoltatorilor imobiliari, prezentându-le drept interese ale locuitorilor din municipiul Iași.

În continuare vor fi prezentate câteva fragmente¹⁹ din procesul verbal aferent ședinței ordinare a Consiliului Local al Municipiului Iași din 28 iunie 2019. Pentru început, va fi

¹⁸ Regulamentul privind organizarea și funcționarea consiliilor locale (30 ianuarie 2002).

¹⁹ Au fost analizate fragmente suficient de cuprinzătoare încât contextul și direcția discursurilor să fie transmise fără distorsiuni.

prezentat discursul unui reprezentat al grupărilor politice ce susțin și promovează proiectele dezvoltatorilor imobiliari din oraș.

Domnul consilier local Nedelcu Vlad Nicolae: *...și ultima problemă pe care aș vrea să o ridic, pentru că am fost atacat în calitate de consilier și eu și colegii mei din Partidul Social Democrat și dumneavoastră ca primar independent că sprijinim mafia imobiliara dacă votăm PUZ-uri ale unor investitori care aduc bani în Iași și nu îi investesc în alte părți. Vreau să vă spun că au venit foarte mulți cetățeni din Cluj, din București și au lăudat modul în care se dezvoltă orașul, eu personal am votat toate aceste investiții și mă bucur că se construiește. Totodată, aș vrea și au fost sugestii și din partea acestor dezvoltatori, să organizăm noi, primăria, să creăm o infrastructură în zona Cicoarei ca și acolo să se dezvolte clădiri înalte de locuințe, clădiri mixte. Deci există în patrimoniul municipalității terenuri disponibile pentru dezvoltarea acestui oraș într-un mod armonios. Dar cred că dacă se va rezolva problema parcărilor și se va elabora un Master plan în acest sens, cred că nu vor mai fi aceste acuzații pentru că vedem cum unii candidați la Primăria Municipiului Iași adună puncte electorale și ne arunca cu noroi în noi că sprijinim o așa anume mafie imobiliară. Păi, mi se pare incredibil. Domnul consilier Etienne, eu sprijin investițiile, sprijin să se aducă bani la Iași, să creeze clădiri frumoase și chiar am văzut unele clădiri pe care voi, domnii de la PNL, aruncați cu noroi... aruncați cu noroi în anumite clădiri pe care le-am văzut că sunt dezvoltate frumos, cu termopane frumoase, cu granit... nu râdeți, da, da, arată foarte bine.*

O analiză privind nivelul discursului nu este oportună în cadrul acestei lucrări, însă direcția discursului este foarte importantă deoarece poate ajuta la descifrarea dinamicii din spatele dezvoltării imobiliare și la determinarea gradului de implicare pe care îl au autoritățile locale în această dinamică. Astfel, în cadrul discursului prezentat anterior pot fi identificate cu ușurință câteva elemente centrale:

1. Investițiile din partea dezvoltatorilor imobiliari sunt esențiale pentru municipiul Iași, iar modalitatea în care autoritățile gestionează problema extinderii urbane este apreciată și în alte orașe importante din România.
2. Nu este suficientă aprobarea dezvoltării imobiliare în ritmul pe care îl doresc dezvoltatorii, este necesară și susținerea acestor dezvoltatori prin crearea unor condiții mai favorabile decât cele actuale.

3. Principalul criteriu pentru care trebuie susținută extinderea urbană în ritmul actual este, pe lângă beneficiul material asigurat de investiții, aspectul noilor ansambluri imobiliare *ce sunt dezvoltate frumos, cu termopane frumoase, cu granit...*
4. Existența unor dezavantaje în cazul construirii într-un ritm alert nu pare a fi luată în calcul, fie din lipsa de informare, fie ca urmare a faptului că, așa cum denotă discursul, avantajele par să compenseze pentru problemele apărute ulterior, inclusiv pentru acuzațiile potrivit cărora sunt apărate interesele dezvoltatorilor în detrimentul intereselor pe care le-ar putea avea locuitorii din zonele în care sunt construite noi ansambluri rezidențiale.

În cazul retrocedărilor, atunci când sunt aprobate planurile urbanistice pentru construirea unor imobile inclusiv pe spații verzi, în discursurile din ședințele Consiliului Local este invocat dreptul la proprietate, de obicei în numeroase rânduri. În continuare va fi prezentat un fragment dintr-o asemenea intervenție.

Domnul consilier local Nedelcu Vlad Nicolae: *...îmi doresc să vină cât mai mulți cetățeni la Iași, să ajungem la 1 milion de locuitori, să fim un oraș, să avem statutul pe care îl merităm, un oraș puternic, am fost capitală, dacă nu știți istorie. Dar nu este nicio problemă, trecem cu vederea și acest lucru. Da, dacă exista o retrocedare, dacă există o punere în posesie și din punct de vedere al indicatorilor urbanistici în mod legal se poate construi, din punctul meu de vedere trebuie să oferim acest drept al oamenilor.*

Dincolo de lejeritatea cu care este abordată înlocuirea spațiilor verzi cu imobile, trebuie analizată, din nou, viziunea unui factor decizional cu privire la extinderea urbană și ritmul în care se produce aceasta, fără a aduce în discuție dacă municipiul se află într-un punct care să permită o asemenea transformare, mai ales în condițiile în care există deja probleme cauzate de supraaglomerare.

În cadrul ședințelor sunt frecvente și intervențiile consilierilor care au viziuni diferite față de cele prezentate anterior. Discursurile divergente la nivelul Consiliului Local Iași nu sunt o abatere de la normal, însă subiectele precum spațiile verzi sau construirea unor imobile pe aceste spații se află, fără îndoială, printre cele mai sensibile teme dezbătute, iar diferențele de viziune provoacă inclusiv conflicte între consilieri. Viziunile contradictorii ar putea fi o urmare a orientărilor politice diferite și reprezintă o garanție a faptului că proiectele de hotărâre supuse la vot sunt analizate din cât mai multe

perspective, însă tensiunile create de proiectele imobiliare sau schimburile ori cedările de terenuri par să capete o altă greutate. Controversele din jurul acestor proiecte provoacă diverse efecte în rândul celor care trebuie să voteze, de la insinuări sau atacuri personale, până la acțiuni în instanță. Așadar, în cazul construirii noilor ansambluri rezidențiale, potențialul conflictual nu este alimentat doar de interacțiunea între dezvoltatori, populație generală și autorități locale, putând fi adusă în discuție și apariția unor conflicte între subunitățile celor 3 categorii. Mai mult, contrastele din categoria autorităților locale reprezintă, mai degrabă, viziunile antitetice ale populației deoarece legitimitatea membrilor din Consiliul Local este asigurată printr-un proces electoral, iar consilierii apără, sau ar trebui să apere, interesele tuturor cetățenilor.

Revenind la discursurile din cadrul ședinței analizate, vor fi prezentate fragmente care să exemplifice și viziunile consilierilor mai puțin deschiși spre construirea anumitor imobile.

Domnul consilier local Boz Petru Eduard: ... *nu vom susține acest proiect, el vizează ca municipalitatea să cedeze o suprafață de 125 m într-o zona George Emil Palade care este deja afectată de numeroase construcții contestate, în sensul de blocuri de locuințe printre case și nu putem să mai fim de acord cu astfel de inițiative.*

Proiectele rezidențiale ce presupun construirea unor imobile colective cu un regim de înălțime ridicat în imediata apropiere a unor imobile individuale nu reprezintă ceva ieșit din comun la nivelul municipiului Iași. Conflictele cauzate de aceste proiecte sunt deseori prezentate în presa locală și este subliniată inclusiv lipsa transparenței decizionale și lipsa informărilor transmise în timp util către populație. În intervenția prezentată anterior poate fi subliniat următorul fragment: *nu putem să mai fim de acord cu astfel de inițiative.* Pasajul indică faptul că deschiderea față de inițiativele în cauză ar fi fost mai mare în trecut, chiar și din partea consilierilor care, cel puțin la nivel declarativ, acum se opun unor asemenea dezvoltări imobiliare. Această deschidere a factorilor decizionali este secundată chiar de realitatea din teritoriu, acolo unde blocurile de locuințe afectează calitatea locuirii în zonele în care regimul de înălțime nu este unul omogen.

Ultimul fragment prezentat face referire la autorizarea unei construcții între blocuri de locuințe, pe un spațiu verde (fig. 3).

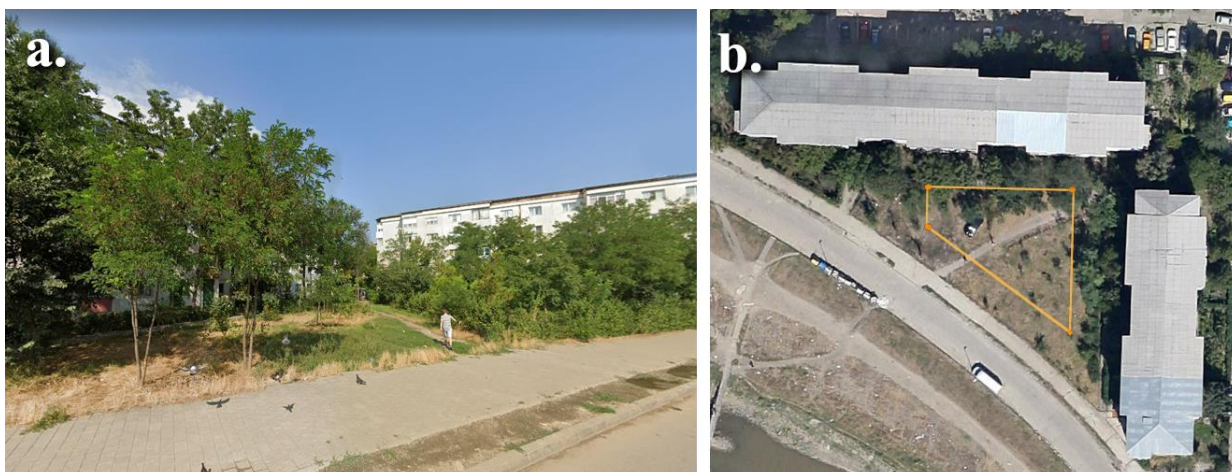


Figura 3 - Porțiunea de teren pentru care a fost aprobat un proiect imobiliar controversat ce viza construirea unui bloc de locuințe colective.

Municipiul Iași: Strada Strămoșilor, 49 A. a) Vedere de la nivelul străzii; b) Vedere de sus, cu amplasarea aproximativă a locuințelor colective pe 3 tronsoane.

Sursa foto: Google Earth Pro

Domnul consilier local Timofciuc Răzvan: ...și a doua interpelare în legătură cu un PUZ aprobat în Consiliul Local pe strada Strămoșilor 49 A, dacă nu mă înșel, unde PSD, ALDE și cu PMP ați aprobat construirea unui bloc cu trei tronsoane, tronsoane pe 66 de metri pătrați, într-o zona unde există spațiu verde...

Domnul consilier local Boca Adrian Florin: Îmi cer scuze, 66 de metri pătrați?

Domnul consilier local Timofciuc Razvan: 666 de metri, număr fatidic, vedeți, care supraaglomerează și mai tare zona și care i-a nemulțumit pe ieșeni care au și ieșit la protest. Am văzut pe o rețea de socializare că primarul a făcut legătura, a făcut, mă rog, o comunicare în legătură cu acest subiect. Vreau să știu dacă va elibera autorizația de construire pentru acest loc, pentru că este un răspuns pe care câteva sute de familii din Dacia îl așteaptă.

Situația prezentată în intervenția anterioară este una deosebit de delicată pentru autoritățile locale din municipiul Iași. Controversele create de problema eliberării unei autorizații de construire pentru un bloc de locuințe pe strada Strămoșilor au fost adresate de

Primarul Municipiului Iași în numeroase rânduri, printre acestea se află și conferința de presă²⁰ în care a fost anunțată demiterea arhitectului-șef al Municipiului Iași și informarea Comisiei de Disciplină cu privire la numeroasele nereguli legate de autorizarea proiectului menționat anterior. Totodată, în urma analizei dosarului care a stat la baza aprobării planului urbanistic pentru construirea locuințelor colective, autoritățile locale au constatat că procesul de informare a publicului cu privire la proiect nu s-a desfășurat în mod corespunzător și, ca urmare a acestui fapt, s-a procedat la anularea PUZ în vederea suspendării lucrărilor întreprinse de proprietar.

Un rol important în anularea PUZ l-au avut și protestele vecinilor afectați de proximitatea față de noul proiect rezidențial și de eventuală eliminare a spațiului verde în etapa inițială a lucrărilor. Potrivit procesului verbal aferent Ședinței Ordinare din data de 29.08.2017 a Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru “Construire locuințe colective mici pe teren proprietate” a fost aprobat în unanimitate, ulterior fiind eliberată o autorizație de construire pentru un bloc de locuințe pe o întindere de aproximativ 260 de metri pătrați din totalul suprafeței. Ca urmare a nemulțumirilor exprimate de vecini cu privire la amplasarea improprie a noului proiect, reprezentanții municipalității și proprietarii suprafeței de 666 metri pătrați au convenit un schimb proprietăți consemnat de o adresă depusă la Serviciul de Urbanism al PMI în luna iulie, 2019. Cu toate acestea, proiectul și-a reluat cursul inițial, dezvoltatorii obținând ulterior din partea municipalității autorizații pentru racordarea la rețele de utilități. Că urmare a presiunii create de protestele menționate anterior, proiectul a fost stopat în luna iulie, 2020.

Utilitatea prezentării acestui caz nu este întocmai aparentă, însă modalitate în care autoritățile locale au acționat în aceste circumstanțe trebuie analizată. Mai mult, acest caz nu este unul singular, aparenta confuzie și pasivitatea s-au manifestat și față de alte proiecte rezidențiale controversate din municipiul Iași.

Un alt exemplu de situație controversată legată de construirea unui imobil (fig. 4) face acum obiectul unui dosar penal instrumentat de DIICOT. Anchetatorii cercetează cedarea unui teren din patrimoniul public și construirea ilegală a unor locuințe colective

²⁰ Conferință de presă - Primăria Municipiului Iași. Data: 19.11.2020

valorificate ulterior de proprietarul actual al terenului. Potrivit comunicatului de presă²¹, dosarul vizează destrutturarea unui grup infracțional organizat specializat în săvârșirea infracțiunilor de înșelăciune cu consecințe deosebit de grave, fals sub diverse forme, abuz în serviciu și omisiunea sesizării. Este consemnat și faptul că infracțiunile au fost săvârșite cu sprijin de specialitate din partea unor notari, avocați și funcționari publici. Printre persoanele cercetate se numără funcționari de prim rang ai municipiului: fostul arhitect-șef, aflat în funcție la momentul faptelor, a fost reținut, fostul viceprimar, actual *city-manager* a fost pus sub control judiciar, iar primarul municipiului are calitatea de inculpat, fiind cercetat fără dispunerea unor măsuri preventive.



Figura 4 - Bloc de locuințe colective - construit și intabulat în mod ilegal.

Municipiul Iași: Strada Sărărie

Sursa foto: Google Earth Pro, captură cu funcția Street View

Un alt proces penal legat de dezvoltarea imobiliară a municipiului este cel instrumentat de DNA. Dosarul vizează construirea și intabularea ilegală a unui bloc de

²¹ Comunicat de presa publicat de Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism la data 26.04.2021

locuințe. Potrivit comunicatului de presă²², printre persoanele față de care se desfășoară cercetări se află *city-managerul* municipiului, viceprimar la data faptelor, dar și primarul orașului – față de care a fost dispusă *punerea în mișcare a acțiunii penale și luarea măsurii controlului judiciar*, împiedicând astfel desfășurarea activității pentru care a fost ales. Ulterior, măsura controlului judiciar a fost revocată de magistrații Tribunalului Iași. Astfel, ca urmare a deciziei, primarului i-a fost interzisă exercitarea funcției doar timp de 7 zile, nu 60 de zile- așa cum a dispus inițial DNA prin condițiile controlului judiciar.

Cu toate că nu sunt menționați funcționari publici de prim rang, un ultim caz relevant pentru modalitatea în care se dezvoltă orașul este cel analizat de DIICOT. Comunicatul oficial²³ atestă faptul că procesul în cauză vizează *destructurarea unui grup infracțional organizat specializat în săvârșirea infracțiunilor de înșelăciune cu consecințe deosebit de grave, abuz în serviciu și spălare de bani*. Gruparea nu acționa doar oraș, ci pe toată rază județului Iași încă din anul 2016. De cele mai multe ori, persoanele vătămate erau vulnerabile, în vârstă, fără moștenitori, care cereau retrocedarea unor suprafețe mari de teren. Gruparea infracțională contacta persoanele vătămate și le oferea posibilitatea unei intermediari în vederea reconstituirii drepturilor de proprietate asupra terenurilor și valorificării acestora. Aparenta legalitate era asigurată de faptul că membrii grupării ofereau sprijin de specialitate în domeniul notarial și avocătesc, săvârșind presupuse infracțiuni de abuz în serviciu. Imobilele erau valorificate ulterior de grupul infracțional, fără notificarea persoanelor vătămate, induse în eroare prin comunicarea faptului că procedurile de restituire a imobilelor încă nu și-au făcut efectul.

Cele trei procese penale prezentate au fost instrumentate în anii 2021 și 2022, iar persoanele vizate beneficiază de prezumția de nevinovăție. Atât la nivelul municipiului, cât și la nivel județean, funcționarii publici sunt deseori implicați în procese penale, având diferite calități. Convocările recurente la Parchetul General, DIICOT și DNA nu sunt legate exclusiv de presupusele infracțiuni în domeniul imobiliar, însă, actualmente, asemenea procese penale sunt din ce în ce mai comune. În general, anchetele au rolul de a

²² Comunicat de presă publicat de Direcția Națională Anticorupție la data de 26 ianuarie 2022 (nr. 106/VIII/3)

²³ Comunicat de presa publicat de Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism la data 24.11.2021

destructura grupări infracționale care și-au început activitatea chiar și cu până la 6 sau 7 ani în urmă, iar prejudiciile cumulate ating valori foarte ridicate.

Dincolo de prejudiciile directe, ușor de cuantificat în mare măsură, trebuie avute în vedere și efectele mai puțin evidente care ar putea afecta municipiul pe termen mediu și lung. Astfel, ca urmare a informațiilor prezentate anterior, pot fi formulate următoarele întrebări:

1. Cum afectează procesele penale activitatea instituțiilor locale din ZMI implicate direct sau indirect în controversele privind domeniul imobiliar?
2. În ce măsură este influențat ritmul în care se dezvoltă zonele rezidențiale din aria metropolitană?
3. Cum este influențată calitatea noilor ansambluri rezidențiale din ZMI?
4. Care sunt efectele asupra calității vieții din zonele în care sunt construite imobile în mod ilegal?

Activitatea instituțiilor implicate într-un număr mare de procese penale, fie direct, fie indirect prin intermediul funcționarilor publici, poate fi afectată sub diverse forme. Măsurile preventive dispuse de procurori pot limita într-o măsură importantă activitatea pe care ar trebui să o desfășoare o instituție publică. Exemple relevante în acest sens sunt și cele prezentate anterior, cazuri în care funcționari de prim rang au fost arestați preventiv sau au fost nevoiți să respecte normele impuse prin controlul judiciar, printre acestea norme aflându-se inclusiv interzicerea de a-și exercita activitatea, precum în cazul actualului primar al municipiului Iași. Dincolo de imposibilitatea instituțiilor vizate de a-și desfășura activitatea în condiții normale, dezavantajele provocate de activitățile ilegale în domeniul imobiliar se manifestă și prin prejudiciile de imagine aduse instituțiilor implicate în dosare penale. Prejudiciile de imagine pe care le creează grupurile infracționale cu legături în sectorul public pot provoca o scădere importantă a încrederii pe care o au locuitorii ZMI față de autoritățile locale. Un grad coborât de încredere în instituții trebuie să reprezinte un semn de îngrijorare pentru autoritățile din ZMI deoarece lipsa încrederii din partea locuitorilor are efecte negative asupra comunității și pune în pericol implementarea unor proiecte ale căror succes depinde de implicarea socială.

