

arh. Sorin Gabrea

Cele mai multe dintre locuințele noi sunt de slabă calitate

Dacă în ceea ce privește birourile și centrele comerciale suntem, cumva, aliniați la nivelele inferioare a ceea ce se petrece în Occident, în ceea ce privește locuințele suntem cu doi pași în urma a ceea ce se întâmpla până în 1990.

Față de atunci "avem o densitate mai mare de ocupare a terenului, o dimensiune mai mică a spațiului locativ și o finisare mai proastă a clădirilor", spune arh. Sorin Gabrea, asociat Western Outdoor din București.

Singurele progrese sunt la izolarea mai bună a fațadelor și la utilizarea unor materiale mai moderne pentru finisaje.

Dezvoltatorii privați care au început să construiască după 1990 au avut criterii de apreciere cu care proiectanții nu erau obișnuiți, și anume cele referitoare la costuri. Acestea au dus la realizarea de locuințe sub limita unui minim confort social. S-a inventat și noțiunea de Parter 1, care de fapt este un demisol, la care marginea ferestrei este la limita trotuarului.

În plus, aceste ansambluri au probleme grave legate de rețelele edilitare, fiind lipsite și de unele facilități absolut necesare locuirii. Noile ansambluri rezidențiale, de orice tip sau dimensiune, sunt lipsite de echipamente publice – în primul rând grădiniță sau școală, fapt care se reflectă, atât în ceea ce privește calitatea locuirii dar, pe o scară mai largă, în ceea ce privește calitatea urbană, afectată de deplasări cotidiene lungi și, în bună măsură, posibil a fi diminuate sau chiar eliminate.

"Din păcate, există supărător de multe proiecte de acest tip și, implicit, există supărător de mulți promotori care au realizat astfel de proiecte și de oameni inconștienți care au cumpărat astfel de locuințe", subliniază arh. Sorin Gabrea.

Imediat după 1990 toată lumea a migrat în cartiere noi, de regulă cu case construite pe pământ, având multiple probleme de echipare utilitară, dar și de poluare, pentru că multe din aceste ansambluri funcționează încă pe fosă septică.

Acest tip de locuire a avut ca efect ocuparea unor terenuri cu funcțiune agricolă, cu extinderea foarte mare a perimetrelor construite și cu extreme complicații pentru responsabilii publici în asigurarea unor servicii publice de calitate: transport public, echipare edilitară, grădinițe și școli, nemaivorbind de servicii sanitare. Costurile publice, în astfel de situații, sunt greu de suportat de către administrația publică. Oricum, în majoritatea cazurilor,

costurile edilitare au fost "exportate" către promotorul privat, fără coordonare și fără ca nivelul calitativ al acestor instalații să poată îndeplini criteriile elementare de calitate.

Al doilea tip de locuire a fost în noile ansambluri compacte, de apartamente. Aici sunt două modele.

În primul rând sunt ansamblurile cu apartamente mici, cu intensitate mare de ocupare a terenului, fără respectarea normelor elementare de igienă (însorire, aerisire), de confort urban, de calitate a apartamentelor și de calitate a locuirii. Spațiul comunitar este redus la suprafața ocupată de parcaje, lipsind, cu desăvârșire, locul de joacă, spațiul verde sau alte spații pentru socializare sau pentru minimale dotări specifice.

Al doilea model a fost cel cu apartamente luxoase, în zone centrale, cu suprafețe foarte mari și foarte scumpe. Această polarizare face ca zona medie să nu prea existe.

Promotorii ansamblurilor low cost speculează tot ce se poate specula. Coeficientul de utilizare a terenului depășește 2,5 mpADC/mp teren, se duce către 3 sau poate mai mult, ceea ce înseamnă intensitate mare de locuire, ansambluri prea aglomerate. Se fac tot soiul de invenții adică demisol, parter, parter 1, parter 2, masaradă 1, mansardă 2, până și sub coama acoperișului se fac încăperi de locuit.

Astfel de ansambluri sunt construite în zone în care echiparea edilitară este precară. Sunt frecvente situațiile în care apartamentele de la subsol se inundă fiindcă se înfundă canalizarea. "Acest tip de locuire are, din păcate, o pondere de 60%", afirmă arh. Sorin Gabrea. Situația este un rezultat al politicii guvernamentale, dar mai ales al puterii de cumpărare reduse a populației și, în primul rând, a populației tinere.

Siguranța în exploatare este minimă în multe ansambluri noi

Multe dintre noile ansambluri prezintă riscuri în ceea ce privește siguranța în exploatare. Suntem într-o zonă seismică activă, cu cutremure mari la intervale de 40-50 de ani, de peste 7 grade pe scara Richter, și "mă cam tem", spune arh. Gabrea: "Am văzut supărător de multe improvizații, cu forță de muncă necalificată, cu nerespectarea evidentă a unor norme de conformare a clădirii".

Instituțiile care trebuie să asigure respectarea



arh. Sorin Gabrea, biroul de arhitectură Western Outdoor din București

calității în construire nu sunt foarte active. Este o dovadă nu a lipsei de capacitate profesională a oamenilor care lucrează acolo, ci a unei conformări legislative păguboase în sensul că aceste instituții nu au responsabilități privind verificarea tehnică a documentației ci verifică doar îndeplinirea anumitor obligații în realizarea proiectului sau a construcției în sine.

Paradigma locuirii se va modifica în mod accelerat

Pandemia de coronavirus a schimbat multe lucruri și în ceea ce privește locuirea, una dintre componentele esențiale ale existenței umane, alături de activitatea productivă, educație și sănătate.

