Consolidarea seismică a clădirilor din București

Răzvan Munteanu, directorul executiv al AMCCRS

Noi șantiere vor fi deschise în acest an

Răzvan Munteanu, director executiv AMCCRS

Între șapte și zece noi șantiere de consolidare clădiri ar putea fi deschise în București până la finalul acestui an, pe lângă proiectele aflate deja în execuție sau în etape avansate de pregătire, estimează Răzvan Munteanu, directorul executiv al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS).

Printre acestea se numără atât clădiri rezidențiale încadrate în clasa I de risc seismic, cât și clădiri publice și monumente emblematice ale Capitalei, finanțate prin Programul Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic.

Anul acesta, lucrările au început deja la imobilul din Lipscani nr.18–20, cunoscut drept clădirea Pinacotecii.

În ceea ce privește fondul rezidențial, instituția are aprobate finanțările, autorizațiile și constructorii contractați pentru trei clădiri, însă demararea efectivă a lucrărilor este întârziată de refuzul unor proprietari de a se reloca temporar. Este cazul clădirii din bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 32–36, unde aproximativ 90% dintre proprietari s-au mutat deja, iar reprezentanții administrației poartă discuții tehnice pentru clarificarea situației.

În aceeași situație se află și clădirile de pe Calea Victoriei nr. 101, corpurile A și B, unde proprietarii susțin că nu mai sunt de acord cu soluția tehnică de consolidare propusă.

Un alt proiect aflat într-o etapă avansată este cel de pe Batiștei nr. 5. Aici a avut loc prezentarea proiectului, iar documentația este analizată de asociația de proprietari.

Pe lista proiectelor ce urmează să intre în execuție se află și clădirea din strada Victor Eftimiu nr. 9, pentru care documentațiile sunt într-un stadiu avansat.

De asemenea, blocul Patria se află în etapa obținerii autorizației de construire. În apropierea acestuia, AMCCRS pregătește și intervențiile la clădirea din Dionisie Lupu nr. 55, unde procedurile au fost deja demarate, precum și la clădirea din Pitar Moș nr. 29. Pentru aceasta din urmă a fost obținută autorizația de construire.

Nici proiectele dedicate clădirilor publice nu sunt lăsate în urmă. Unul dintre acestea este blocul din Calea Griviței nr.7, aflat în etapa obținerii autorizației de construire.

Administrația intenționează să înceapă rapid execuția, constructorul fiind deja contractat.

Alte clădiri publice aflate în diferite faze de pregătire sunt cele din strada Sfinților nr. 13 și Muzeul „Ligia și Pompiliu Macovei”.

Printre cele mai avansate proiecte se numără și clădirea de pe Calea Victoriei nr. 22–24, cunoscută drept blocul Rosenthal. Imobilul a fost transferat din PNRR în Programul Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic. Pentru acest proiect nu au fost decontate fonduri prin PNRR, urmând să fie finanțat integral prin programul național.

Clădirea se află în etapa obținerii autorizației de construire, iar următorii pași vizează semnarea contractului de finanțare și elaborarea proiectului tehnic.

Răzvan Munteanu apreciază că există șanse foarte mari ca lucrările la blocul Rosenthal să demareze până la sfârșitul acestui an sau la începutul anului viitor.

70% din proiectele finanțate prin PNRR au fost mutate pe fonduri MDLPA

O serie de întârzieri a făcut ca din cele 17 proiecte asumate inițial prin PNRR de către AMCCRS să rămână numai cinci, finanțate prin componenta de Grant a PNRR, dintre care două vor fi recepționate doar în ceea ce privește structurile.

”Pe PNRR, din cele cinci proiecte, unul este recepționat, două vor fi în curând recepționate, iar pentru celelalte două vom avea de recepționat partea de structură, deci partea strict de consolidare”, ne-a precizat Răzvan Munteanu.

Totodată, el a subliniat că, la jumătatea lunii iunie, ca procent estimativ pentru cele cinci proiecte rămase, aproximativ 70% din fondurile europene PNRR au fost absorbite de către administrația municipală.

Principala constrângere a fost legată de diferența între calendarul de aprobare PNRR și realitatea din teren.
În ceea ce privește clădirile publice, emiterea unui aviz cu câteva luni de zile întârziere a însemnat pierderea de timp valoros și abaterea de la calendarul inițial.
Pentru două dintre cele 12 obiective transferate din PNRR în PNCCRS a fost deja emis ordinul de ministru pentru acordarea creditelor bugetare, iar restul proiectelor sunt în analiză.

Calendarul PNRR a fost afectat de întârzierea emiterii avizelor

Întârzierea emiterii avizelor este unul dintre motivele pentru care nu a putut fi respectat în mod real calendarul PNRR în ceea ce privește proiectele de consolidare seismică.
„Documentațiile despre care discutăm sunt complexe, iar aceste avize de fapt nu pot fi real rezolvate într-un termen foarte, foarte scurt. Sunt necesare întâlniri între avizatori și proiectanți, tocmai pentru a clarifica toate aspectele, mai ales dacă vorbim despre cele privind siguranța la incendiu sau monumentele istorice”, a explicat Răzvan Munteanu.
Întârzierea emiterii avizelor nu este din cauza personalului administrativ.
„Nu aș vrea să înțelegem că cineva nu dorește să se așeze la un birou și să emită o hârtie. În spatele unui aviz este un întreg proiect, iar în spatele proiectului trebuie analizate chestiuni care variază ca și complexitate: de exemplu, modul în care se deschide o ușă, lățimea unui culoar, existența posibilităților reale de evacuare în caz de incendiu. Iar dacă ne raportăm la avizele pentru monumente de cultură, vorbim despre elementele cu valoare arhitecturală care trebuie evaluate și identificate, modul în care sunt tratate fațadele, în care sunt conservate elementele valoroase din clădire”, a explicat el. Toate acestea sunt cuprinse în proiecte tehnice a căror elaborare necesită timp.