Măsurile preventive impuse de organele de cercetare penală au provocat deja efecte negative la nivelul ZMI, fapt subliniat și de presa națională. Însă, trebuie avut în vedere

faptul că, în eventualitatea unor condamnări penale, efectele negative asupra imaginii deja afectate s-ar putea multiplica. Deseori, funcționarii publici vizați de anchete, aflați între prezumția de nevinovăție și erodarea imaginii instituției pe care o reprezintă, optează pentru păstrarea funcției pe care o ocupă. Cu toate că decizia privind demisia trebuie să fie unilaterală, în cazul funcționarilor de prim rang, renunțarea la demnitatea publică ar putea reduce semnificativ presiunea pe care o produce cercetarea penală asupra instituției publice. În lipsa unui mecanism eficient de autoreglare, măsura în care este afectată imaginea instituțiilor publice angrenate în dosare penale rămâne la discreția angajaților. Cu toate că există comisii de disciplină, eficiența acestora și ritmul în care sunt luate măsurile necesare nu asigură o protecție suficient de solidă încât să reprezinte o garanție pentru imaginea instituțiilor.

În ceea ce privește influența pe care o au proiectele imobiliare controversate asupra ritmului periurbanizării în ZMI, este evident faptul dezvoltarea imobiliară nesustenabilă este cauzată și de aceste proiecte, însă cuantificarea impactului nu este posibilă în momentul de față. Majoritatea infracțiunilor imobiliare cercetate actualmente s-au produs ca urmare a formării unor grupări care și-au început activitatea infracțională chiar și cu șapte ani în urmă, iar procesele penale instrumentate acum se pot întinde pe parcursul mai multor ani, motiv pentru care semnalarea exactă a gradului de *urbanizare ilegală* nu este posibilă. Există însă și câteva certitudini; toate proiectele imobiliare importante au fost aprobate la nivelul Consiliului Local, procesul de aprobare constă în parcurgerea mai multor etape, fapt ce conferă legitimitate proiectelor aprobate. Însă, în condițiile în care organele de cercetare penală ar confirma prin hotărâri definitive suspiciunile rezonabile investigate în acest moment, legitimitatea instituțiilor publice responsabile de aprobarea proiectelor imobiliare și, implicit, proiectele în sine, ar fi chiar mai afectată decât în momentul de față.

Dacă ne referim la gradul în care este influențată calitatea noilor proiecte imobiliare și calitatea vieții din zonele unde sunt amplasate imobilele, principiul rămâne același: rigurozitatea cu care autoritățile locale impun respectarea unor principii de urbanism în vederea autorizării proiectelor se află în strânsă legătură cu potențialul conflictual. Pe scurt, dacă *filtrele* prin care trec noile proiecte sunt viciate, rezultatele proiectelor vor fi problematice pentru comunitate.

Dincolo de aprobarea sau respingerea unor planuri venite din partea dezvoltatorilor imobiliari, o altă chestiune foarte importantă pentru comunitate este respectarea prevederilor din autorizațiile de construire. În municipiul Iași, sunt cercetate cazuri în care autorizațiile de construire nu au fost respectate. Printre cele mai grave situații se află nerespectarea regimului de înălțime indicat în autorizație. Drept urmare, locuințele colective înalte, construite ilegal, aflate în apropierea unor locuințe individuale cu un regim de înălțime mult mai scăzut, provoacă o serie de disfuncționalități urbane și conflicte la diverse scări, de la nivelul comunității la cel instituțional. Aceste disfuncționalități sunt adâncite ca urmare a faptului că locuințele construite ilegal sunt deseori înstrăinate rapid, iar cumpărătorii de bună credință sunt protejați de lege, fapt ce îngreunează orice intervenție din partea instituțiilor responsabile.

Ca urmare numeroaselor controverse, poate fi avansată ideea potrivit căreia, în zona metropolitană, dezvoltatorii care s-au ocupat de construirea unor imobile fără respectarea indicatorilor urbanistici, par familiarizați cu mecanismele care fac posibilă vânzarea locuințelor construite ilegal. Legalitatea mecanismelor utilizate în vederea intabulării și înstrăinării acelor imobile este îndoielnică, motiv pentru care anumite cazuri fac deja obiectul unor procese de cercetare penală. Trebuie subliniat faptul că gradul în care sunt *forțate* prevederile autorizațiilor de construire nu este mereu același. Printre dezvoltatorii imobiliari care nu respectă autorizațiile eliberate de municipalități se numără și cei care, de exemplu, construiesc ziduri în jurul imobilelor sau anexe care nu figurează în documentele aprobate inițial. Impactul asupra zonelor în care se construiește astfel nu pare a fi comparabil cu repercusiunile nerespectării regimului de înălțime, însă rămâne un motiv de îngrijorare deoarece, de cele mai multe ori, sesizările către autoritățile competente întârzie să își producă efectul.

Dacă privim fenomenul suburbanizării strict din punct de vedere geografic, analizele ce vizează și infracționalitatea din domeniul imobiliar nu sunt comune în literatura de specialitate. Din acest considerent, acest segment al lucrării s-a limitat la prezentarea unor situații concrete, fără a analiza modalitatea în care sunt instrumentate cazurile din punct de vedere juridic. Motivele care fac necesară o asemenea digresiune sunt diverse.

Un prim argument este acela că ZMI, în comparație cu celelalte zone metropolitane din România, este actualmente mult mai afectată de activitățile infracționale legate de

domeniul imobiliar. Cu toate că asemenea practici ilegale sunt răspândite la nivel național, proporțiile diferă de la un spațiu metropolitan la altul. Unicitatea ZMI este conferită de magnitudinea pe care o capătă cercetările penale prin implicațiile pe care le au funcționarii publici de prim rang la nivelul municipiului Iași, dar și la nivel județean.

Al doilea argument pentru care este importantă prezentarea demersurilor din justiție ar putea fi necesitatea unei analize mai profunde a impactului pe termen lung pe care îl au infracțiunile cercetate. Cu toate că mandatele demnitarilor au un termen limită, sau pot fi întrerupte prin măsurile preventive ori prin hotărâri definitive ale instanțelor, efectele negative asupra dezvoltării echilibrate a ZMI transcend momentul în care este întreruptă activitatea grupărilor infracționale organizate. Anterior a fost menționat faptul că nu este posibilă cuantificarea exactă a efectelor negative în cazul infracțiunilor prezentate, iar dacă ne referim și la durata acestor efecte, analizele devin chiar mai dificile.

Al treilea argument se referă la echilibrul între interesele actorilor implicați în dezvoltarea ZMI. Cu toate că în cazul deciziilor privind acordarea unor autorizații, și vegherea pentru respectarea acestora, autoritățile ar trebui să țină seama doar de două categorii majore: veniturile la bugetul local și interesele comune ale populației²⁴, cercetările instrumentate de procurori indică prezența altor două categorii de interese în procesul decizional: profiturile obținute de dezvoltatorii imobiliari și apărarea intereselor comune ale acestora. Practicile abuzive din partea unor factori decizionali importanți compromit într-o măsură considerabilă echilibrul necesar unei dezvoltări urbane sustenabile.

În acest moment, cel puțin în mod aparent, eficiența *filtrelor* prin care trec noile proiecte rezidențiale în vederea obținerii unor aprobări se bazează într-o măsură mult prea mare pe moralitatea unor funcționari publici. În principiu, mecanismele utilizate de

²⁴ În cadrul acestui text, interesele comune ale populației reprezintă totalitatea elementelor ce contribuie la dezvoltarea echilibrată a comunității, inclusiv interesele care nu sunt susținute de majoritatea locuitorilor. Interesul comun poate fi privit dintr-o multitudine de perspective, însă, la nivelul ZMI, interesele comune exprimate de majoritatea populației, inclusiv prin vot, par a fi în antiteză cu elementele necesare unei dezvoltări echilibrate, fapt subliniat și de numărul mare de controverse în care sunt implicați *aleșii locali*. Drept urmare, în acest caz, textul face referire la o situație ipotetică în care opțiunile exprimate în mod repetat de locuitori ar fi în interesul acestora și nu împotriva intereselor comunității.

autoritățile publice sunt în conformitate cu legislația și cu procedeele utilizate în restul zonelor metropolitane din România, însă precedentele create în ZMI ar putea da curs unei dezbateri privind limitarea importanței pe care o are actualmente *buna credință* în dezvoltarea urbană sustenabilă. Din acest punct de vedere, ZMI se remarcă prin faptul că răspunderea penală nu reprezintă o garanție suficient de solidă pentru limitarea extinderii necontrolate a orașului. Dacă ne referim la modul de acțiune pe îl are o parte importantă a administrației publice locale vis-a-vis de domeniul imobiliar, poate fi afirmat faptul că repercusiunile legale nu reprezintă un impediment pentru acest grup de funcționari. Cel puțin până la debutul acțiunilor penale din ultimii doi ani, lejeritatea cu care s-au produs activități ilegale în domeniul imobiliar cu sprijinul unor funcționari publici plasează, în mod evident, ZMI într-o categorie aparte în grupul zonelor metropolitane din România, departe de modelele occidentale invocate în discursurile demnitarilor.

Carențele în activitatea de reglementare a domeniului imobiliar la nivel național se reflectă într-o oarecare măsură și la nivelul ZMI. Cu toate acestea, principala problemă rămâne nerespectarea reglementărilor, indiferent de gradul de eficiență pe care îl au. Chiar și în condițiile actuale, respectarea normelor în vigoare ar putea reduce semnificativ numărul de proiecte rezidențiale controversate. Însă, în aceeași măsură, reglementarea mai eficientă în domeniul imobiliar nu ar asigura o garanție pentru dezvoltarea urbană echilibrată în condițiile în care, cel puțin la nivelul ZMI, normele nu sunt mereu respectate. În consecință, în aceste cazuri, rolul autorităților de a veghea la respectarea normelor poate fi la fel de important ca activitatea de reglementare.

Al patrulea argument pentru care este necesară prezentarea cazurilor investigate de procurori ar putea fi necesitatea unei analize privind implicarea locuitorilor în combaterea abuzurilor din domeniul imobiliar și gradul de eficiență pe care îl are această implicare. Cu toate că dezbaterile din spațiul public privind abuzurile din acest domeniu sunt din ce în ce mai frecvente (mai ales în urma apariției noilor procese de cercetare penală), implicarea locuitorilor ZMI prin constituirea unor grupuri de interes menite să combată dezvoltarea urbană iresponsabilă nu se află încă la nivelul celor mai importate zone metropolitane din România.

Implicarea din partea locuitorilor rămâne de cele mai multe ori la nivel de intenție și nu se materializează. În cazul unor nereguli evidente în procesul de construire a unui imobil²⁵, sesizările către autoritățile competente provin deseori din partea altor dezvoltatori imobiliari, ori din partea unor persoane fizice sau asociații de locatari²⁶. Cu toate că numărul sesizărilor este mare, efectul acestora este neînsemnat în cele mai multe cazuri. În consecință, lipsa de interes din partea majorității locuitorilor și proasta organizare a celor interesați reduc semnificativ capacitatea populației din ZMI de a susține în mod eficient dezvoltarea imobiliară sustenabilă.

Lipsa unor organizații menite să prevină, să combată și să prezinte în mod activ numeroasele nereguli ce pot apărea are drept efect inclusiv perpetuarea unor ilegalități precum cele prezentate în dosarele de urmărire penală. Însă, cum ar putea fi explicat faptul că majoritatea locuitorilor zonei metropolitane nu par a fi interesați de modalitatea în care se dezvoltă orașul? Lipsa de implicare nu este cauzată neapărat de dezinteres, ci, mai degrabă, de lipsa de informare. Majoritatea locuitorilor din ZMI care se implică în mod activ în lupta împotriva practicilor abuzive din partea dezvoltatorilor imobiliari acționează deoarece efectele acelor ilegalități îi afectează în mod direct. Prin urmare, în ZMI, implicarea activă este o soluție de ultim resort și nu un act de responsabilitate colectivă.

Consecințele lipsei de informare se manifestă sub diverse forme, însă cea mai importantă formă de manifestare pare a fi gradul scăzut de interes față de efectele indirecte pe care le au practicile abuzive cercetate de procurori. Cele mai importante probleme pe care le întâmpină sau pe care le vor întâmpina locuitorii din ZMI ca urmare a ilegalităților din sectorul imobiliar nu sunt cele directe, ușor de remarcat pentru locuitorii din vecinătate în termen scurt de la finalizarea lucrărilor, ci efectele mai puțin evidente, indirecte, ce pot fi remarcate pe termen mediu și lung. Aceste consecințe negative indirecte nu afectează doar locuitorii din vecinătatea noilor ansambluri rezidențiale, precum în cazul celor directe, ci au repercusiuni asupra tuturor locuitorilor ariei metropolitane, în proporții variabile. Supraaglomerarea, poluarea sub diverse forme, alimentarea fondului de locuințe de proastă

²⁵ Un exemplu în acest sens ar putea fi construirea unui imobil fără respectarea prevederilor din autorizația de construire.

²⁶ Cu toate că asociațiile de locatari au personalitate juridică, regulamentele de funcționare nu sunt orientate spre combaterea unor abuzuri din vecinătate.

calitate și, implicit, diminuarea calității de viață sunt doar câteva dintre efectele cumulative ce nu par a capta atenția majorității locuitorilor din zona metropolitană.

Cererea ridicată pentru locuințe cu un preț accesibil maschează într-o anumită măsură modalitatea în care se dezvoltă zona periurbană. Pentru susținerea deciziilor controversate privind domeniul imobiliar, factorii decizionali justifică aceste acțiuni prin utilizarea unor argumente cu care locuitorii ZMI par să rezoneze din lipsă de informare, printre acestea se numără și dorința de a augmenta influența ariei urbane prin atragerea unui număr mai mare de locuitori. Viabilitatea unui asemenea proiect poate fi pusă la îndoială, însă, actualmente, le fel de presante sunt mijloacele utilizate pentru realizarea acestuia. Sub pretextul atingerii unor ținte aparent legitime din perspectiva majorității locuitorilor, sunt folosite mijloace incompatibile cu dezvoltarea echilibrată a orașului. Chiar și în cazurile în care, cel puțin momentan, nu există probleme din punct de vedere legal, pot fi identificate o serie de abateri de la bunele practici în gestionarea spațiului urban și periurban.

Aparent, relația dintre interesele comune ale populației din ZMI și dorința autorităților locale de a susține interesele dezvoltatorilor imobiliari nu are la bază un plan pe termen lung și nu există un echilibru între cele două. Cu toate că beneficiile financiare asigurate prin taxele impuse dezvoltatorilor imobiliari sunt evidente pe termen scurt, acestea nu compensează pentru efectele negative pe care le va avea, pe termen lung, dezvoltarea imobiliară într-un ritm precum cel actual. După cum s-a menționat anterior, taxele colectate ca urmare a construirii noilor ansambluri rezidențiale pot fi prezentate drept un sprijin pentru interesele comune în ZMI. Aceste avantaje economice sunt deseori menționate în discursurile *aleșilor locali* care susțin activitatea dezvoltatorilor imobiliari la nivelul ariei metropolitane. Ca urmare a faptului că ritmul actual al dezvoltării urbane produce atât avantaje, cât și dezavantaje pentru comunitate, se creează un soi de confuzie generală, o zonă gri în care argumentele opozanților modului de dezvoltare a ZMI nu par suficient de convingătoare pentru populația generală și în care specula politică, proasta gestiune și/sau corupția la nivel local nu par a fi la fel de expuse ca în cazul altor situații controversate la nivelul ariei metropolitane. Drept urmare, lipsa de claritate din jurul dezvoltării urbane și periurbane dimpreună cu lipsa de informare a populației generale creează condițiile ideale pentru extindere urbană în ritmul actual, cu numeroasele dezavantaje pe care le presupune o asemenea extindere.

Actualmente, dincolo de aspirațiile din planurile de dezvoltare, localitățile din ZMI nu au o direcție comună în abordarea problemelor cauzate de construirea nesustenabilă. Însă, lipsa unei direcții unitare nu limitează influența negativă pe care o are municipiul asupra comunelor învecinate și viceversa. Municipiul Iași are o influență negativă asupra celorlalte localități din aria metropolitană ca urmare a precedentelor cercetate penal și a modului general în care este gestionată expansiunea urbană.

În cadrul zonei metropolitane, municipiul Iași îndeplinește rolul de pol de creștere, motiv pentru care influența asupra celorlalte unități teritoriale ale ZMI este puternică, fapt subliniat și de repartizarea funcțiilor în Consiliul Metropolitan. Drept consecință, orice dezechilibru în gestionarea municipiului va avea un efect direct asupra întregii arii metropolitane. Cu toate că orice unitate teritorială din componența ZMI poate influența întreaga structură, gradul de influență variază de la o localitate la alta, iar orașul are o influență proporțională cu rolul său de nucleu al structurii metropolitane.

În cazul influenței negative pe care o au comunele ariei metropolitane asupra municipiului, cele mai importante efecte le au comunele situate în prima linie dincolo de limitele orașului. Așa cum este de așteptat, proximitatea comunelor din ZMI față de oraș influențează atât potențialul de dezvoltare al acestora, cât și gradul în care este influențat municipiul. Printre efectele negative notabile produse de aceste comune, supraaglomerarea orașului pare a fi cea mai importantă consecință a dezvoltării imobiliare necontrolate. Lipsa omogenității în cazul regulamentelor de urbanism valabile la nivelul ZMI, menționată deseori în cadrul acestui text, permite o dezvoltare urbană dezechilibrată, cu influențe negative imediate asupra orașului, provocând suprasaturarea mai multor infrastructuri.

Poate fi adus în discuție faptul că efectele negative prezentate anterior nu specifice doar zonelor metropolitane, și că aceste influențe percepute în ZMI și-ar fi făcut apariția și în lipsa unei structuri metropolitane. Printre principalele avantaje pe care le presupune constituirea unei arii metropolitane se numără cooperarea în vederea unei dezvoltări echilibrate pentru toate localitățile membre, însă, în lipsa unei strategii adecvate, avantajele întârzie să apară, iar problemele cauzate de influențele negative se adâncesc și capătă proporții mai mari decât în cazul unor arii non metropolitane. În anumite situații, structura omogenă caracteristică zonelor metropolitane amplifică atât avantajele cât și dezavantajele

percepute de populație. În cazul ZMI, actualmente, efectele pozitive nu par să compenseze pentru influențele negative pe care le are municipiului Iași asupra comunelor învecinate și viceversa.

În aceste condiții, ar putea fi pusă la îndoială utilitatea constituirii ZMI? Cu toate că proiectul lansat în anul 2004 nu poate fi considerat un succes deocamdată, pentru dezvoltarea echilibrată a zonei de influență din jurul orașului este necesar cadrul pe care îl oferă o structură metropolitană. Însă, structura nu reprezintă o garanție pentru îndeplinirea obiectivelor propuse în planurile de dezvoltare prezentate de autoritățile locale. În lipsa unor mecanisme de acțiune adaptate la specificul ZMI, avantajele pentru populație sunt foarte limitate.

VI. Utilizarea terenurilor la nivelul zonei metropolitane Iași

În conformitate cu datele prezentate și anterior, terenurile reprezintă una dintre cele mai valoroase resurse de care dispun zonele metropolitane, iar cei mai importanți factori ce determină calitatea vieții sunt influențați în mod direct de utilizarea acestei resurse. Drept urmare, analizele privind utilizarea terenurilor sunt esențiale pentru procesele de planificare la nivel metropolitan și, implicit, pentru asigurarea unor standarde adecvate privind calitatea vieții în comunitatea ZMI. Contextul în care se află aria metropolitană actualmente întărește necesitatea unei cunoașteri mai profunde a modului în care sunt folosite terenurile deoarece extinderea urbană poate provoca o serie de presiuni în privința AUT, iar aceste presiuni duc în mod inevitabil la apariția unor conflicte. Conflictele se pot manifesta sub diverse forme și pot avea o multitudine consecințe negative asupra comunităților ZMI, motiv pentru care extinderea urbană creează cele mai complexe provocări pentru stabilitatea zonei și pentru utilizarea sustenabilă a terenurilor.

