

Proiectarea de slabă calitate crește costurile de exploatare

arh. Sorin Gabrea, Western Outdoor



arh. Sorin Gabrea, Western Outdoor

Sectorul construcțiilor este puternic afectat de evoluții contradictorii pe piața energiei și a materialelor de construcții. Totodată, construcțiile, de toate categoriile, devin din ce în ce mai tehnologizate, fie pentru a economisi energia, fie pentru a realiza performanțe superioare, în materie de confort și funcționalitate.

În același timp, criza sanitară aduce noi evoluții în ceea ce privește funcționalitatea clădirilor, în special a celor rezidențiale, pentru educație și pentru sănătate. Se discută - bunăoară - despre spații suplimentare, în locuință sau în imediata vecinătate a acesteia, pentru învățământ sau pentru activități productive - în fapt, o reintegrare în locuință, a unor funcțiuni care, cu multă vreme în urmă, au fost externalizate și integrate în spațiul public.

Spațiul public privat se restrânge și se reconfigurează, cu o componentă importantă în spațiul virtual, fapt ce trebuie înțeles de către proiectanți și de către întreg sistemul investițional, din domeniu apar formule noi, pentru programe.

Proiectarea de slabă calitate transferă către beneficiar costuri majorate de exploatare sau chiar de investiție complementară

Afluxul de lucrări, dar și complexitatea acestora, demonstrează o foarte posibilă creștere ușoară a valorii proiectării.

Evident, subzistă, în continuare, în paralel cu proiecte din ce în ce mai performante, proiecte speculative, cu soluții de calitate îndoielnică, ce "rezolvă" problema dimensiunii economice a proiectului și care transferă, implicit, către cumpărător/beneficiar, costuri majorate de exploatare sau chiar de investiție complementară.

Proiectele din această categorie se realizează la limita legalității și a corectitudinii tehnice și profesionale, cu costuri reduse, evident în afara unei dimensiuni valorice normale.

Costurile administrative au căpătat o dimensiune semnificativă

În afara costurilor directe pentru lucrări publice de infrastructură, preluate de către promotor, sau de costul terenurilor transferate în proprietate publică, au apărut, cu pondere mare, costuri datorate proastei funcționări a administrației publice, la toate nivelele.

Din unele comunicări oficiale, circa 85% dintre unitățile administrativ-teritoriale nu au PUG-uri sau nu au actualizat reglementările urbanistice generale. Nu există bază de date publice, nu există digitalizare iar obținerea unui

certificat de urbanism on-line încă este o procedură fantastică.

Administrația publică este supusă, cu unele mici excepții, unui control absolut al factorului așa-zis "politic", fapt ce adaugă la lipsa evidentă de performanță, componentă subiectivă a "miticilor" aflați conjunctural în poziții decizionale.

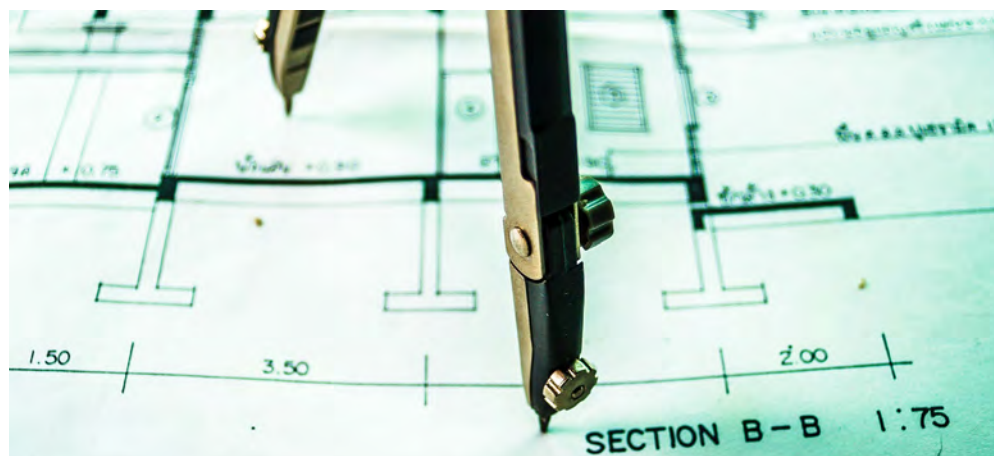
Costurile așa-zis "administrative" sunt, probabil, mai importante decât celelalte componente ale prețului de proiectare, costuri ce sunt înglobate, la rândul lor, în costul produsului final.

Totuși, nivelul general de dezvoltare nu permite implementarea unor programe de investiție costisitoare și, în consecință, nu putem aștepta prea curând proiecte arhitecturale spectaculoase, emblematic. Cu toate acestea, există multe reușite ale colegilor de breaslă, dovadă a maturizării pieței de proiectare.

Cum se calculează valoarea serviciilor de proiectare

În proiectele pe care le realizăm - proiecte de urbanism și proiecte complexe - înglobăm în tariful de proiectare valoarea proiectelor de specialitate, pe care le realizează, pe baza unor contracte de subproiectare, contractori specializați.

După caz, unii beneficiari aleg să realizeze o parte din lucrări, pe baza unor contracte directe, în special pentru lucrările pregătitoare - studii hidrogeotehnice, topografice sau cadastrale.