Standardul de 700 de euro pe mp, insuficient

La nivel național, prin PNRR au fost alocate 300 milioane de euro pentru consolidarea clădirilor vulnerabile. Prin comparație, proiectele de eficiență energetică au beneficiat de aproximativ 900 milioane de euro.
Potrivit lui Răzvan Munteanu, experiența acumulată în cei aproape patru ani de implementare a PNRR a arătat, însă, că termenele programului au fost dificil de corelat cu calendarul real al procedurilor administrative necesare aprobării proiectelor.
De asemenea, finanțarea prin PNRR a fost construită pe baza unor standarde de cost, care s-au dovedit insuficiente.
Pentru clădirile rezidențiale a fost prevăzută o finanțare de aproximativ 700 de euro pe metru pătrat, iar pentru alte categorii de clădiri de circa 900 de euro pe metru pătrat. În opinia directorului AMCCRS, aceste sume nu acopereau integral toate categoriile de lucrări prevăzute într-o autorizație de construire, însă au reprezentat un prim pas important pentru finanțarea consolidărilor din fonduri europene.

Programul Național a eliminat o parte dintre blocajele legislative

Ulterior a fost lansat Programul Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, finanțat prin Ministerul Dezvoltării. Potrivit directorului executiv al AMCCRS, noul program a adus modificări importante față de vechiul sistem.
Una dintre cele mai importante schimbări este legată de mecanismul de finanțare. Dacă în cazul PNRR finanțarea era limitată la un standard de cost pe metru pătrat, Programul Național finanțează categorii de lucrări prevăzute în devizul general al investiției.
Totodată, Legea nr. 212 a eliminat obligația obținerii acordului unanim al proprietarilor. Pentru demararea procedurilor este suficient

acordul majorității, respectiv 50% plus unu dintre proprietari.
Răzvan Munteanu apreciază că aceste modificări au contribuit la deblocarea unui număr semnificativ de proiecte.
În prezent, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic are 77 de imobile declarate eligibile în cadrul Programului Național.
Statutul de eligibilitate este acordat prin ordin de ministru și este obținut într-o etapă preliminară, pe baza expertizei tehnice și a acordului proprietarilor. Ulterior, după finalizarea documentațiilor, obținerea autorizației de construire și aprobarea indicatorilor tehnico-economici, poate fi încheiat contractul de finanțare propriu-zis.
Până în prezent, șase dintre aceste proiecte au ajuns la maturitatea necesară pentru semnarea contractelor de finanțare, ceea ce înseamnă că au deja autorizații de construire și indicatori tehnico-economici aprobați.
AMCCRS gestionează simultan proiecte finanțate prin Programul Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, proiecte aflate în etapa finală de implementare prin PNRR și investiții susținute din bugetul local. Fondurile municipale sunt utilizate în principal pentru etapele preliminare, precum elaborarea expertizelor tehnice, realizarea auditurilor energetice și pregătirea documentațiilor necesare obținerii autorizațiilor de construire.

Finanțări pentru acest an

Bugetul AMCCRS pentru acest an este de 216 milioane de lei și a fost aprobat abia în luna mai. Din această sumă, aproximativ 18 milioane de lei sunt alocați pentru funcționare, iar 198 milioane de lei pentru dezvoltare, respectiv investiții.
Cheltuielile de funcționare includ, printre altele, plata salariilor și achiziția de bunuri și servicii. Pentru cheltuielile de personal este prevăzută suma de circa 11 milioane de lei, suficientă pentru acoperirea salariilor pe întregul an.
Cea mai mare parte a bugetului este destinată investițiilor. Din cele 198 milioane de lei alocate secțiunii de dezvoltare, 53 de milioane de lei provin din bugetul local, iar 35 de milioane de lei din fonduri PNRR.
O altă sursă importantă de finanțare este creditul contractat de la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, care asigură 96 milioane lei.
Răzvan Munteanu spune că acest împrumut este utilizat pentru completarea finanțării proiectelor derulate prin PNRR, în condițiile în care contribuția europeană nu acoperă costul integral al lucrărilor.
Pentru acest an, administrația estimează că va primi încă 9 milioane de lei prin Programul Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (PNCCRS). De asemenea, alte aproximativ 3 milioane de lei sunt așteptate din fonduri nerambursabile obținute prin programul Horizon.
În ceea ce privește utilizarea banilor, 1,4 milioane de lei sunt prevăzuți pentru expertize tehnice, iar 5,5 milioane de lei pentru proiectarea unor noi imobile. Restul fondurilor sunt destinate plății lucrărilor de consolidare aflate în execuție. ■