Caracteristicile ariei metropolitane în privința AUT (fig. 5) se aliniază într-o oarecare măsură cu specificul zonelor metropolitane la nivel național. Distribuția spațială a principalelor categorii de utilizare dezvăluie o imagine de ansamblu asupra structurii ZMI, furnizând o alternativă pentru structurile formate prin limite administrative. Distribuția principalelor categorii (fig. 6) confirmă faptul că zonele agricole păstrează proporția întâlnită la nivel național, cu 61,17% la nivelul ZMI și 60,7% la nivel național²⁷, urmează zonele naturale și seminaturale cu aprox. 19,8% în ZMI, iar la mică distanță se află suprafețele artificiale cu aprox. 17,5%.

În cazul celor mai bine reprezentate categorii - cele agricole, pe măsură ce crește distanța față de nucleul ZMI, pot fi observate o serie de variații. Părțile de N și S ale primului cerc de localități aflate dincolo limitele nucleului artificial sunt predominant viticole, în combinație cu parcele de culturi mixte. În cazul zonelor agricole din partea vestică, pot fi remarcate în special pășunile și livezile, partea de est se distinge prin prezența mai redusă a pășunilor, predominante fiind terenurile arabile în afara perimetrelor irigate permanent, aceasta reprezintă cea mai întâlnită clasă de zonă agricolă la nivelul ariei metropolitane și este prezentă îndeosebi dincolo de localitățile periurbane. Predominanța și

²⁷ Sursa datelor privind AUT la nivel național este Agenția Centrală de Informații prin CIA World Factbook, iar anul de referință este 2018.

diversitatea clasei agricole evidențiază tradiția îndelungată în domeniu și definește această clasă drept o componentă importantă a identității locale în ZMI.

În funcție de suprafața ocupată, cea de-a doua categorie majoră este cea zonelor naturale și seminaturale, acestea au o dispersie fragmentată, dar părțile de nord și sud sunt mult mai „verzi” decât cele de vest și est. Cea mai întâlnită clasă secundară în partea nordică este pădurea, iar în partea sudică a ZMI se află ce mai mare suprafață naturală continuă cuprinzând, de asemenea, păduri de foioase. O altă categorie secundară importantă a zonelor naturale și seminaturale la nivel metropolitan este denumită „tufişuri de tranziție”²⁸ și poate indica, printre altele, prezența unor porțiuni de pădure defrișată.

Următoare categorie majoră de AUT este cea artificială. În mod previzibil, cea mai ridicată densitate a acestei categorii este înregistrată în nucleul urban al ZMI, scăzând direct proporțional odată cu îndepărtarea față de municipiul Iași. Proximitatea față de principalele artere rutiere spre municipiu reprezintă un alt element ce poate fi asociat cu o densitate mai ridicată a suprafețelor artificiale. Principala clasă pentru acesta categorie majoră de AUT este cea urbană, urmată de zonele comerciale/ industriale, situate, de obicei, în paralel cu periferiile clasei urbane. La nivelul ZMI, finalul spațiilor comerciale/ industriale marchează într-o oarecare măsură trecerea de la spațiul urban la cel rural, cu toate acestea limita dintre spațiul urban și cel rural rămâne una difuză, aceasta fiind o caracteristică specifică zonelor în care expansiunea urbană trece de limitele administrative ale orașului.

Cele mai reduse ponderi privind AUT revin suprafețelor acvatice și zonelor umede cu 1,54%, respectiv 0,02%. Suprafețele reduse și influențele sezoniere ce pot restrânge și mai mult aceste categorii, fac dificilă reprezentarea optimă a acestora. Fiind vorba despre categorii complementare, pot fi analizate împreună, dar asemenea analize nu fac obiectul acestei lucrări. Sintetizând, poate fi menționat faptul că majoritatea suprafețelor acvatice situate în jurul nucleului artificial sunt lacuri, de asemenea, artificiale și sunt alimentate prin rețeaua de râurilor din zonă.

²⁸ Potrivit adaptării Ursu et alii (2006).

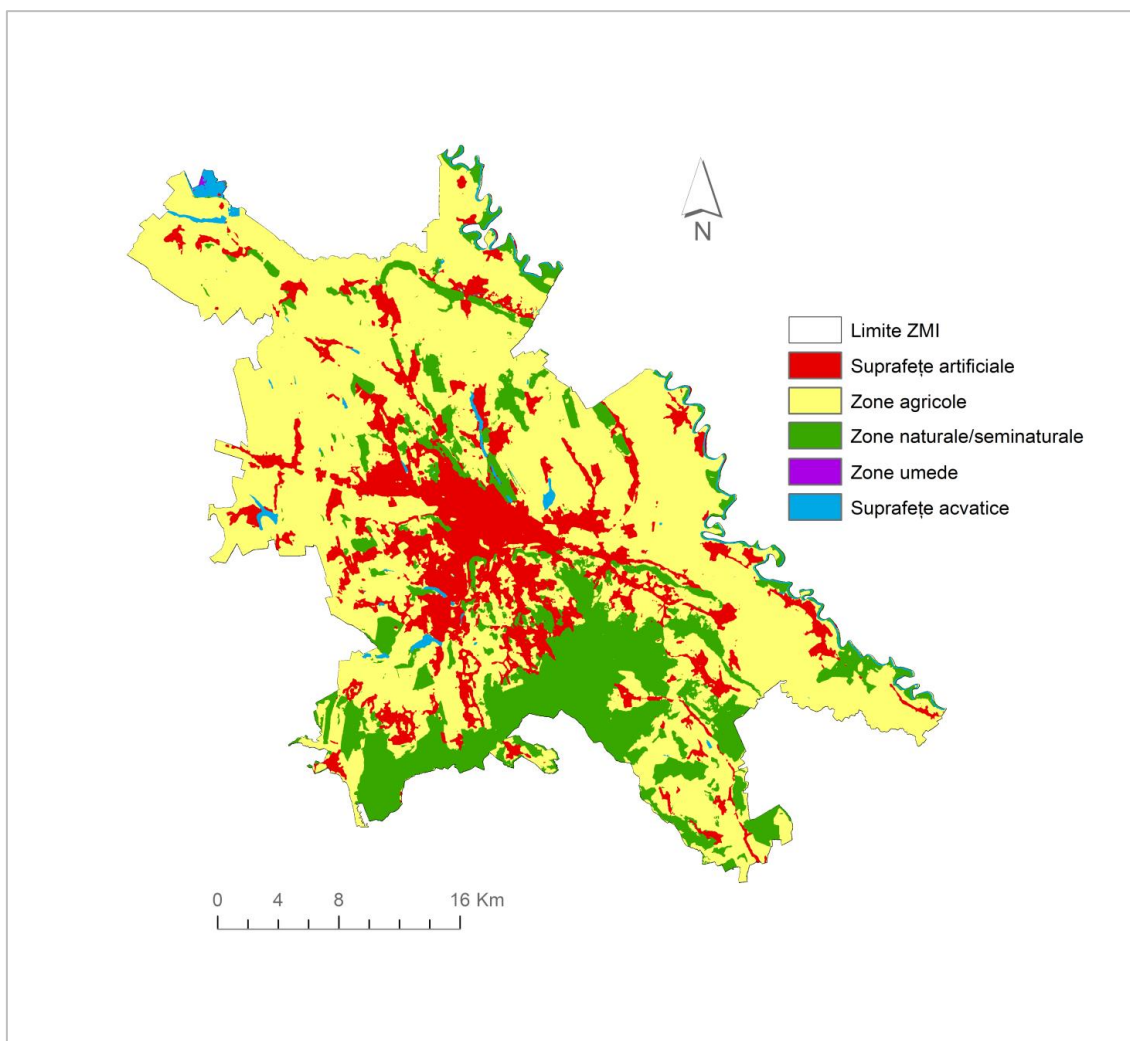


Figura 5 - Utilizarea terenurilor la nivelul ZMI (anul 2022)

Sursa datelor prelucrate: Esri | Sentinel-2 Land Cover Explorer

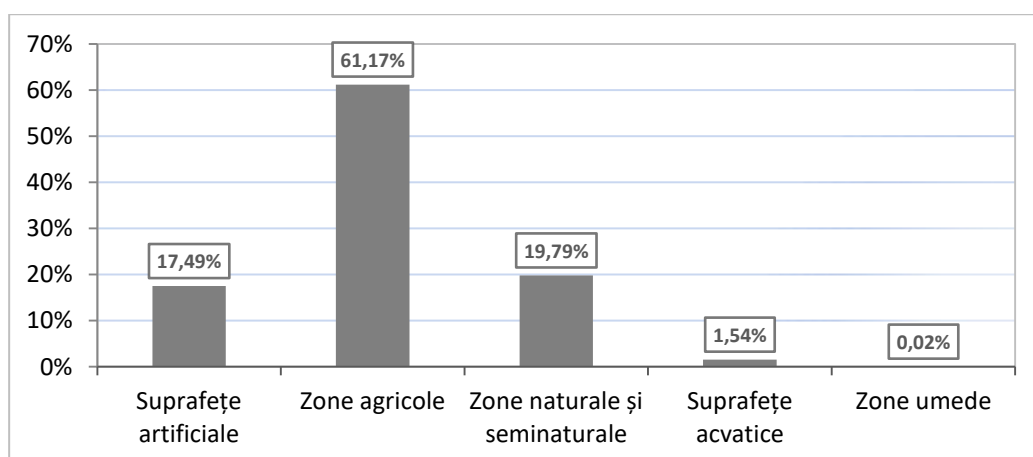


Figura 6 - Distribuția categoriilor de utilizare a terenurilor la nivelul ZMI (anul 2022)

Sursa datelor prelucrate: Esri | Sentinel-2 Land Cover Explorer

Configurația actuală a utilizării terenurilor în ZMI reprezintă rezultatul unei evoluții continue, iar abordarea acestei evoluții oferă o perspectivă temporală utilă pentru interpretarea corectă a situației actuale și pentru prognozele privind configurațiile viitoare.

O constantă în evoluția utilizării terenurilor este expansiunea suprafețelor artificiale, înlocuind treptat zonele agricole din părțile de vest și sud ale nucleului artificial. Transformarea treptată este evidențiată și de comparația anului inițial cu cel final: 2000 – 2018. Figura 7 și tabelul 4 evidențiază transformările prin procedee distincte, dar complementare.

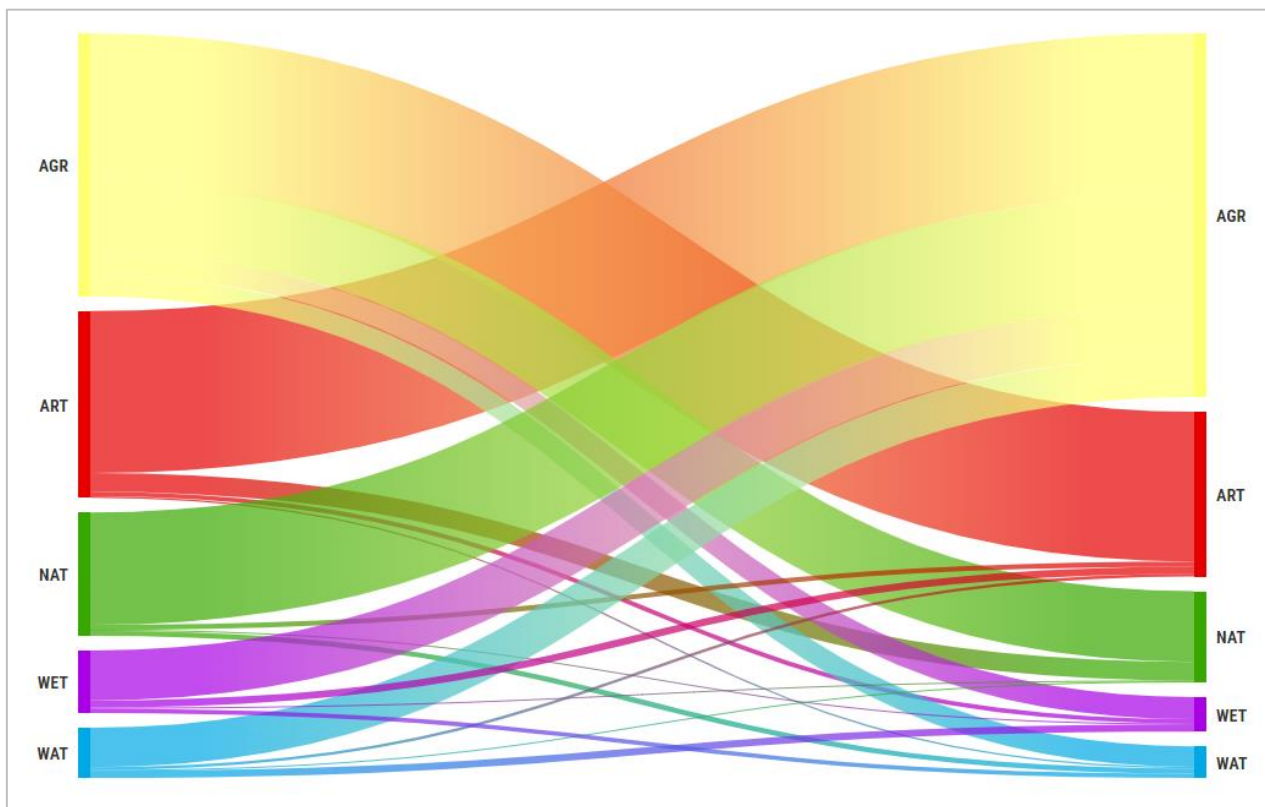


Figura 7 - Dinamica utilizării terenurilor la nivelul ZMI (2000 - 2018)

Sursa datelor prelucrate: CLMS

Tabel 4 - Dinamica utilizării terenurilor la nivelul ZMI între anul 2000 și anul 2018 (ha)

Sursa datelor prelucrate: CLMS

	ART	AGR	NAT	WAT	WET	Total transformări (ha)	% din ZMI
→ ART	...	2.178,9	73,3	40,5	103,7	2.396,4	2,19
→ AGR	2.356,4	...	1.636,9	574,7	725,6	5.293,5	4,85
→ NAT	271,3	1.026,1	...	10,2	16,1	1.323,7	1,21
→ WAT	22,7	300,0	74,7	...	62,8	460,2	0,42
→ WET	65,4	323,5	10,7	104,5	...	504,1	0,46
Total pierderi (Ha)	2.715,8	3.828,6	1.795,6	729,8	908,2	9.978,1	9,14
% din totalul ZMI	2,49	3,51	1,64	0,67	0,83	9,14	

Principala categorie implicată în procesele de transformare este cea agricolă, majoritatea modificărilor au constat în trecerea de la sau către zone agricole, ceea ce poate fi pus pe seama faptului că această categorie majoră de utilizare a terenurilor cuprinde peste jumătate din suprafața zonei de studiu, motiv pentru care este și cea mai susceptibilă categorie în privința modificărilor.

Un alt aspect important în analiza privind dinamica AUT este identificarea tipurilor de modificări într-o perioadă determinată și localizarea acestora (fig. 8). Printre cele mai evidente tendințe se află transformările unor terenuri agricole aflate, îndeosebi, în părțile de est și sud ale nucleului urban în suprafețe artificiale ce reprezintă, în mare măsură, zone rezidențiale.

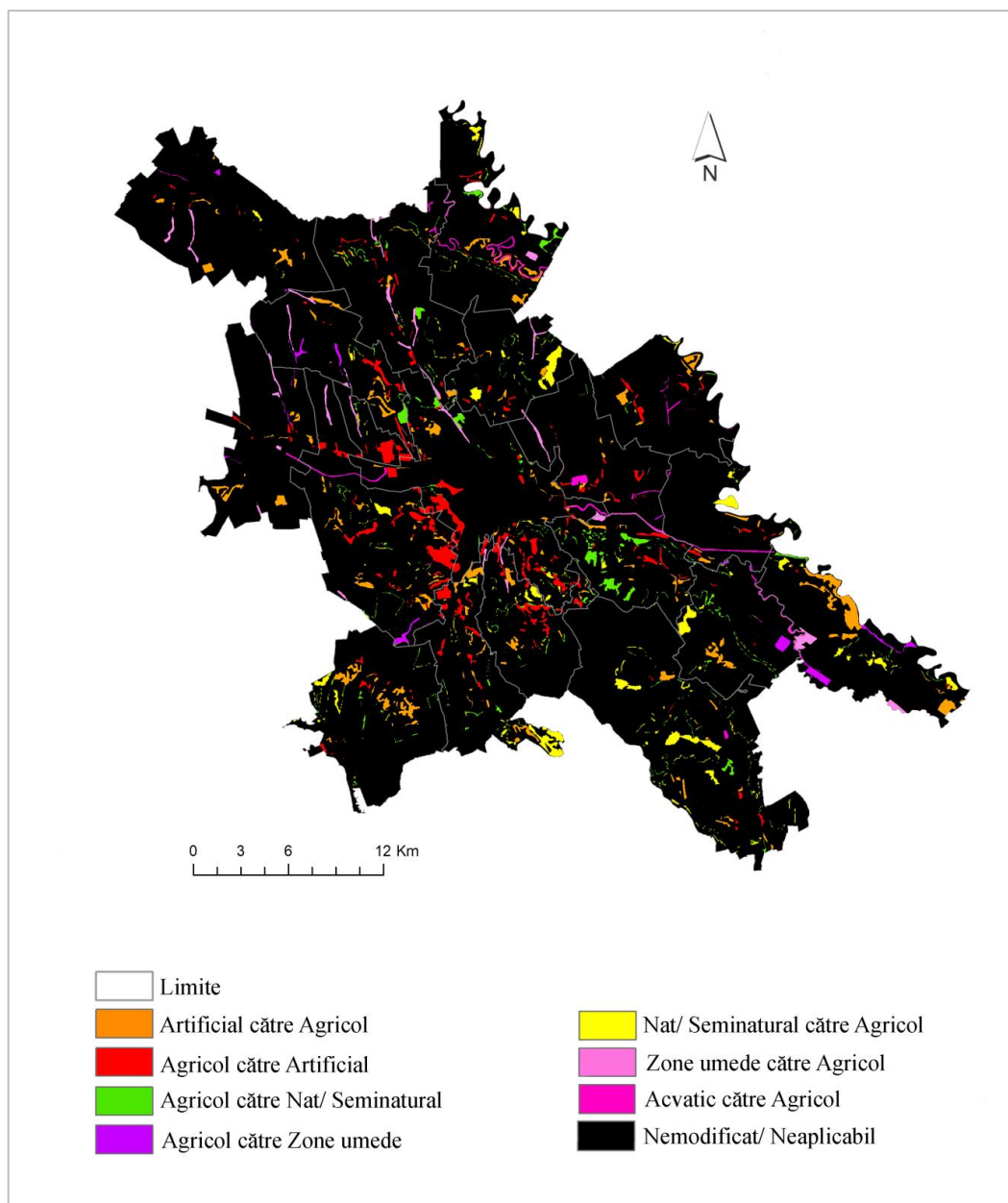


Figura 8 - Modificări în utilizarea terenurilor la nivelul ZMI (2000 – 2018), în funcție de categorie

Sursa datelor prelucrate: CLMS

Constanta extindere a mediului construit poate reprezenta o sursă majoră de conflicte legate de utilizarea terenurilor. Gradul ridicat de ireversibilitate pe care îl presupune fenomenul de expansiune urbană face ca transformările către suprafețe artificiale să reprezinte cea mai violentă formă de reconfigurare a geografiei ZMI. Comunitățile aflate în apropierea centrului urban își pierd treptat identitatea locală și se transformă în așa-numite cartiere dormitor, iar limita dintre spațiul urban și cel rural devine

din ce în ce mai difuză, marcând existența unei etape de tranziție constantă către o nouă configurație a spațiului rural.

Tensiunile create de această reconfigurare în utilizarea terenurilor se manifestă prin amplificarea potențialului conflictual la scară metropolitană. Printre principalele tipuri de conflicte se numără cele de interese și cele de vecinătate. Instabilitatea provocată de extinderea necontrolată a spațiului construit generează un context în care tensiunile tipice unei comunități precum cea din ZMI sunt intensificate până la punctul în care cuantificarea și gestionarea acestora devine o adevărată provocare.