Valoarea contractului de proiectare o stabilim pe baza unor prețuri unitare, raportate la aria construită desfășurată a obiectivului. Lucrările exterioare le contractăm pe baza prețului unitar raportat la teren. Evident, prețurile subcontractorilor de specialitate, cu care lucrăm în formație complexă și completă, sunt, și acestea, la rândul lor, negocieri atât pentru valoare, cât și pentru alte particularități contractuale.

Constat, însă, un blocaj evident, în Capitală, atât al proiectelor de urbanism – deși PUG-ul Bucureștiului este, evident, depășit, dar și al proiectelor de investiție, blocate în proceduri tehnice și administrative nemotivate și nejustificate, cu profunde implicații în piața imobiliară și de construcții.

Duratele de avizare, foarte mari și cu numeroase complicații, numeroase comisii și diverse alte formalități – demonstrează o funcționare defectuoasă a unui sistem administrativ ineficient, stufos și - de cele mai multe ori - neprietenos și corupt.

Drept urmare, este aproape imposibil să poți face o planificare corectă a modului de derulare a unui proiect și, prin urmare, costul orei de proiectare este o mărime ce nu poate oglindi efortul productiv.

Costuri suplimentare apar în proiectarea și în execuția cladirilor eficiente energetic

Noua abordare a proiectelor imobiliare, care trebuie să se dovedească a fi eficiente din punct de vedere energetic, va modifica rapid proiectarea unor construcții, iar noul sistem va avea efecte importante, în timp.

Negociem, în fazele incipiente, un proiect urbanistic de mai mari dimensiuni, în care ne propunem să încercăm aplicarea principiilor legate de o performanță energetică pozitivă, încă de la momentul conceptului general și al reglementării urbanistice. Aceasta într-o primă etapă, urmând ca, la faza proiectului de investiție, să aplicăm soluții performante pentru clădiri, instalații, precum și spații și echipamente publice.

Evident, există costuri suplimentare în proiectare și în execuție, dar acestea se vor recupera, relativ repede, în timpul funcționării obiectivelor, prin economia de energie, într-o perioadă de circa 10 - 12 ani.

Specula și manevrele oneroase în administrația publică marchează profund sistemul calității în construcții

Prea multe proiecte de investiții, publice sau private, nu sunt realizate la un nivel calitativ și de performanță corespunzător. În bună măsură și, mai cu seamă, construcțiile rezidențiale,



necesar a fi adaptate la nivelul câștigurilor populației, dar și celelalte tipuri de construcții, se raportează la nivelul general de dezvoltare economică și socială local.

În fapt, este o problemă socială generală, o problemă de sistem. Nivelul de educație al tuturor specialiștilor implicați a scăzut sever. Persoanele performante pleacă pe piețe mai bine plătite, în condiții mai bune de lucru, cu perspective de progres social mai rapid. Calitatea societății, cu expresie directă în calitatea spațiului public, este în scădere, profund afectată de lipsa de educație și de cultură generală.

Specula, încurajată și de sistemul de finanțare, dar și de manevre oneroase în administrația publică, marchează profund sistemul calității în construcții.

Corupția virează profund sistemul administrativ public, iar zona investițiilor – unul dintre locurile în care se manevrează sume mari – este unul dintre sectoarele serios afectate. Cele menționate mai sus demonstrează că este vorba, în fapt, de o necesară creștere generală a calității vieții, marcată întâi de toate prin calitate a spațiului public, loc de manifestare a comunității.

O societate educată are forme superioare de manifestare, iar oamenii câștigă mai bine și cer mai mult.

Așadar, nu ne putem aștepta, prea curând, la schimbări semnificative de paradigmă, administrație publică și guvernare centrală și locală educată și prietenoasă.

Trebuie să ne îndepărtăm de modelul de societate de tip “extractiv”, în care “elitele hrăpărețe”, de orice culoare politică ar fi, odată ajunse la putere, utilizează instituțiile statului, în scopul parvenirii și prosperității personale. Interesul public este ignorat. Justiția este coruptă, cercetarea și activitățile inovative sunt inhibate sau anulate, iar investitorii serioși caută alte piețe mai sigure. (“De ce eșuează națiunile”, Daron Acemoglu și James A. Robinson, 2012).

Atunci vom începe să avem clienți competenți și pretențioși, finanțisti exigenți, administrație publică energetică și incoruptibilă, eficientă; atunci, constructorii și proiectanții vor acționa pe o piață competitivă, în care șmecheria tradițională va fi foarte limitată, ba chiar incriminată.

În ceea ce ne privește, am încercat să evităm proiectele dubioase în care ar fi trebuit să “rezolvăm” ecuații de nivel precar, oneros; sunt, însă, mulți alții care au acceptat o astfel de misiune. Cred că și organizațiile profesionale ar putea avea un rol important: mai multe debateri la care să fie invitați toți actorii principali implicați, expoziții, publicații.

Cred că este importantă educația generală. Prezentarea unor modele reușite este mai importantă chiar decât critica isterică, făcută la comandă politică (ex: împotriva “betonării spațiilor verzi”). Va avea, în timp, un efect pozitiv important.

Vom alege, întotdeauna, atitudinea pozitivă, constructivă, iar nu demolarea, distrugerea. ■