Actualmente nu există un echilibru între părțile implicate în/ afectate de extinderea urbană, iar breșele dintre aceste părți se accentuează tot mai mult. Cei trei actori principali – comunitățile din ZMI²⁹, administrațiile locale și dezvoltatorii imobiliari, manifestă grade foarte diferite de implicare în procesul decizional privind extinderea periurbană. Diferențele evidente nu se rezumă doar la greutatea fiecărui actor în procesul decizional, ci și la dorința de implicare. Preocuparea populației față de extinderea accelerată a orașului se manifestă, în cele mai multe cazuri, strict la nivel declarativ, acest „mod de inacțiune” a fost preluat într-o oarecare măsură și de reprezentanții aleși de populație. Drept urmare, balanța se inclină mai ales către interesele dezvoltatorilor imobiliari atunci când sunt luate decizii privind extinderea orașului. Un alt argument ce susține controlul dezvoltatorilor imobiliari asupra utilizării terenurilor ar putea fi multitudinea de procese penale în care au fost/ sunt implicați funcționari publici de prim rang, aceste procese fac deseori referire la constituirea unor grupuri infracționale organizate ce susțin interesele unor dezvoltatori. Depistarea conflictelor de interese survenite între cele trei părți principale implicate în fenomenul de extindere urbană poate reprezenta o provocare în condițiile în care două dintre cele trei părți nu își apără propriile interesele. Pot fi însă depistate conflictele între interesele pe care le au dezvoltatorii și cele pe care ar trebui să le aibă comunitățile și autoritățile locale dacă ar fi implicate în mod activ în dezvoltarea echilibrată a ZMI.

²⁹ Contrar unor perspective oficiale, ZMI reprezintă mai degrabă un cumul de comunități cu caracteristici variate. Coeziunea teritorială nu este suficient de bună încât ZMI să poată fi considerată o comunitate unitară. Cu toate că mediul urban și cel rural nu trebuie privite drept poli opuși, diferențele privind modul de administrare sunt încă suficient de importante încât ZMI să reprezinte un conglomerat de comunități aflate în diferite stadii de dezvoltare.

VII. Noile ansambluri rezidențiale în zona metropolitană Iași

În contextul expansiunii urbane accelerate la scara ZMI, deciziile legate de amplasarea noilor ansambluri rezidențiale³⁰ au implicații deosebit de importante în privința dezvoltării durabile. Dincolo de localizarea noilor ansambluri rezidențiale (fig. 9), un alt aspect important este numărul acestora, dar și capacitatea ZMI de a gestiona în mod eficient volumul ridicat de ansambluri noi.

Până finalul anului 2021, în zona metropolitană erau 670 de ansambluri rezidențiale noi, cuprinzând atât locuințe individuale (sub formă de case/ vile grupate, dar cu acces separat) cât și colective (blocuri de apartamente). Majoritatea ansamblurilor, aproximativ două treimi, sunt formate din locuințe individuale, fapt ce indică preferințele cumpărătorilor pentru forme de locuire diferite de cele tipice regăsite în centrul urban, în consecință, depărtarea față de centrul nu se manifestă doar prin distanțele parcurse zilnic de navetiști, ci și prin aspecte precum modul de locuire, stilul de viață, comunitatea, etc.

În ceea ce privește localizarea, cele 670 de ansambluri prezintă un grad de compactitate relativ ridicat. Faptul că majoritatea ansamblurilor sunt concentrate în *cartierele dormitor* oferă atât avantaje, cât și dezavantaje pentru zona metropolitană. Supraaglomerarea localităților din jurul municipiului poate provoca tensiuni ce duc la amplificarea potențialului conflictual din acele zone, iar fluxul zilnic de locuitori din *cartierele dormitor* are multiple efecte negative și asupra orașului ca urmare a faptului că infrastructura rutieră nu a fost proiectată pentru susținerea unei concentrații de populație precum cea din prezent³¹.

³⁰ În cadrul acestui text, un ansamblu rezidențial nou este definit drept un cumul de locuințe individuale sau colective, proiectate concomitent și date în folosință începând cu anul 2010. Caracteristicile ansamblurilor sunt variate la nivelul ZMI, locuințele din cadrul unui ansamblu au însă un caracter omogen ce facilitează identificarea acestor complexuri atunci când sunt analizate imagini satelitare/ aerofotograme.

³¹ Limitările infrastructurii rutiere în contextul expansiunii urbane din zona metropolitană sunt evidențiate de faptul că Iași este unul dintre cele mai aglomerate orașe din România d.p.d.v. al traficului rutier, iar creșterea timpilor de deplasare provoacă degradarea calității aerului. Drept urmare, un alt indicator relevant în evaluare infrastructurii poate fi chiar nivelul de poluare atmosferică, iar municipiul Iași se află printre cele mai poluate zone la nivel național.

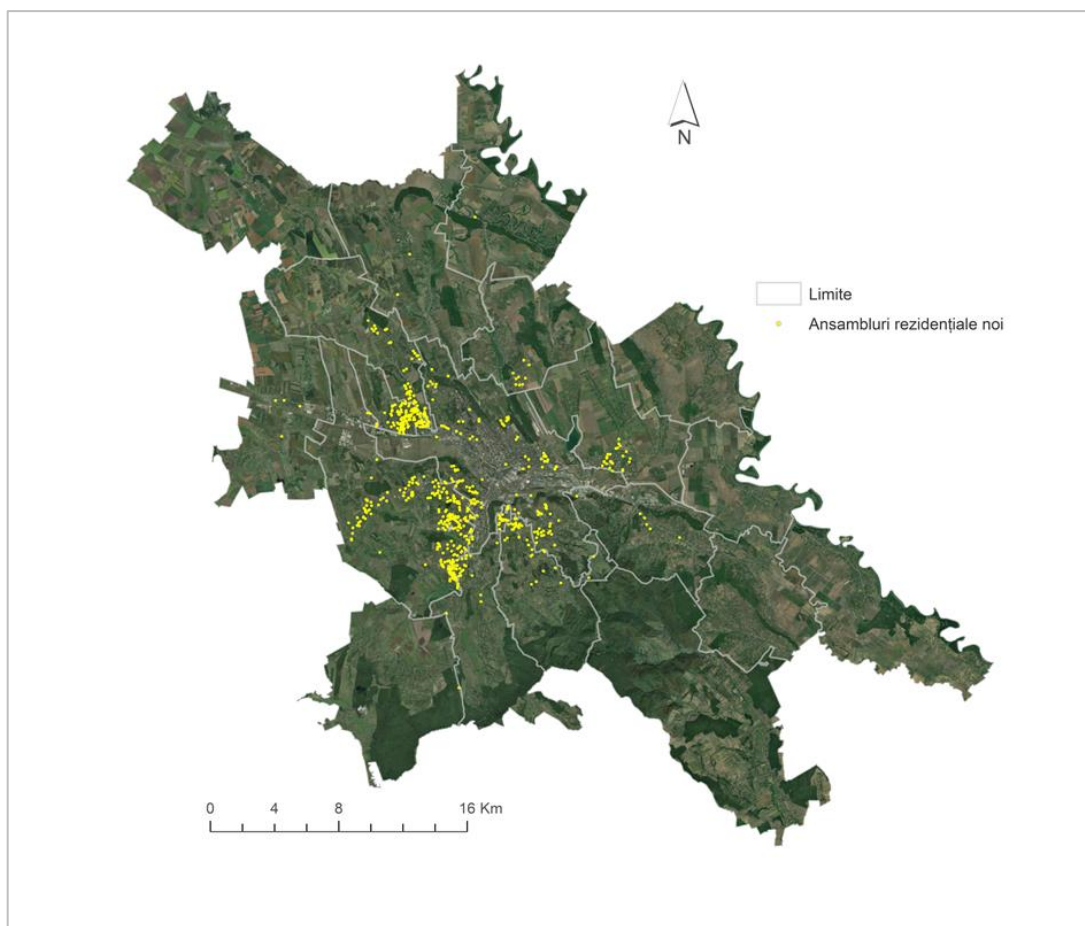


Figura 9 - Localizarea noilor ansambluri rezidențiale în ZMI

Pe de cealaltă parte, cu toate că numărul din ce în ce mai ridicat de ansambluri reprezintă o problemă pentru ZMI, faptul că cele mai multe dintre acestea sunt concentrate mai ales pe teritoriul unor comune din vestul și sudul municipiului poate reprezenta un avantaj față de situația în care, de exemplu, ansamblurile rezidențiale ar fi răspândite pe zone întinse ale ZMI. Gradul ridicat de compactitate asigură numeroase beneficii, printre acestea se numără: consumul mai redus de terenuri agricole din jurul orașului, reducerea costurilor privind extinderea infrastructurii rutiere/ a rețelelor de utilități, posibilitatea dezvoltării unor cartiere rezidențiale în care imobilele să împărtășească o serie de caracteristici comune, fapt ce ar susține conturarea unei identități locale³².

³² Oportunitățile privind conturarea unui peisaj urban coerent nu sunt încă pe deplin valorificate în noile zone rezidențiale, imobilele din aceste spații au adesea stiluri arhitecturale foarte variate, inclusiv regimuri diferite de înălțime, conturând un peisaj mai degrabă haotic ce nu contribuie la crearea unei identități locale.

Din perspectiva dezvoltatorilor imobiliari, dincolo de proximitatea față de centrul urban, avantajele pe care le presupune concentrarea expansiunii urbane în anumite zone ale ariei metropolitane sunt mai ales de ordin economic. Faptul că este în interesul dezvoltatorilor ca noile proiecte imobiliare să fie amplasate în zonele unde se construiește deja poate fi văzut drept un avantaj pentru ZMI. Concentrarea acestor proiecte imobiliare în spații cât mai restrânse diminuează semnificativ efectele negative pe care le-ar putea avea expansiunea orașului și contribuie la o dezvoltare mai echilibrată. Drept urmare, cel puțin în acest sens, interesele economice pe care le au investitorii imobiliari sunt benefice pentru zona metropolitană. În condițiile în care aceste interese economice nu s-ar alinia cu interesele ZMI în privința densificării spațiului construit, localitățile membre ar fi fost mult mai influențate de capacitatea autorităților locale de a limita expansiunea haotică a orașului, iar eficiența autorităților în asemenea situații nu este bună în ZMI³³. Avantajele pe care le au investitorii imobiliari atunci când aleg zone în care deja se construiește sunt reflectate într-o oarecare măsură și în prețurile imobilelor. Ca urmare a faptului că unul dintre principalele criterii luate în considerare de potențialii clienți atunci când aleg un imobil este prețul, poate fi avansată ipoteza potrivit căreia mecanismele pieței imobiliare³⁴ reprezintă principalul element ce influențează modul în care se extinde orașul. Cu toate că libertatea pieței imobiliare este firească, gradul în care acesta influențează extinderea orașului poate reprezenta o problemă pentru ZMI. Interesele comunităților din aria metropolitană și, implicit, interesele pe care trebuie să le apere autoritățile locale prin politici de dezvoltare/ reglementări nu ar trebui să fie cele dictate de piața imobiliară. În ZMI, domeniul imobiliar reprezintă o sursă de conflicte de interese, iar presiunea exercitată de piața imobiliară pare să alimenteze aceste conflicte ce pun în pericol dezvoltarea echilibrată a zonei periurbane.

³³Capacitatea redusă a administrației publice locale de a gestiona problemele din domeniul imobiliar a fost prezentată anterior în cadrul acestui text. Dincolo de incapacitatea de a controla modul în care se extinde orașul, chiar administrația publică locală a municipiului Iași reprezintă o sursă de probleme în acest domeniu, iar o parte a acestor iregularități sunt acum cercetate de organele abilitate. În consecință, poate fi pusă la îndoială eficiența unor instituții care generează probleme într-un domeniu pe care ar trebui să-l gestioneze.

³⁴ Îndeosebi variabilele ce formează prețurile din piața imobiliară: cerere și ofertă. Elementele precum modalitățile de finanțare disponibile sau reglementările pieței sunt factori ce pot avea un impact asupra raportului dintre cerere și ofertă, influențând, de asemenea, costurile pe care le suportă cumpărătorii atunci când aleg un imobil.

Cu toate că piața imobiliară reprezintă motorul întregului sector și spațiul în care interacționează actorii implicați în acest domeniu, extinderea suprafeței periurbane nu poate fi dictată într-o măsură atât de mare de dinamica pieței libere. În ZMI, numeroasele probleme privind extinderea orașului, prezentate anterior în cadrul acestei lucrări, scot în evidență disparitățile dintre părțile implicate în sectorul imobiliar, iar potențialul conflictual cauzat de aceste discrepanțe devine din ce în ce mai greu de conținut pe măsură ce diferențele între actorii implicați se accentuează.

Revenind la particularitățile noilor ansambluri rezidențiale ale ZMI, anii în care au fost construite acestea pot reprezenta un indicator fiabil pentru evoluția suprafeței urbane/periurbane. Cu toate că extinderea orașului nu a fost bazată exclusiv pe imobilele din cadrul unor complexuri rezidențiale, procentul imobilelor în afara celor ce formează ansambluri este semnificativ mai redus.

Cele 670 de complexuri detectate au fost finalizate între anii 2010 și 2021 (fig. 10). O primă etapă relativ constantă în privința numărului de noi ansambluri s-a desfășurat în perioada 2010 – 2013, urmând o serie de etape în care numărul ansamblurilor a crescut semnificativ.

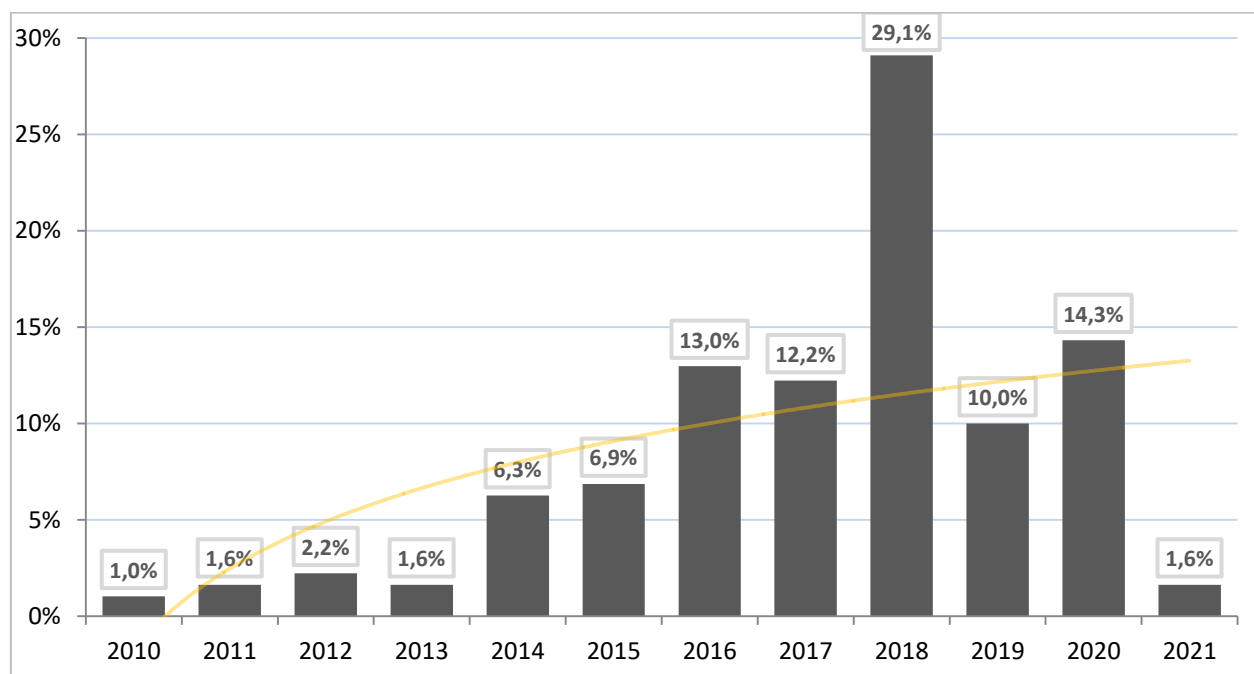


Figura 10 - Evoluția în timp a numărului de ansambluri rezidențiale finalizate în ZMI (exprimată în procente din totalul ansamblurilor înregistrate)

În ceea ce privește vechimea medie a noilor ansambluri, aceasta este de aproximativ 6 ani (în anul 2023)³⁵, fapt ce poate fi pus pe seama numărului ridicat de ansambluri finalizate în perioada 2016 – 2018.

Aproximativ 11% dintre ansamblurile detectate au primit denumiri din partea dezvoltatorilor imobiliari, dintre acestea aprox. 81% au denumiri ce conțin cel puțin un cuvânt în limba engleză, iar restul de 19% au denumiri cu rezonanță în limba română, limba franceză, ori denumiri abstracte, fără semnificații sau rezonanțe evidente. Ponderea ridicată de ansambluri cu denumiri în limba engleză prezintă semnele unei strategii de marketing menită să atragă un anumit sector al populației din zona metropolitană; de obicei persoane tinere, angajate la corporațiile multinaționale. Cu toate că utilizarea excesivă a limbii engleze în încercarea de a atrage un anumit segment poate fi privită drept o strategie eficientă pentru dezvoltatori, efectele nu sunt la fel de pozitive pentru comunitate. Dincolo de alterarea identității locale și crearea unor bariere pentru persoanele ce nu cunosc această limbă, utilizarea excesivă a limbii engleze, dimpreună cu alte elemente precum stilurile arhitecturale mult prea variate sau lipsa infrastructurii rutiere, creează un mediu cu o estetică ce poate părea ușor ridicolă, de prost gust. Viziunile sugerate prin proiectele imobiliare din ZMI contrastează puternic cu realitatea din teren, iar aceste discrepanțe sunt deseori accentuate de alegerea unor denumiri neinspirate pentru aceste proiecte.

La nivelul zonei metropolitane, una dintre cele mai importante aspecte legate de extinderea urbană este densitatea noilor ansambluri rezidențiale (fig. 11). Așa cum este de așteptat, impactul pe care îl au ansamblurile asupra stabilității ariei metropolitane este direct proporțional cu densitatea acestora în anumite sectoare ale ZMI. Cu toate că densificarea spațiului construit are o serie de beneficii, prezentate anterior în cadrul acestei lucrări, dezavantajele supraaglomerării nu pot fi ignorate. Presiunea asupra zonelor ce înregistrează valori foarte ridicate ale densității acestor ansambluri este propagată către oraș sub diverse forme; de la suprasolicitarea infrastructurii, până la amplificarea potențialului conflictual. La nivelul ZMI, cele mai mari concentrări ale ansambluri rezidențiale sunt situate în părțile de vest și sud ale spațiului periurban, mai exact pe raza

³⁵ Vechimea medie a fost calculată utilizând datele obținute în prima parte a anului 2021, motiv pentru care datele prezentate se referă doar la ansamblurile finalizate până la acel moment (2021), iar vechimea medie se raportează la anul 2023.

municipiului și a comunelor Reditu, Valea Lupului, Miroslava, Ciurea și Bârnova – cu predilecție în regiunile limitrofe orașului.

Numărul ridicat de ansambluri rezidențiale noi într-un spațiu foarte restrâns și ritmul alert în care asemenea proiecte apar pe piața imobiliară pot genera adevărate provocări pentru administrațiile locale. Cu toate acestea, gestionarea conflictelor de interese și de vecinătate generate de apariția bruscă a unui număr ridicat de complexuri imobiliare nu pare a reprezenta o problemă majoră pentru autoritățile locale din zona metropolitană, fapt evidențiat de numărul ridicat de autorizații de construire³⁶ eliberate în continuare.

O altă perspectivă privind densitatea ansamblurilor rezidențiale este cea oferită prin reprezentarea valorilor pentru fiecare localitate din ZMI (fig. 12). Analizând densitatea noilor ansambluri în acest mod, poate fi obținută o imagine mai clară asupra transformărilor din aceste comunități. Modul de clasificare, cu cele patru categorii, favorizează reprezentarea valorilor extreme, fiind astfel marcate comunitățile ce ating valori foarte ridicate ale densității noilor ansambluri.

Localitățile care înregistrează cele mai ridicate valori în privința noilor ansambluri pe km² sunt situate în partea vestică a municipiului Iași. În comuna Miroslava, media este de 2,59 ansambluri pe km², o valoare relativ ridicată pentru o localitate cu o suprafață de aprox. 82 km² - a patra cea mai extinsă suprafață la nivelul localităților din aria metropolitană. Densitatea ridicată în cazul unei localități precum Miroslava este rezultatul unui număr foarte ridicat de noi ansambluri rezidențiale, Miroslava fiind comuna cu cele mai multe ansambluri noi la nivelul zonei metropolitane: 215. Drept urmare, suprafață extinsă a localității nu se traduce în mod automat printr-o densitate scăzută a ansamblurilor, cel puțin nu în cazurile extreme.

³⁶ Cu toate că numărul autorizațiilor de construire poate reprezenta un indicator eficient în evaluarea tendințelor din sectorul imobiliar, limitarea analizei strict asupra acestui indicator poate induce percepții eronate. Dincolo de numărul total de autorizații emise într-un anumit interval de timp, un alt indicator important este suprafața utilă pentru care au fost emise acele autorizații, mai ales în cazul emiterii unor autorizații pentru ansamblurile rezidențiale, caz în care suprafața utilă per autorizație emisă atinge valori mult mai ridicate decât în restul proiectelor imobiliare.

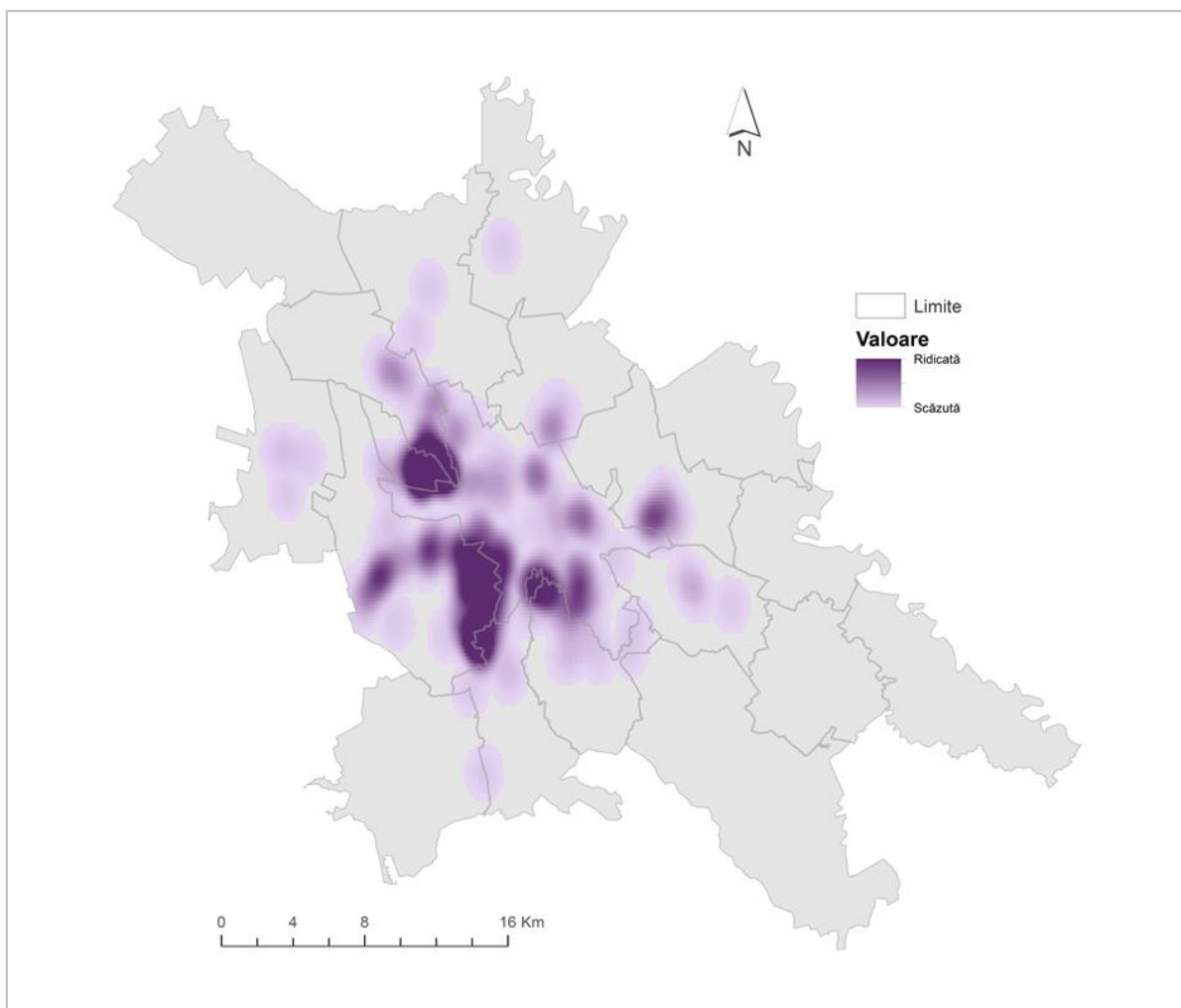


Figura 11 - Densitatea spațială a noilor ansambluri rezidențiale ale ZMI

O valoare ieșită din comun privința densității acestor ansambluri este cea înregistrată în comuna Valea Lupului, cu peste 12 ansambluri rezidențiale noi/ km². Valoarea depășește media zonei metropolitane de aproximativ 12 ori. Într-o oarecare măsură, în cazul acestei localități, valoarea ridicată a densității poate fi pusă și pe seama suprafeței mai reduse, fiind vorba despre cea mai mică localitate membră a ZMI. Ca urmare a faptului că majoritatea ansamblurilor din comune sunt amplasate în imediata apropiere a municipiului Iași, o localitate din prima coroană a zonei metropolitane, cu o suprafață redusă, va înregistra în mod cert o valoare mai ridicată a densității ansamblurilor.

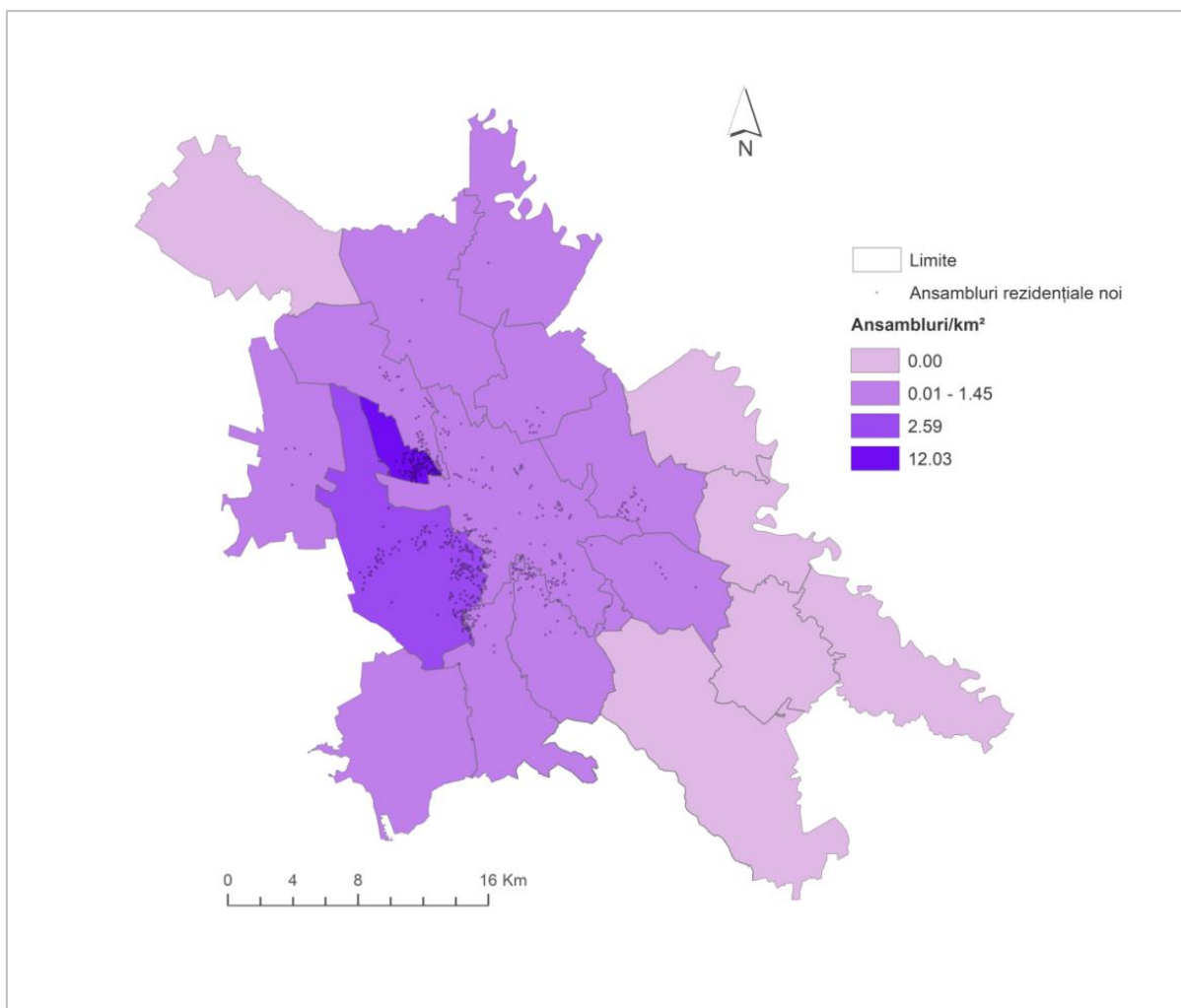


Figura 12 - Densitatea spațială a noilor ansambluri rezidențiale în localitățile ZMI

Numărul de ansambluri și dispoziția acestora variază considerabil de la o localitate la alta. În cazul comunelor, principalele criterii sunt proximitatea și orientarea față de municipiul Iași. O pondere de 99,1% dintre ansamblurile detectate se află în oraș și în prima coroană de comune din jurul orașului. Majoritatea ansamblurilor se împart pe teritoriul a șapte localități: Miroslava – 215 ansambluri, mun. Iași – 133, Valea Lupului – 128, Ciurea – 57, Reditu – 56, Bârnova – 34 și Holboca – 24.

VIII. Potențialul conflictual la nivelul zonei metropolitane Iași

Printre obiectivele centrale ale acestei lucrări s-au aflat prezentarea principalelor tipuri de conflicte ce apar la nivelul zonei metropolitane, precum și a modurilor în care apar conflictele în cauză. În cadrul acestei secțiuni vor fi prezentate succint rezultatele chestionarului aplicat la nivelul ZMI. Chestionarul a fost implementat în vederea analizării tendințelor la nivelul fiecărei localități componente, percepțiile locuitorilor asupra tensiunilor locale sunt esențiale pentru evaluarea potențialului conflictual.

În privința vechimii locuițelor, cea mai mare pondere a răspunsurilor a provenit din partea unor persoane care locuiesc în imobile construite recent; cu mai puțin de 10 ani în urmă. O altă pondere semnificativă (16%) este cea a respondenților care locuiesc în imobile construite relativ recent, având o vechime de 10 - 15 ani. Restul procentelor arată faptul că aproximativ 39% locuiesc în imobile mai vechi de 15 ani, se creează astfel un echilibru între ponderile răspunsurilor de la cei care locuiesc în imobile mai noi și cei care locuiesc în unele mai vechi. Această simetrie între categoriile de respondenți face posibilă identificarea potențialelor conflicte cauzate de expansiunea urbană și oferă o imagine cuprizătoare asupra dinamicii dintre locuitorii mai vechi și cei nou-veniți.

În contextul expansiunii urbane accelerate, un indicator important în privința coeziunii sociale este gradul de comunicare între locuitori. În mod teoretic, cu cât gradul de comunicare este mai bun, cu atât scad șansele apariției unor tensiuni în comunitate. În ZMI, puțin peste 20% dintre respondenți au indicat faptul că nu discută cu vecinii despre zona în care locuiesc. Cu toate că această pondere poate părea una scăzută la prima vedere, ea poate reprezenta o problemă, mai ales în localitățile care se confruntă cu o expansiune urbană accelerată, acolo unde au loc schimbări constante, iar aceste valori pot indica tendințe de izolare ce pun în pericol stabilitatea zonei și alimentează conflictele. Cu toate că nu există dinamici spațiale clare care să lege lipsa de comunicare cu extinderea spațiului construit la nivel metropolitan, lipsa unei relații cauză-efect nu reprezintă un motiv suficient pentru a ignora problemele de comunicare. Coeziunea socială redusă din anumite localități poate amplifica problemele existente și poate genera noi conflicte.

În privința modului de comunicare, peste 70% dintre respondenți preferă comunicare față în față atunci când discută cu vecinii despre comunitate. Această valoare

ridicată este benefică pentru ZMI deoarece interacțiunile directe ar putea crea rețele mai puternice care să permită gestionarea conflictelor într-un mod mai eficient. Următorul tip de comunicare preferat este cel prin rețelele de socializare, locuitorii ZMI dispun de grupuri pe aceste rețele, unele însumează zeci de mii de membri. Avantajele acestui tip de comunicare sunt evidente, de la comunicarea mai bună la distanță până la organizarea unor dezbateri online cu un număr mare de participanți, însă aceste rețele nu sunt mereu utilizate în cea mai benefică modalitate pentru comunități. Printre dezavantaje se numără inclusiv lipsa de claritate a mediului, fapt ce permite propagarea unor dezinformări sau polarizarea opiniilor. Așadar, în contextul expansiunii actuale, tranziția treptată către comunicarea online poate fi analizată pentru a determina cum influențează coeziunea socială în ZMI.

Percepțiile respondenților despre persoanele care locuiesc în apropiere sunt împățite, cu toate că cei mai mulți au o părere bună despre vecini, o minoritate considerabilă, de peste 41%, are păreri proaste. După cum este de așteptat, percepțiile bune despre cei din jur întăresc sentimentul de apartenență, favorizează un mediu mai armonios și, implicit, sprijinul reciproc. Pe de cealaltă parte, părereile proaste ar putea fi rezutatele unor probleme nerezolvate în trecut sau ale unori stiluri diferite de viață, mai ales în contextul în care persoanele mutate recent ar putea avea un profil diferit față de locatarii mai vechi. Aceste păreri contrastante și mai ales ponderea ridicată a respondenților cu păreri proaste despre vecini sunt motive de îngrijorare în privința potențialelor conflicte de vecinătate.

În privința distribuției spațiale, percepțiile respondenților despre vecini sunt variate. Factorii locali par să joace un rol important deoarece nu sunt identificate tendințe spațiale evidente.

Dacă ne referim la conviețuirea cu vecinii, respondenții au evaluat această relație pe o scară de la 1 la 10 (cu semnificații evidente), iar media pentru ZMI a fost de aproximativ 7,3/10. Această valoare arată faptul că relațiile cu vecinii rămân preponderent pozitive, iar problemele punctuale, acolo unde există, nu afectează puternic percepția generală asupra conviețuirii, dat fiind faptul că aceasta cuprinde și aspecte pozitive ce pot compensa într-o oarecare măsură pentru tensiuni.

Sprijinul reciproc între vecini reprezintă un alt indicator important privind potențialul conflictual. Pe scurt, solidaritatea este o dovadă a coeziunii sociale, iar comunitățile cu un grad ridicat de sprijin reciproc tind să răspundă într-un mod mai eficient în fața provocărilor legate de expansiunea urbană. Pe de cealaltă parte, absența sprijinului între vecini ar putea indica o fragmentare socială sau chiar existența unor tensiuni în comunitate. Datele privind sprijinul reciproc în ZMI arată faptul că 44,8% dintre participanți nu solicită ajutor vreodată, aceste valori pot fi puse inclusiv pe seama contextului actual, context în care extinderea urbană galopantă din jurul orașului pune presiune pe comunități și diminuează sentimentului de apartenență. De remarcat este și diferența dintre persoanele care susțin că oferă ajutor vecinilor de fiecare dată când este solicitat (peste 65%) și cei care primesc efectiv acel ajutor (sub 25%). Aceste valori sugerează un decalaj de percepții în privința modului în care ajutorul este interpretat și furnizat.

În medie, aproximativ 48% dintre respondenți au susținut că au sau au avut conflicte cu vecinii (fig. 13), o pondere comparabilă cu cea a respondenților care au o părere proastă despre vecini, dar mai ridicată în acest caz. Diferența sugerează că, în general, conflictele de vecinătate nu sunt deosebit de grave sau persistente, însă faptul că aproape jumătate dintre respondenți întâmpină asemenea probleme indică un grad foarte ridicat de instabilitate și vulnerabilitate în privința coeziunii sociale. Municipiul Iași înregistrează cea mai ridicată rată a conflictelor de vecinătate din ZMI (60,8%), faptul că majoritatea respondenților au sau au avut probleme cu vecinii reprezintă o dovadă a crizei latente cu care se confruntă orașul în privința coeziunii sociale. O analiză simplistă ar putea indica faptul că densitatea ridicată a populației, tipică mediului urban, amplifică numărul de interacțiuni între vecini și, implicit, potențialul conflictual. Însă, pe lângă densitatea locuitorilor din oraș, factorii precum presiunea asupra infrastructurii și a serviciilor, poluarea sub diverse forme, lipsa unor mecanisme eficiente pentru rezolvarea disputelor și atmosfera generală creată de acești factori generează iritabilitate în rândul populației. În asemenea condiții, marja de toleranță față de vecini poate fi afectată considerabil. Mai mult, acele dinamici care creează presiune asupra orașului au de-a face îndeosebi cu fluxul din zonele periurbane, aglomerația și efectele sale asupra coeziunii sociale nu pot fi ignorate.

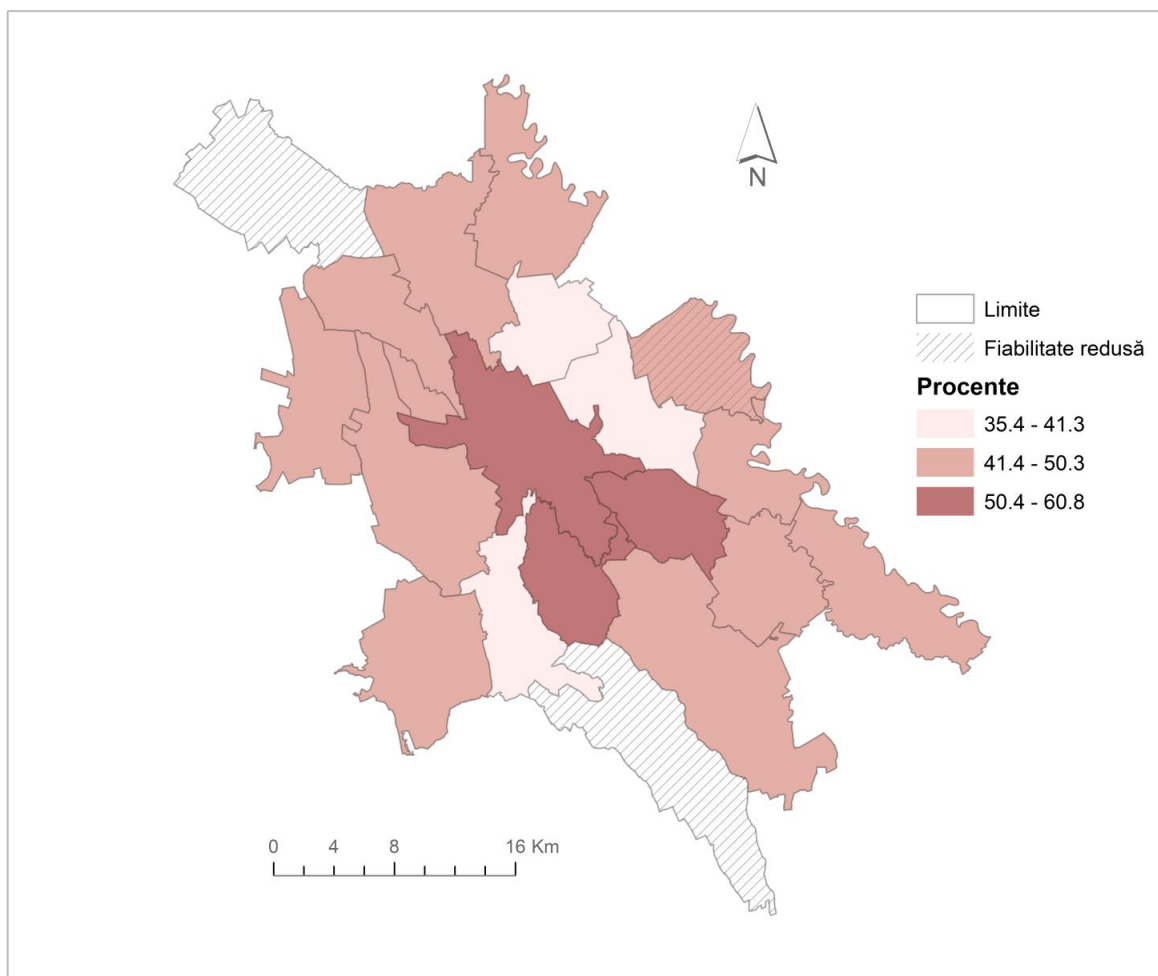


Figura 13 - persoanelor care au răspuns „da” la următoarea întrebare: Ați avut sau aveți conflicte cu vecinii dumneavoastră?

Faptul că în centrul urban al ZMI sunt cele mai ridicate valori ale conflictelor de vecinătate poate fi văzut drept un semnal de alarmă pentru comunitățile periurbane pe teritoriile cărora se extinde orașul, mai ales în condițiile în care acele zone deja au probleme importante în privința coeziunii sociale. Factorii socio-economici, migrația și diversitatea stilurilor de viață din zona metropolitană nu oferă o bază suficient de solidă din punct de vedere social pentru extinderea urbană cu care se confruntă în actualitate, fapt reflectat și prin datele prezentate. Dacă problema ar fi privită într-un mod metaforic, în condițiile în care comunele periurbane deja înregistrează valori apropiate celor din municipiu, extinderea urbană în lipsa unor strategii eficiente poate transforma zona într-un butoi cu pulbere d.p.d.v. social. Relațiile de vecinătate actuale pot reprezenta un indicator util și fiabil în vederea implementării unor strategii pentru atenuarea potențialului

conflictual și pentru diminuarea instabilității create de extinderea urbană asupra coeziunii sociale.

Datele arată inclusiv sursele acestor conflicte de vecinătate (fig. 14). În ZMI, principalele cauze ale tensiunilor dintre vecini sunt zgomotele, mirosurile sau murdăria. Odată cu densificarea spațiului rezidențial, problemele comune precum acestea devin din ce în ce mai pronunțate și pot avea un impact important asupra calității vieții, provocând tensiuni permanente în comunități. În general, tensiunile legate de zgomote, mirosuri sau murdărie pot fi rezultatul unei planificări urbane deficitare la nivelul ZMI, de exemplu: izolarea fonică inadecvată a clădirilor, lipsa unor sisteme de ventilație, lipsa unor norme clare de conviețuire ori neaplicarea acestor prevederi, sisteme inadecvate de gestionare a deșeurilor prin care nu se reușește diminuarea efectelor cauzate de spațiile rezidențiale din ce în ce mai compacte. În lipsa unor reglementări mai eficiente privind spațiul construit și a unor programe de conștientizare a populației cu privire la menținerea curățeniei și reducerea poluării fonice, intensitatea conflictelor va continua să crească concomitent cu expansiunea zonei urbane. Pe cel de-al doilea loc se află conflictele care au drept motiv locurile de parcare/ alte spații private, acestea sunt tipice unui mediu care se urbanizează rapid, în care numărul de vehicule crește constant. Tensiunile de acest tip subliniază incapacitatea infrastructurii de a susține periurbanizarea în ritmul actual și ridică un semn de întrebare asupra administrării spațiilor private în zonele dens populate. La foarte mică distanță se află disputele privind folosirea improprie a spațiilor comune, reflectând percepții diferite asupra utilizării sau întreținerii acestor spații și, implicit, un vid în privința reglementărilor eficiente care să limiteze utilizările abuzive. Urmează, cu un procent mai redus, de 4,4%, disputele legate de limitele terenurilor/ moșteniri/ succesiuni. Cu toate că proporția este una redusă în comparație cu celelalte tipuri de conflicte, tensiunile create în acest mod se află printre cele mai nocive pentru relațiile de vecinătate, fiind deseori de lungă durată și implicând procese în justiție. În general, conflictele funciare sunt mai frecvente în zonele cu o dezvoltare haotică și denotă o lipsă de reglementări coerente care să reducă aceste tensiuni și să creeze condițiile unei dezvoltări armonioase. Respondenții au indicat și alte surse ale conflictelor de vecinătate, surse care în mod individual nu ating praguri semnificative, dar care privite în ansamblu, arată varietatea și complexitatea problemelor întâlnite în ZMI.

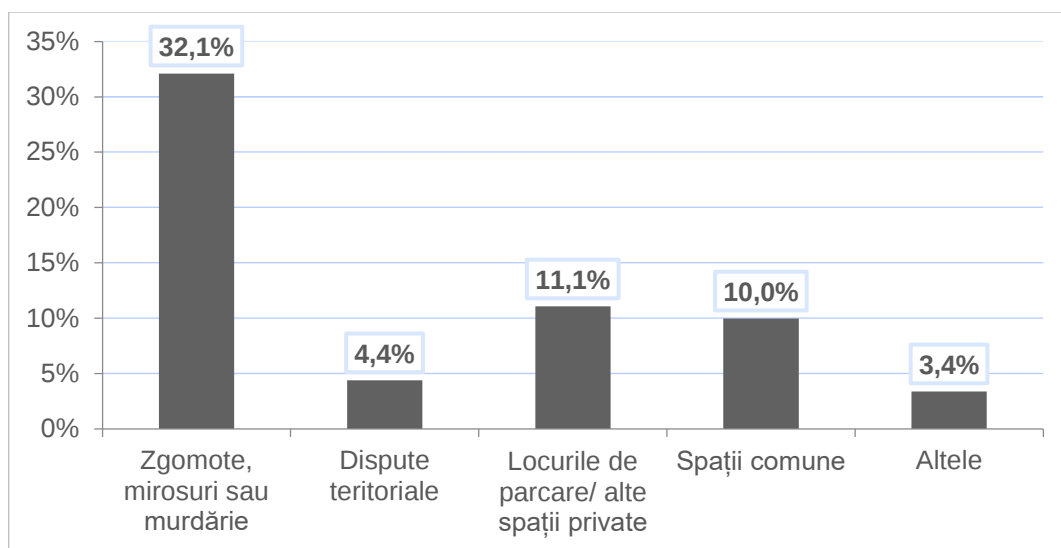


Figura 14 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Ați avut sau aveți conflicte cu vecinii dumneavoastră? Dacă DA, de ce tip?

Potențialul conflictual nu se rezumă doar la conflictele de vecinătate, așa cum arată analizele anterioare din cadrul acestui text. Conflictele de interese între părțile implicate în extinderea urbană sunt evidențiate și de părerile locuitorilor din ZMI despre activitatea administrației locale. Cu toate că administrațiile au rolul de a apăra interesele populației, datele arată faptul că există o diferență considerabilă între nevoile sau așteptările populației și modul în care este gestionată ZMI. Un total de 91% dintre respondenți consideră că sunt deficiențe la nivelul administrației locale.

Percepțiile negative asupra administrației sunt firești într-o oarecare măsură, mai ales în condițiile actuale la nivelul ZMI, în care așteptările locuitorilor se pierd într-un mediu în continuă schimbare, un mediu în care extinderea urbană și diversitatea de așteptări creată de această extindere aduc un flux permanent de noi tensiuni înainte ca cele vechi să poată fi aplanate. Pe măsură ce orașul se extinde, percepțiile negative asupra administrației iau amploare, fapt subliniat și de distribuția spațială deficiențelor percepute. Tendința generală este clară, localitățile cu cele mai multe ansambluri rezidențiale înregistrează cele mai îngrijorătoare ponderi.

Un caz aparte este cel întâlnit în Valea Lupului, localitatea cu cea mai mare densitate de ansambluri, acolo unde 174 de respondenți (100%) au indicat faptul că sunt nemulțumiți de administrația locală, iar 73% dintre aceștia consideră că sunt eliberate prea multe autorizații de construire, ceea ce demonstrează îngrijorarea acestor locuitori cu privire la supraaglomerare. Însă, la nivelul întregii zone metropolitane (fig. 15), pe primul loc este „Folosirea inefficientă a resurselor de care dispun instituțiile publice locale (risipă, corupție, incompetență, etc.)”, probleme ce pot fi legate de lipsa de transparență și politicile urbane inefficiente.

Birocrația și lipsa de comunicare între instituții sunt alte surse probabile ale acestor nemulțumiri. Insuficiența spațiilor verzi, detectată mai ales în oraș și în prima coroană de comune, indică încă un dezechilibru între nevoile locuitorilor și direcția autorităților, acestea fiind orientate în mod evident spre dezvoltarea imobiliară în dauna bunăstării locuitorilor.

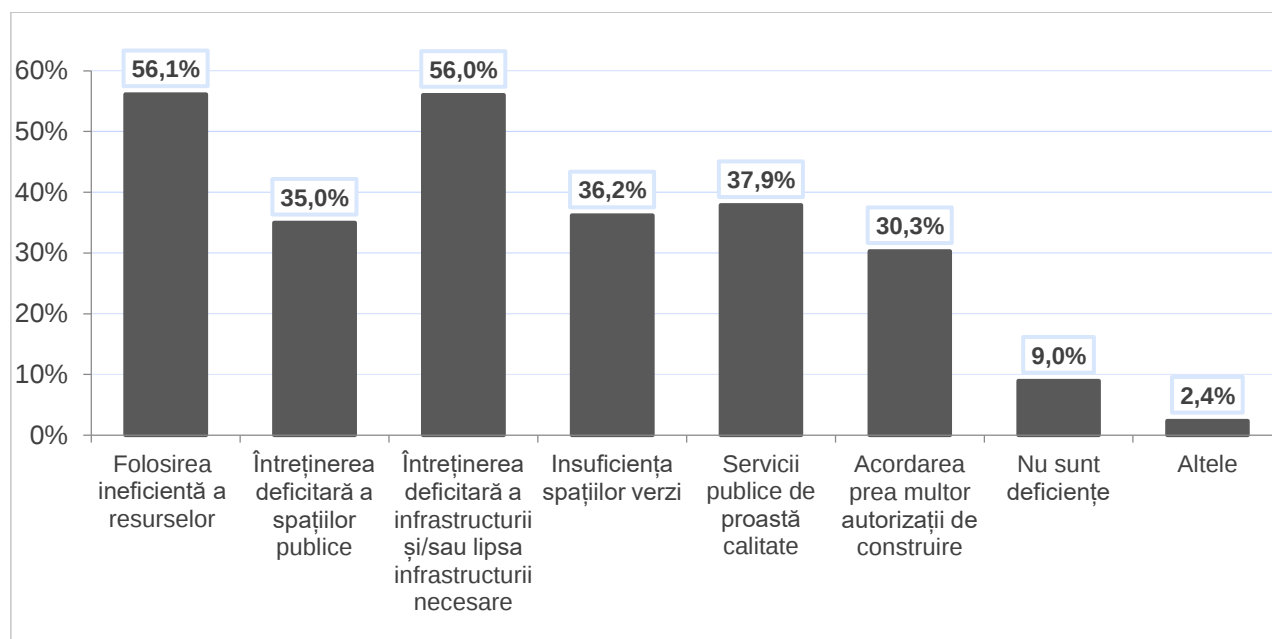


Figura 15 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Considerați că sunt deficiențe la nivelul administrației locale? Dacă DA, ce vă face să credeți acest lucru?

Problemele legate de lipsa consultării publice cu privire la noile proiecte rezidențiale au fost deja analizate în cadrul acestei lucrări, însă viziunile locuitorilor ar

putea oferi o perspectivă mai clară asupra potențialului conflictual (fig. 16), potențial generat de interesele divergente pe care par să le aibă cele două părți. Datele arată că majoritatea locuitorilor doresc să primească informații, însă nu le primesc, fapt ce indică o problemă de comunicare, contextul este alarmant deoarece comunicarea inefficientă în zonele cu o expansiune urbană accelerată afectează gradul de încredere față de autorități din cauza lipsei de transparență. În lipsa transparenței, populația ajunge să privească orice proiect imobiliar drept o amenințare pentru propriul stil de viață, iar potențialul conflictual crește. Cu toate că gradul de indiferență pare a fi relativ scăzut la nivel declarativ, acesta arată importanță implementării unor strategii de comunicare mai eficiente care să asigure o implicare mai activă din partea locuitorilor.

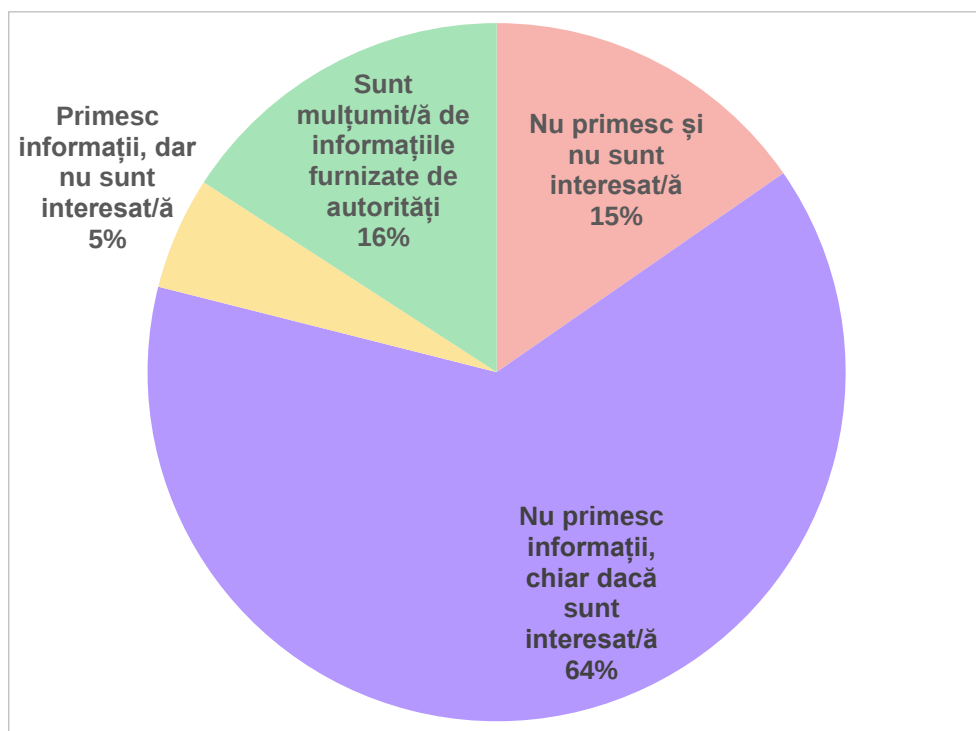


Figura 16 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Primiți din partea autorităților suficiente informații referitoare la noile proiecte din localitatea dumneavoastră (de exemplu, noi proiecte rezidențiale)?

În privința gradului în care respondenții simt că părerea lor contează, datele arată faptul că, în medie, doar 10,4% aceștia consideră că părerea lor sunt luate în seamă atunci când sunt demarate proiecte în zonele în care locuiesc. Distribuția spațială a răspunsurilor

arată variații de la 2,9% până la 20%, ceea ce indică percepția generală asupra gradului de participare pe care îl au locuitorii în deciziile privind comunitatea. Faptul că majoritatea respondenților consideră că părerile le sunt ignorate poate crea un sentiment de excludere în comunitate. Poate fi însă subliniat faptul că latura estică aflată dincolo de limitele orașului înregistrează, în medie, cele mai coborâte ponderi. În condițiile în care latura estică este cea care se urbanizează în cel mai intens ritm, faptul că locuitorii nu sunt consultați și implicați în procesele decizionale poate duce la repercusiuni grave pentru modul în care se extinde zona urbană și poate crea conflicte între locuitori și dezvoltatori imobiliari sau autorități.

Un alt efect al dezvoltării urbane în comunele din ZMI este lipsa unei identități clare ale acestor localități. Intercalarea diferitelor tipuri de utilizare a terenurilor creează un mediu ce pare a fi pe alocuri haotic. La nivelul întregii zone metropolitane, concentrarea excesivă ale anumitor activități în apropierea zonelor rezidențiale incomodează locuitorii (fig. 17)³⁷. Lipsa unor zone tampon între tipurile majore de utilizare a terenurilor amplifică aceste tensiuni și creează peisaje fragmentate/ inestetice.

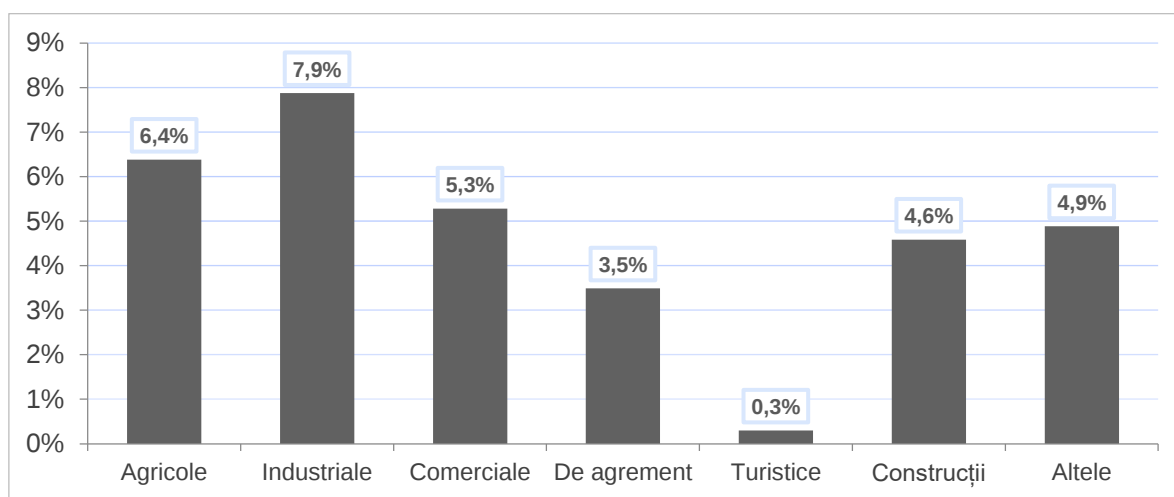


Figura 17 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Vă incomodează activitățile desfășurate aproape de locuința dumneavoastră? Dacă DA, ce activități vă deranjează?

³⁷ Opțiunea „Construcții” nu a făcut parte din variatele de răspuns oferite în chestionar. Respondenții au avut posibilitatea de a consemna propria opțiune la rubrica „Altele”. Numărul ridicat răspunsuri privind construcțiile a justificat reprezentarea separată a acestora, în paralele cu restul opțiunilor din grafic.

La finalul chestionarului, respondenții au avut posibilitatea de a face și alte comentarii. Aproximativ o pătrime dintre cei chestionați au ales să ofere aceste precizări suplimentare. În majoritatea cazurilor, comentariile se referă la neajunsurile cu care confruntă locuitorii ZMI. Calitatea vieții acestor respondenți este afectată de probleme punctuale, dar și generale. Nevoile și așteptările menționate cuprind îndeosebi probleme ce pot fi atribuite unei planificări urbane deficitare. Cele mai frecvente probleme sunt legate de infrastructura rutieră, de lipsa sau starea proastă a acesteia. Au fost menționate frecvent și problemele privind infrastructura de utilități, o parte a respondenților semnalează chiar lipsa de apă curentă, de canalizare și de gaz în localitățile din care provin, iar o altă parte atrage atenția asupra problemelor cu aceste rețele acolo unde există. Inexistența unor rețele cu utilități de bază în unele comune ale ZMI, în mod deosebit lipsa apei curente, evidențiază slaba coordonare dintre localități și, implicit, disparitățile dintre acestea. În contextul unui dezechilibru precum cel prezentat, stabilitatea întregii ZMI poate fi afectată.

Lipsa de atractivitate cu care se confruntă anumite localități creează tensiuni în interiorul acestora și un dezechilibru economic în zonă ce poate izola anumite comune. Astfel, neajunsurile care împiedică dezvoltarea echilibrată, cresc riscul de segregare socio-economică în ZMI. Lipsa de acoperire a liniilor de transport public reprezintă o altă temă menționată de mulți respondenți.

Numărul din ce în ce mai ridicat de locuitori din zona periurbană, dependența acestora față de oraș și lipsa unei rețele eficiente de transport public converg și produc o altă problemă semnalată de respondenți: traficul aglomerat. Aglomerația cauzată de utilizarea excesivă a automobilului personal duce la o altă problemă: poluarea sub diverse forme. Tot în categoria problemelor de mediu a fost raportată și insuficiența sau lipsa spațiilor verzi, aspect ce poate fi corelat cu densitatea populației, în această categorie poate fi inclusă și problema privind aruncarea gunoaielor în spații nepermise. De asemenea, densitatea ridicată a populației mai poate fi asociată cu nemulțumirile privind insuficiența unităților de învățământ, a locurilor de joacă și a parcarilor.

O altă temă menționată deseori sub diverse forme în cadrul acestei secțiuni este nemulțumirea față de administrația publică. Corupția, incompetența, lipsa de transparență și nepotismul sunt principalele probleme identificate de respondenți.

Concluzii generale

Lucrarea este conturată în jurul fenomenului de expansiune urbană la nivelul ZMI și își propune descifrarea principalelor mecanisme care generează fenomenul, dar determinarea potențialului conflictual al acestuia.

Înainte de a prezenta principalele concluzii, se cuvine precizarea faptului că acestea ar trebui interpretate și în lumina limitărilor studiului. Dincolo de limitările metodologice deja prezentate, acest studiu este limitat și de complexitatea și amplitudinea temei abordate. Deși lucrarea reușește să îndeplinească într-o proporție semnificativă obiectivele propuse inițial, profunzimea temei studiate și implicațiile acesteia la nivelul ZMI necesită în mod evident o abordare multidisciplinară³⁸. Cu toate că antropogeografia trebuie să reprezinte o bază de pornire pentru asemenea cercetări, particularitățile expansiunii urbane în ZMI depășesc în numeroase rânduri limitele disciplinei și, implicit, capacitatea de analiză doar din perspectiva geografiei umane.

În încercarea de a contura o imagine cât mai completă asupra contextului dezvoltării urbane la nivelul ZMI a fost necesară o abordare care să ia în calcul influențele de la cele mai înalte trepte ierarhice. Această perspectivă a permis evidențierea faptului că, la nivelul UE, disparitățile teritoriale, instituționale, economice și culturale proprii statelor membre compromit sever capacitatea de implementare a unor politici comune cu privire la structurile teritoriale metropolitane și administrarea acestora. Dincolo de provocările asociate diversității statelor membre, problematică este și lipsa unui consens privind direcțiile de dezvoltare ce ar trebui urmate, tocmai multitudinea strategiilor de dezvoltare propuse la nivel central reflectă lipsa unei viziuni coerente. Ambiguitatea nu se limitează doar la varietatea orientărilor, ci și la contradicțiile cauzate de acestea. Documentele oficiale emise sub egida programelor, comitetelor, comisiilor și agențiilor finanțate de UE propun uneori orientări ce par a se anula reciproc, contradicțiile apar inclusiv la nivel de document, nu se limitează doar la relația dintre rapoarte.

Dincolo de unele disfuncționalități, beneficiile pe care le asigură apartenența la UE depășesc considerabil limitările. Oportunitățile financiare, sociale, instituționale și

³⁸ Nu se face referire la natura multidisciplinară a geografiei umane, ci la necesitatea extinderii analizei prin integrarea altor discipline.

strategice de care dispun statele membre reprezintă o garanție a progresului la nivel metropolitan. Astfel, instabilitatea instituțională a UE poate avea un impact direct asupra dezvoltării durabile la nivelul zonelor metropolitane. În contextul fragilității structurale tot mai evidente cu care se confruntă UE, determinată, printre altele, de eterogenitatea statelor membre și de mișcările extremiste, este pusă în pericol tocmai existența acesteia (a Uniunii), cel puțin în forma sa actuală.

Gradul de dependență pe care îl au zonele metropolitane față de stabilitatea UE variază considerabil. Numeroasele argumente prezentate în cadrul acestui text plasează ZMI în categoria zonelor cu un grad de independență foarte scăzut, fapt ce reprezintă o vulnerabilitate majoră în contextul actual. Planurile de dezvoltare ale ZMI au fost și sunt puternic legate de cadrul oferit de UE, iar România nu a dezvoltat încă mecanisme naționale solide care să poată compensa, măcar într-o măsură redusă, eventuala lipsa de sprijin extern. În absența unui plan B viabil, cele mai pesimiste scenarii privind viitorul Uniunii s-ar putea traduce prin stagnarea sau chiar regresul progreselor înregistrate, fapt ce ar diminua considerabil competitivitatea multidimensională a ZMI.

Determinarea gradului de influență al UE asupra ZMI evidențiază, dincolo de concluziile prezentate anterior, relevanța unei astfel de abordări. Atât timp cât independența ZMI nu va fi consolidată, studiile precum cel de față riscă să aibă o relevanță limitată în lipsa unei analize asupra stabilității UE.

La scară națională, politicile metropolitane sunt caracterizate de ambiguitatea textelor de lege și de pasivitatea factorilor decizionali. Până în cea de-a doua parte a anului 2022, statutul zonelor metropolitane a fost reglementat de un cadru legislativ fragmentat și deficitar. Lipsa unor dispoziții coerente a conturat dezvoltarea urbană postcomunistă, caracterizată de o dinamică hibridă ce îmbină structurile teritoriale socialiste cu practicile capitaliste. Această morfologie urbană de tranziție plasează România într-o evidentă criză administrativ-teritorială, criză în care fragmentarea administrativă și descentralizarea excesivă a puterii de planificare creează un climat favorabil speculei imobiliare.

Noua lege a zonelor metropolitane corectează problema cadrului legislativ fragmentat prin îmbinarea și completarea normativelor răspândite anterior în mai multe acte normative. Cu toate acestea, analiza din acest text arată că legea **nr. 246/2022** nu

ținește problemele de fond și reprezintă încă o oportunitate ratată în calea spre reforma mult anticipată. Perpetuarea vechilor abordări, generalitățile și contradicțiile din noua lege creează deja confuzie și nemulțumiri la nivel metropolitan.

Problema de fond este cea indicată anterior: criza administrativ teritorială. Numărul mult prea mare de UAT-uri dimpreună cu principiul autonomiei locale, garantat de Constituție, conferă libertăți ce nu sunt compatibile cu o dezvoltare urbană durabilă. De exemplu, majoritatea localităților din România, inclusiv cele aflate în zone metropolitane, nu dispun de planuri urbanistice generale, iar o parte importantă a localităților care dispun de asemenea regulamente nu le actualizează la fiecare 10 ani, conform legii **nr. 350/2001**. Aceste probleme sunt întâlnite inclusiv la nivelul orașelor cu rol polarizator din zonele metropolitane. În lipsa unor reglementări comune și eficiente, dezvoltarea urbană actuală nu poate fi altfel decât haotică, iar noua lege privind zonele metropolitane nu poate fi privită drept o soluție a problemelor semnalate. Contextul în care apare noua lege, drept o cerință externă pentru îndeplinirea anumitor condiții, poate explica parțial de ce actul normativ pare a fi o simplă formalitate.

La nivel local, de la momentul constituirii oficiale ADI ZMI în anul 2004, politicile, precum și configurația zonei, au cunoscut o evoluție continuă. Principalul handicap de la momentul înființării a fost lipsa unui cadru legislativ clar și cuprinzător, iar vidul legislativ s-a reflectat în identitatea neclară a ZMI, identitate ce nu pare a se fi cristalizat nici până în prezent, cu actualizări continue ale unui statut clădit pe o bază fragilă. Printre principalele obiective enunțate la nivelul asociației se află asigurarea unei dezvoltări durabile, iar planurile de dezvoltare înaintate la acest nivel cuprind ținte promițătoare în acest sens, însă aceste obiective ambițioase au avut până în prezent un grad redus de implementare. ADI ZMI rămâne la stadiul de interfață pentru obținerea unor finanțări externe, fără a genera un impact tangibil prin concretizarea proiectelor, ceea ce degradează continuu imaginea asociației.

Carențele privind reglementarea domeniului imobiliar la nivel național se reflectă în mod evident și la nivelul ZMI, acolo unde lipsa de responsabilitate instituțională face ca șansa unor localități de a se dezvolta să nu fie dublată de orientarea spre o creștere sustenabilă. Dincolo de consecințele viitoare, efectele lipsei de viziune pot fi observate și în prezent. Dezvoltarea actuală este dictată într-o măsură mult prea mare de piața

imobiliară locală, piață în care cererea pentru locuințe accesibile face ca standardele privind calitatea locuirii să fie scăzute în noile ansambluri rezidențiale.

Abaterile legale repetate din domeniu imobiliar, cu implicarea directă a unor funcționari de prim rang, blochează activitatea acestora și, implicit, limitează funcționarea normală a unor instituții importante. La nivel național, aceste sincope plasează ZMI în fruntea celor mai vulnerabile zone metropolitane în fața presiunii exercitate de sectorul imobiliar. În condițiile în care dezvoltarea urbană în ritmul actual este susținută de autoritățile locale până dincolo de limitele legale, poate fi pus la îndoială parcursul ZMI spre o dezvoltare durabilă.

Administrarea defectuoasă a orașului polarizator, dar și iregularitățile din domeniul imobiliar sunt precedente alarmante ce creează o influență negativă asupra localităților în care se răspândește acest model de dezvoltare urbană. Pe de cealaltă parte, dezvoltarea urbană haotică din localitățile periurbane pune presiune pe municipiul Iași. Un aspect important ce influențează modul în care se extinde orașul este nerespectarea dispozițiilor legale privind consultarea publică, faptul că ZMI nu funcționează drept un tot unitar în privința transparenței decizionale creează dezechilibru între municipiu și restul localităților, iar acest dezechilibru favorizează extinderea necontrolată în afara limitelor orașului. În rândul populației, pasivitatea și nivelul redus de cunoaștere cu privire la efectele periurbanizării pot fi justificate prin lipsa unor organizații care să atragă atenția asupra iregularităților din domeniul imobiliar, precum și asupra efectelor acestora. Nivelul scăzut de implicare din partea populației diminuează capacitatea sa de influență în procesul periurbanizării și o transformă într-un actor marginal în comparație cu dezvoltatorii imobiliari și autoritățile locale. Dincolo de lipsa informării, o altă problemă importantă este absența reglementărilor de urbanism. Aproape jumătate dintre localități nu dispun de planuri urbanistice generale proprii, iar vechimea medie a reglementărilor valabile în restul localităților depășește limita legală.

Din perspectiva evoluției utilizării terenurilor la nivelul ZMI, analizele confirmă estomparea identității locale prin pierderea unor terenuri agricole și transformarea acestora în așa-numitele *cartiere dormitor*. În mod previzibil, cea mai mare concentrare de modificări în utilizarea terenurilor este întâlnită în zona periurbană, cu cele mai semnificative transformări la vestul și sudul nucleului urban. Identitatea comunelor din

jurul municipiului este strâns legată de practicile agricole, iar previziunile indică faptul că suprafețele artificiale vor continua să le substituie pe cele agricole.

Poziționarea geografică a celor 670 de ansambluri rezidențiale are un grad relativ de compactitate și confirmă transformările terenurilor agricole din jurul orașului. O pondere de 99,1% dintre complexuri sunt localizate în municipiul Iași și în prima linie de localități din jurul acestuia. Cele mai ridicate densități spațiale ale ansamblurilor se înregistrează în două comune de la vestul Iașului: Valea Lupului, cu 12,03 ansambluri/km², și Miroslava, cu 2,59 ansambluri/km². La nivel metropolitan, vechimea medie a acestor complexuri rezidențiale este de 8 ani (în anul 2025), majoritatea fiind finalizate în perioada 2016 – 2018. Aproximativ 65% sunt compuse din locuințe individuale, fapt ce indică apetența pentru forme de locuire diferite de modelul convențional din centru urban.

În afara descifrării mecanismelor ce determină modul specific în care arealul urban se extinde în ZMI, analizele întreprinse pe parcursul acestei lucrări au avut și țelul de a descoperi care este potențialul conflictual pe care îl generează aceste mecanisme. În acest sens, au fost identificate mai multe tipuri de tensiuni. Principalul tip de conflict analizat a fost cel de generat de interesele opuse pe care ar trebui să le apere actorii implicați în procesul de expansiune urbană. Simplificând, cele trei laturi implicate în acest conflict sunt: 1. Autoritățile locale, care ar trebui să apere interesele locuitorilor prin asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate și durabile, prin medierea conflictelor și prin stabilirea unui echilibru între dezvoltarea economică și stabilitatea socială; 2. Dezvoltatorii imobiliari, al căror principal obiectiv este profitul financiar; 3. Locuitorii, ce trebuie să-și apere dreptul la un mediu urban funcțional care să asigure accesibilitate, bunăstare și siguranță. Acest tip de conflict provocat de interesele celor trei factori prezentați nu este ieșit din comun în zonele marcate de expansiunea urbană, însă, în cazul de față, dinamica acestor actori și influențele pe care le exercită asupra modelului de expansiune reprezintă principalul factor modelator al geografiei noilor ansambluri rezidențiale din ZMI.

Dintre interesele părților implicate, cele ale dezvoltatorilor imobiliari au cea mai mare greutate în procesul periurbanizării. Analizele din cadrul acestui text arată și lipsa angajamentului autorităților în constatarea și combaterea acestei probleme. Iar populația, din lipsă de informare și implicare, suportă consecințele unei expansiuni urbane haotice. Aceste consecințe provoacă, la rândul lor, un potențial conflictual ridicat în rândul

populației, afectând calitatea vieții în ZMI și generând alte tipuri de tensiuni, precum conflictele de vecinătate. Cu toate că iregularitățile și deficiențele la nivelul administrației publice sunt resimțite de locuitori, absența unui spirit civic bine dezvoltat dimpreună cu nivelul redus de informare duc la o lipsa de coalizare în rândul populației, iar efectul este cel menționat anterior, interesele populației au cel mai redus impact în procesul de periurbanizare. Dincolo de toate aceste aspecte, lucrarea a pus la îndoială faptul că dezvoltarea urbană ar fi una totalmente *necontrolată*. Orientările autorităților locale sunt evidente și validate periodic de rezultatele unor alegeri democratice care favorizează în mod constant anumite grupuri de interese în defavoarea intereselor comune. Drept urmare, modul în care se extinde orașul este susținut, în mod paradoxal, tocmai de segmentul cel mai afectat de efectele *dezvoltării*: populația.

Referințe bibliografice

- Alpopi, C., Iacoboaia C., Stănescu A., 2014. 'Analysis of the current housing situation in Romania in the European context.' *Transylvanian Review of Administrative Sciences* 43E: 5-24.
- Andrews, D.K.D., 2002. *Mastering The Post-Socialist City: Impacts On Planning And The Built Environment* 21.
- Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Iași, 2009. Planul Integrat de Dezvoltare pentru Polul de Creștere Iași (2009-2015) Disponibil la: <https://www.icc.ro/sites/default/files/files/activitate/hotarari/2009/08-12-2009/PIDPC.pdf>
- Asociația Zona Metropolitană Iași, 2014. Strategia de dezvoltare economică și creștere a competitivității în domeniile strategice pentru mediul rural al Zonei Metropolitane Iași
- Ban, H., Ahlqvist, O., 2007. Visualizing the Uncertainty of Urban Ontology Terms. pp. 85–94. https://doi.org/10.1007/978-3-540-71976-2_8The Costs of Sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe, n.d. 341.
- Bălțeanu, D., Elena Ana, P., 2010. Land use changes and land degradation in post-socialist Romania 54, 95–105.
- Bruegmann, R., 2006. *Sprawl: a compact history*, Paperback ed., [Nachdr.]. ed. University of Chicago Press, Chicago, Ill.
- Burchell, R.W., 2005. *Sprawl costs: economic impacts of unchecked development*. Island Press..
- CESE, 2011. Avizul Comitetului Economic și Social European privind zonele metropolitane și regiunile urbane în Strategia Europa 2020 (aviz din proprie inițiativă) (2011/C 376/02). Bruxelles: Comitetul Economic și Social European.
- Chin, N., 2002. *Unearthing the Roots of Urban Sprawl: A Critical Analysis of Form, Function and Methodology*. University College, London, Centre for Advanced Spatial Analysis.
- Cliath, B. Á., 2009. Guidelines for Planning Authorities on Sustainable Residential Development in Urban Areas (Cities, Towns & Villages) (p. 79). Government of Ireland.

Comisia Europeană, 2017. 7th Cohesion Report: Economic, social and territorial cohesion in the European Union. Bruxelles: Comisia Europeană. Disponibil la: <https://ec.europa.eu>

Comitetului European al Regiunilor., 2019. Provocările cu care se confruntă regiunile metropolitane și poziția lor în viitoarea politică de coeziune post-2020. Aviz publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. Bruxelles: Comitetul European al Regiunilor. Disponibil la: <https://eur-lex.europa.eu>

Commission for Territorial Cohesion Policy and EU Budget, Milieu Ltd., 2019. The impacts of metropolitan regions on their surrounding areas: local and regional dimension. Publications Office of the European

Condurat, M. (2014) 'Evaluarea impactului negativ produs de vehicule și traficul rutier asupra mediului și măsuri de prevenire și reducere a acestuia'. În: Creații Universitare 2014 – Tendințe actuale în inginerie civilă și instalații în construcții, Iași, 30 mai 2014. Iași: Editura Societății Academice „Matei-Teiu Botez”, pp. 36–45. Disponibil la: https://www.researchgate.net/publication/312032175_Evaluarea_impactului_negativ_produs_de_vehicule_si_traficul_rutier_asupra_mediului_si_masuri_de_prevenire_si_reducere_a_acestui_a

Consiliul Uniunii Europene, 2020. Territorial Agenda 2030: A future for all regions. Bruxelles: Consiliul Uniunii Europene. Disponibil la: <https://www.consilium.europa.eu>

Cséfalvay, Z, 2009. Demythologising gated communities in Budapest. Gated and guarded housing in Eastern Europe

Dan, A.-N., Dan, M., 2003. Housing Policy in Romania in Transition: between State Withdrawal and Market Collapse , Paper for the round table Globalization 16.

Dragomir, B. Romania, 2006 -Tenancy law report. The European University Institute (EUI)

ESPON FOCL, 2010, raportare finală. ESPON & Université Libre de Bruxelles.

ESPON SPIMA, 2018, raportare finală. ESPON & Université Libre de Bruxelles.

ESPON, 2013. POLYCE – Metropolitan Cities and Regions. Luxembourg: ESPON Coordination Unit.

ESPON, 2018. COMPASS – Comparative Analysis of Territorial Governance and Spatial Planning Systems in Europe. Luxembourg: ESPON EGTC.

ESPON, 2021. METRO – The Role and Future Perspectives of Cohesion Policy in the Planning of Metropolitan Areas and Cities. Luxembourg: ESPON EGTC.

European Environment Agency, European Commission (Eds.), 2006. Urban sprawl in Europe: the ignored challenge, EEA report. European Environment Agency; Office for Official Publications of the European Communities, [distributor], Copenhagen, Denmark : Luxembourg.

Ewing, R., Pendall, R., Chen, D., 2003. Measuring Sprawl and Its Transportation Impacts: Transportation Research Record. <https://doi.org/10.3141/1831-20>

Fina, S., Siedentop, S., 2008. Urban sprawl in Europe: identifying the challenge [WWW Document]. URL [/paper/Urban-sprawl-in-Europe%3A-identifying-the-challenge-Fina-Siedentop/c48bc899f2e24ba1f4df4eecf9de226ec8e1ff21](http://paper/Urban-sprawl-in-Europe%3A-identifying-the-challenge-Fina-Siedentop/c48bc899f2e24ba1f4df4eecf9de226ec8e1ff21) (accessed 3.3.20).

Frenkel, A., Orenstein, D., 2011. A Pluralistic Approach to Defining and Measuring Urban Sprawl. Urban Remote Sensing: Monitoring, Synthesis and Modeling in the Urban Environment 165–181. <https://doi.org/10.1002/9780470979563.ch12>

Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M.R., Wolman, H., Coleman, S., Freihage, J., 2001. Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and measuring an elusive concept. Housing Policy Debate 12, 681–717. <https://doi.org/10.1080/10511482.2001.9521426>

Gavrilidis, A.-A., Nita, A., Niculae, M.-I., 2020. Assessing the Potential Conflict Occurrence Due to Metropolitan Transportation Planning: A Proposed Quantitative Approach. Sustainability 12, 527. <https://doi.org/10.3390/su12020527>

Glaeser, Edward L. & Kahn, Matthew E., 2004. "Sprawl and urban growth," Handbook of Regional and Urban Economics, in: J. V. Henderson & J. F. Thisse (ed.), Handbook of Regional and Urban Economics, edition 1, volume 4, chapter 56, pages 2481-2527 Elsevier.

Government of Ireland, 2009. Sustainable Residential Development in Urban Areas: Guidelines for Planning Authorities. Dublin: Department of the Environment, Heritage and Local Government. [online] Disponibil la: <https://www.opr.ie/wp-content/uploads/2021/10/Sustainable-Residential-Development-Guidelines-2009.pdf>

Grigorescu, I., 2008. Environmental issues in Bucharest metropolitan area. Journal of the Geographical Society of Hosei University 11–20.

- Grigorescu, I., Mitrică, B., Kucsicsa, G., Popovici, E.-A., Dumitrașcu, M., Cuculici, R., 2012. Post-communist land use changes related to urban sprawl in the Romanian metropolitan areas. *hgeo* 6, 35–46. <https://doi.org/10.5719/hgeo.2012.61.35>
- Hasse, J., Lathrop, R.G., 2003. A Housing-Unit-Level Approach to Characterizing Residential Sprawl. *Photogrammetric Engineering & Remote Sensing*, 69(9), 1021–1030. <https://doi.org/10.14358/PERS.69.9.1021>
- Hasse, J.E., Lathrop, R.G., 2003. Land resource impact indicators of urban sprawl *Applied Geography*, 23(2–3), 159–175. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2003.08.002>
- Hirt, S., 2007. Suburbanizing Sofia: Characteristics of Post-Socialist Peri-Urban Change. *Urban Geography* 28, 755–780. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.8.755>
- Ianoș, I., Sorensen, A., Merciu, C., 2017. Incoherence of urban planning policy in Bucharest: Its potential for land use conflict. *Land Use Policy* 60, 101–112. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.10.030>
- Ianoș, I.; Sirodoev, I.; Pascariu, G., 2012. Land-use conflicts and environmental policies in two post-socialist urban agglomerations: Bucharest and Chișinău. *Carpath. J. Earth Environ. Sci.*, 7, 125–136
- Iatu C., Eva M. , 2016. Spatial profile of the evolution of urban sprawl pressure on the surroundings of Romanian cities (2000-2013). *Carpathian Journal of Environmental Sciences*. February 2016, Vol. 11, No. 1, p. 79 – 88
- IIBW - Institute for Real Estate Construction and Housing, 2008. Implementation of European Standards in Romanian Housing Legislation.
- Institutul Național de Statistică al României (INSSE), 2011. Rezultatele finale ale Recensământului Populației și al Locuințelor (RPL) 2011. București: Institutul Național de Statistică. Disponibil la: <http://www.insse.ro>
- Institutul Național de Statistică al României (INSSE), 2019 Anuarul Statistic al României 2019. București: Institutul Național de Statistică. Disponibil la: <http://www.insse.ro>
- Ioja, C., Patroescu, M., Rozyłowicz, L., Nita, M.R., Ioja, A., Patroescu-Klotz, I., 2012. Evaluarea integrată a stării mediului în spațiile rezidențiale. Editura Academiei Romane. <https://doi.org/10.13140/2.1.3408.0327>

- Ioja, C.I., Niță, M.R., Vânău, G.O., Onose, D.A., Gavrilidis, A.A., 2014. Using multi-criteria analysis for the identification of spatial land-use conflicts in the Bucharest Metropolitan Area. *Ecological Indicators* 42, 112–121. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2013.09.029>
- Johnson, M.P., 2001. Environmental Impacts of Urban Sprawl: A Survey of the Literature and Proposed Research Agenda. *Environ Plan A* 33, 717–735. <https://doi.org/10.1068/a3327>
- Kaczmarek, T., 2016. ‘Administrative division of Poland – 25 years of experience during the systemic transformation’, *EchoGéo*, 35. <https://doi.org/10.4000/echogeo.14514>
- Malpezzi, S., 1996. Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas. *Journal of Housing Research* 7, 209–241.
- Margaras, V., 2019. Metropolitan regions in EU cohesion policy. Raport al Serviciului de Cercetare al Parlamentului European (EPRS). Bruxelles: Serviciul de Cercetare al Parlamentului European. Disponibil la: <https://www.eprs.ep.parl.union.eu>
- MDRAP, Banca Mondială, 2013. Orașe competitive – Remodelarea geografiei economice a României. București: Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice & Banca Mondială. Disponibil la: <https://mfe.gov.ro/orase-competitive-remodelarea-geografiei-economice-a-romaniei/>
- Nae, M., Dumitrache, L., Suditu, B. and Matei, E., 2019. ‘Housing activism initiatives and land-use conflicts: Pathways for participatory planning and urban sustainable development in Bucharest City, Romania’, *Sustainability*, 11(22), 6211. <https://doi.org/10.3390/su11226211>
- Nagy, J., Benedek, J., Ivan, K., 2018. Measuring Sustainable Development Goals at a Local Level: A Case of a Metropolitan Area in Romania. *Sustainability* 10, 3962. <https://doi.org/10.3390/su10113962>
- Națiunile Unite, 2001. Country Profiles on Urban Development, Housing and Land Management, New York
- Niculită, L., Ioja, C., Tudor, A., Pavelescu, G., Ioja, Annemarie, 2011. Evaluation of environmental impact caused by new residential areas in the Bucharest Metropolitan Area, 130–135, ISBN: 978-1-61804-037-4.
- OECD, 2012. Redefining "Urban": A New Way to Measure Metropolitan Areas, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264174108-en>

Patacchini, E., Zenou, Y., Henderson, J. V., & Epple, D., 2009. Urban sprawl in Europe. *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 125-149.

Petrișor, A.-I. & Petrișor, L.E. 2015. Assessing microscale environmental changes: CORINE vs. the Urban Atlas. *Present Environment and Sustainable Development*, vol. 9, no. 2, pp. 271–278. DOI: 10.1515/pesd-2015-0027.

Popovici, E-A, Bălțeanu, D., Kucsicsa, Gh, 2016, Utilizarea terenurilor și dezvoltarea actuală a agriculturii, pp. 329–375, cap. in România. Natură și Societate, coord. Bălțeanu și colab., Academia Română, Institutul de Geografie, Edit. Academiei Române, București, 690 p.

Real Estate Research Corporation, 1974. The Costs of Sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe. *Portland Regional Planning History*.

Rosni, N.A., Noor, A.P.D.N.M., 2016. A review of literature on urban sprawl: assessment of factors and causes. *Journal of Architecture, Planning and Construction Management* 6.

Rusu, M., Florian, V., Tudor, M., Chitea, M., Chitea, L. & Roșu, E., 2011. Land related disputes and conflicts in Romania [online]. ResearchGate. Available at: https://www.researchgate.net/publication/227360052_Land_Related_Disputes_and_Conflicts_in_Romania

Săgeată, R., 2015. Conceptul de zonă metropolitană, cu aplicare la România. *Demos. Dezvoltarea durabilă a zonelor metropolitane*.

SC GEA Strategy & Consulting SA, 2015. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Zonei Metropolitane Iași, Zona Metropolitană Iași.

Silva, C., 2018. Auckland's Urban Sprawl, Policy Ambiguities and the Peri-Urbanisation to Pukekohe. *Urban Science* 3, 1. <https://doi.org/10.3390/urbansci3010001>

Soaita, A.M., 2012. Strategies for In Situ Home Improvement in Romanian Large Housing Estates. *Housing Studies* 27, 1008–1030. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.725833>

Soaita, A.M., 2014. Overcrowding and 'Underoccupancy' in Romania: A Case Study of Housing Inequality. *Environ Plan A* 46, 203–221. <https://doi.org/10.1068/a45718>

Soós, G., Ignits, G., 2003. Suburbanization and its consequences in the Budapest metropolitan area, 3rd EuroConference “The European City in Transition, The City and the Region”, Bauhaus-Universität Weimar, Germany, Supported by the European Commission <https://core.ac.uk/download/pdf/11871881.pdf>.

Suditu, B., 2009. Urban sprawl and residential mobility in the Bucharest area -reconfiguration of a new residential geography. *Human Geographies: Journal of Studies and Research in Human Geography* 3.

Suditu, B., 2012. Urban sprawl - The legal context and territorial practices in Romania. *Human Geographies – Journal of Studies and Research in Human Geography* 6. <https://doi.org/10.5719/hgeo.2012.61.73>

Suditu, B., Muică, A., Iordăchescu, C., Vărdol, A., Ghinea, B., 2010. Urban Sprawl Characteristics and Typologies in Romania. *Journal of Studies and Research in Human Geography* 4.

Suditu, B., Nae, M., Neguț, S., Dumitrache, L., Gheorghilaș, A., 2014. Suburban Landscapes In Romania From ‘Forting-Up’ To ‘Informal-Up’ And Limits Of Public Action. *European Journal of Science and Theology* 14.

Tammaru, T., Leetmaa, K., Silm, S., Ahas, R., 2009. Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas around Tallinn. *European Planning Studies* 17, 423–439. <https://doi.org/10.1080/09654310802618077>

Thünen J. H., 1826. *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und National konomie*. Hamburg.

Tomàs, M. 2015. Metropolitan Governance in Europe: Challenges & Models. *European Metropolitan Authorities*. Disponibil la: https://www.researchgate.net/publication/273759034_Metropolitan_Governance_in_Europe_Challenges_Models

Traffic Audit SRL, 2017. PMUD – Lot 2; Raport Final. PMUD Iași. Actualizare (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă)

Tudor, C.A., 2011. Evaluation of territorial conflicts caused by residential expansion in Bucharest suburban area. Case study: Voluntari City. *Cinq Continents* 1 (1): 71-81 [online] URL: http://www.cinqcontinents.lx.ro/1/1_1_Tudor.pdf

Tudor, C.A., Ioja, I.C., Pătru-Stupariu, I., Nită, M.R., Hersperger, A.M., 2014. How successful is the resolution of land-use conflicts? A comparison of cases from Switzerland and Romania. *Applied Geography* 47, 125–136. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.12.008>

United Nations (UN), 2013. The state of European Cities in Transition: Taking stock after 20 years of reform.

Uniunea Europeană, 2012. Versiunea consolidată a Tratatului privind Uniunea Europeană (TUE). [online] Disponibil la: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX%3A12012M%2FTXT>

Ursu, A., Stoleriu, C., Sfică, L. & Roșca, B. 2006. Adaptarea nomenclaturii Corine Land Cover la specificul utilizării terenului în România. *Geographia Technica*, vol. 1, Cluj-Napoca: Cluj University Press.

World Bank, 2019. *Catching up regions: Romania*. Washington, D.C.: World Bank Group

World Bank, Guvernul României., 2013. Consolidarea capacității de planificare spațială ca o precondiție pentru dezvoltarea urbană. Disponibil la: <https://mfe.gov.ro/consolidarea-capacitatii-de-planificare-spatiala-ca-o-preconditie-pentru-dezvoltarea-urbana/>

Surse normative/ administrative

Proiectul de Lege privind cerințele fundamentale aplicabile dezvoltatorilor imobiliari și construcțiilor din cadrul dezvoltărilor imobiliare și pentru modificarea și completarea altor acte normative conexe domeniului imobiliar (PL-x nr. 496/2019)

Guvernul României., 2021. Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – România modernă și reformată. București: Guvernul României.

Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

Hotărârea nr. 251 din 28 iunie 2019 privind îndreptarea erorii materiale identificate în cuprinsul Anexei la Hotărârea nr. 551 din 20.12.2018 privind aprobarea Registrului local al spațiilor verzi din Municipiul Iași. Municipiul Iași: Consiliul Local al Municipiului Iași. Disponibil la: <https://hcl.usr.ro/iasi/2019>

Hotărârea nr. 535/1996 privind Regulamentul pentru înregistrarea topografiilor circuitelor integrate. București: Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 295 din 8 iulie 1996.

Hotărârea nr. privind retragerea Municipiului Craiova din Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „Zona Metropolitană Craiova”. Municipiul Craiova, Primăria Municipiului Craiova.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. Monitorul Oficial al României, nr. 933 din 13 octombrie 2004.

Legea nr. 152 din 15 iulie 1998 (republicată în Monitorul Oficial nr. 740 din 21 octombrie 2011).

Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001 a administrației publice locale. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001.

Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități. București: Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare. Monitorul Oficial al României, 6 iulie 2006.

Legea nr. 196/2018 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Monitorul Oficial, nr. 660 din 30 iulie 2018.

Legea nr. 193 din 28 octombrie 2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. București: Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 873 din 30 octombrie 2019.

Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 745 din 25 iulie 2022.

MDRT, 2010. Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 privind informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare sau revizuire a planurilor de amenajare a teritoriului și de

urbanism. București: Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. Disponibil la: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/125365>

Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991. Monitorul Oficial al României, nr. 797 din 23 noiembrie 2009.

Ordonanța de Urgență nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului. București: Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 713 din 22 octombrie 2007.

Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 5 iulie 2019.

Proces verbal aferent Ședinței Ordinare a Consiliului Local al Municipiului Iași din 28 iunie 2019

Proces verbal aferent Ședinței Ordinare din data de 29.08.2017 a Consiliului Local al Municipiului Iași

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicat. București: Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 938 din 27 noiembrie 2002.

Regulamentul privind organizarea și funcționarea consiliilor locale (30 ianuarie 2002).

România, 2003. Constituția României. Monitorul Oficial, nr. 767/31.10.2003, republicată.

Resurse online

Centrul European pentru Studiul Populismului (ECPS). Dicționarul de Populism. [online] Disponibil la: <https://populismstudies.org>

CIA, 2018. The World Factbook. Washington, D.C.: Central Intelligence Agency. [online] Disponibil la: <https://www.cia.gov/the-world-factbook/>

Comisia Europeană, 2009–2021. Rapoarte anuale de monitorizare a punerii în aplicare a legislației UE. [online] Disponibil la: <https://ec.europa.eu>

Parlamentul European, 2007, 2022. Eurobarometru. [online] Disponibil la: <https://europa.eu/eurobarometer>

Primăria Municipiului Iași, Registrul spațiilor verzi al Municipiului Iași. Iași: Primăria Municipiului Iași. Disponibil la: <https://www.primaria-iasi.ro>

Surse media / comunicate de presă și articole

Comunicat de presa publicat de Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism la data 26.04.2021

Comunicat de presa publicat de Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism la data 24.11.2021

Comunicat de presă publicat de Direcția Națională Anticorupție la data de 26 ianuarie 2022 (nr. 106/VIII/3)

Conferință de presă - Primăria Municipiului Iași. Data: 19.11.2020

*** **

24 Iași, 2024. Protestul vacilor în fața primăriei Miroslava: mărun discordiei - aproape 24 de hectare de pășune. [online] Disponibil la: <https://24iasi.ro/protestul-vacilor-in-fata-primariei-miroslava-marul-discordiei-aproape-24-de-hectare-de-pasune/>

Adevărul, 2015. VIDEO Oradea nu fuzionează cu Sîmartinul. Referendumul a fost invalidat. [online] Disponibil la: <https://adevarul.ro/stiri-locale/oradea/video-oradea-nu-fuzioneaza-cu-sinmartinul-1630434.html>

Adevărul, 2023. Orașul din România cu cel mai poluat aer: sunt 2280870. [online] Disponibil la: <https://adevarul.ro/stiri-locale/iasi/orasul-din-romania-cu-cel-mai-poluat-aer-sunt-2280870.html>

Adevărul, 2024. Imaginile zilei vin din Iași. A adus mai multe vaci în fața primăriei. [online] Disponibil la: <https://adevarul.ro/stiri-locale/iasi/imaginile-zilei-vin-din-iasi-a-adus-mai-multe-2362477.html>

Bursa, 2022. Din lipsă de cvorum, referendumul pentru unirea Buzăului cu localitatea Țințești a picat. [online] Bursa.ro, 27 septembrie. Disponibil la: <https://www.bursa.ro/din-lipsa-de-cvorum-referendumul-pentru-unirea-buzaului-cu-localitatea-tintesti-a-picat-88783444>

Europa Liberă România, 2021. Cifre oficiale amețitoare: 39 de primării cu venituri peste cheltuieli. [online] Disponibil la: <https://romania.europalibera.org/a/cifre-oficiale-ametitoare-39-primarii-venituri-pestecheltuieli-simulare-reorganizare-re-administrativ%C4%83-administriv-teritoriala/31354538.html>

ReporterIS, 2022. Cât face cuvântul lui Chirica: blocul din Dacia se face în ciuda promisiunii de primar. Oameni mințiți doi ani. [online] Disponibil la: <https://reporteris.ro/exclusiv/anchete/cat-face-cuvantul-lui-chirica-blocul-din-dacia-se-face-in-ciuda-promisiunii-de-primar-oameni-mintiti-doi-ani/>

TVR Info, 2017. Noroi rezidențial, coșmarul după fiecare ploaie. Valea Lupului din Iași, zonă cu pretenții. [online] Disponibil la: https://tvrinfo.ro/noroi-rezidential--cosmarul-dupa-fiecare-ploaie-valea-lupului-din-iasi-zona-cu-pretentii_814836/

Lista de figuri

Figura 1 - Zona de studiu (ZMI în configurația din luna aprilie, 2023) Sursa datelor prelucrate: ADI ZMI	27
Figura 2 - Locuințe colective cu reabilitare termică etapizată și fațade multicolore.....	56
Figura 3 - Porțiunea de teren pentru care a fost aprobat un proiect imobiliar controversat ce viza construirea unui bloc de locuințe colective.	66
Figura 4 - Bloc de locuințe colective - construit și intabulat în mod ilegal.....	68
Figura 5 - Utilizarea terenurilor la nivelul ZMI (anul 2022).....	81
Figura 6 - Distribuția categoriilor de utilizare a terenurilor la nivelul ZMI (anul 2022)	81
Figura 7 - Dinamica utilizării terenurilor la nivelul ZMI (2000 - 2018)	82
Figura 8 - Modificări în utilizarea terenurilor la nivelul ZMI (2000 – 2018), în funcție de categorie	84
Figura 9 - Localizarea noilor ansambluri rezidențiale în ZMI	87
Figura 10 - Evoluția în timp a numărului de ansambluri rezidențiale finalizate în ZMI (exprimată în procente din totalul ansamblurilor înregistrate)	89
Figura 11 - Densitatea spațială a noilor ansambluri rezidențiale ale ZMI	92
Figura 12 - Densitatea spațială a noilor ansambluri rezidențiale în localitățile ZMI	93
Figura 13 - persoanelor care au răspuns „da” la următoarea întrebare: Ați avut sau aveți conflicte cu vecinii dumneavoastră?	97
Figura 14 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Ați avut sau aveți conflicte cu vecinii dumneavoastră? Dacă DA, de ce tip?	99
Figura 15 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Considerați că sunt deficiențe la nivelul administrației locale? Dacă DA, ce vă face să credeți acest lucru?.....	100
Figura 16 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Primiți din partea autorităților suficiente informații referitoare la noile proiecte din localitatea dumneavoastră (de exemplu, noi proiecte rezidențiale)?	101
Figura 17 - Distribuția procentuală a răspunsurilor la întrebarea: Vă incomodează activitățile desfășurate aproape de locuința dumneavoastră? Dacă DA, ce activități vă deranjează?	102

Lista de tabele

Tabel 1 - Caracteristicile datelor spațiale brute privind utilizarea terenurilor.....	26
Tabel 2 - Documente strategice înaintate la nivelul zonei metropolitane funcționale Iași.....	47
Tabel 3 - Implementarea regulamentelor locale de urbanism în ZMI.....	54
Tabel 4 - Dinamica utilizării terenurilor la nivelul ZMI între anul 2000 și anul 2018 (ha)	83