În secolul XIX s-a petrecut o "ieșire din locuință" a unor activități importante, cum sunt cea productivă și cea de educație. Locuința a rămas numai cu componenta de repaus-odihnă, un spațiu privat și cu funcțiunea de preparare a hranei. În prezent toate programele publice, dar și cele private, se referă la acest model de locuire, în care oamenii merg acasă, se hrănesc, se uită la televizor, dorm și a doua zi pleacă la muncă. Copilul pleacă la școală. Părinții fac ceva cumpărături pentru hrană. Dar,



pentru că nivelul de trai în anumite zone din țară a crescut, tot mai des oamenii încep să-și permită să mănânce în oraș, în afara locuinței, și, astfel, scade ca intensitate componenta de preparare a hranei acasă.

”Modelul pe care l-am trăit noi, în care ne primeam prietenii în casă, a scăzut sever, această funcție de socializare, de comunicare, s-a mutat către locuri publice”, spune arh Sorin Gabrea. Acum, în străinătate și, cu întârzierea convenită, și la noi, de o bucată de timp se manifestă tot mai puternic tendința de modificare a relației public - privat.

Prin rețelele de comunicare excepționale, la care până de curând nici nu visa nimeni, s-a schimbat relația între spațiul public și spațiul privat. Există acum foarte multe interferențe și din ce în ce mai mult spațiul privat, zona în care te regăsești pe tine însuși, se restrânge. Remarcabil acum este că toată lumea stă doar cu ochii în telefon sau în televizor, iar zona de reflecție, de interiorizare, de liniște sufletească, s-a restrâns foarte mult.

”Devenim personaje publice până și acasă, în sufragerie. Lucrurile astea vor avea ca efect și modificarea modalității de a locui”, subliniază domnul Gabrea.

Arhitecții se pregătesc deja în acest sens.

”Avem în curs două proiecte destul de mari, de peste 150.000 mp fiecare, în care am propus dezvoltatorului ca în imediata apropiere a locuințelor să facem spații pentru muncă, în care să existe toate conexiunile de comunicare ce facilitează munca. De asemenea, vom pregăti în jurul zonelor de locuințe spații pentru grădiniță și facilități pentru socializare, un fel de club comunitar în serviciul locatarilor. Acest lucru nu este chiar o reintegrare a anumitor funcțiuni pe care le avea locuirea și pe care le-a pierdut, vorbeam despre educație și despre producție, dar este, totuși, o reaperiere de acestea. Sunt foarte curios să văd

dacă va fi o evoluție către această direcție”, spune Sorin Gabrea și completează: ”Eu cred că paradigma locuirii se va modifica în mod accelerat, pentru că multă lume o să caute alt tip de locuințe, altă configurație, care să integreze și un spațiu de lucru, care să aibă multe facilități comune”.

Cheltuielile de întreținere cresc costul locuirii

Mulți beneficiari și dezvoltatori se opresc la calculul investiției inițiale fără să aprecieze și costurile de exploatare. De exemplu, după anumite evaluări, într-o perioadă de 25 de ani o locuință de 60 - 65 mp consumă aproape tot atâția bani cât a și costat. Este vorba de costuri cu energia, cu întreținerea, la care se adaugă și costul riscului în cazul unor catastrofe. O construcție de bună calitate este mai scumpă decât una cu betonul segregat și cu stâlpul din subsol la P+5 cu latura de 15 cm, dar este mai sigură în cazul unui cutremur mare. Sorin Gabrea se referă la construcția medie la care aspiră un român și care poate să ajungă la circa 700 - 800 euro/mp, cost de producție. Un proiectant de calitate costă, materialele de bună calitate costă, dar acestea sunt costurile minimale obligatorii.

Mai sunt și apartamentele de clasă medie sau medie-superioară. ”Pentru astfel de apartamente am făcut inclusiv proiecte cu comandă integrată, gestiune electronică, draperii care se trag automat în funcție de însorire. Sunt construcții cu materiale termoabsorbante, care absorb energia în timpul zilei și o degajă în timpul nopții”, spune arh Gabrea.

Dar mai toate inițiativele unor proiecte inovatoare sunt paralizate de problema costului inițial. Un proiect ”verde” înseamnă calitate în plus, deci un cost suplimentar.

Arh. Sorin Gabrea: ”De pildă noi studiem posibilitatea ca să utilizăm într-un proiect apa

«gri», provenită din ploi, pentru grupurile sanitare. Asta înseamnă un cost suplimentar pentru instalația de colectare, sistemul de tratare și recuperare a apei. Încercăm acum să facem un sistem de încălzire cel puțin parțială cu energie solară. Presupune instalație separată, sistem de înmagazinare și de conservare a energiei și, evident, costuri suplimentare.

Am avut chiar un proiect prevăzut cu toate aceste sisteme, inclusiv cu geotermal, cu un calculator care supraveghea nivelul de însorire, cu lamele orizontale care se mișcau în funcție de înclinația soarelui, cu o grămadă de facilități. Era o clădire mică de birouri. Dar, până la urmă, nu s-a făcut aproape nimic din toate acestea, pentru că beneficiarul, entuziasmat la început, a renunțat la toate aceste facilități și am rămas cu un proiect simplu care funcționează la nivelul obișnuit.”

Parteneriatul public – privat este foarte important în realizarea proiectelor ansamblurilor rezidențiale. Pe de o parte, instituția publică, responsabilă în ceea ce privește calitatea locuirii, cu consecințe care depășesc momentul unei generații, trebuie să stabilească și să controleze aplicarea unor reglementări rezonabile, bine fundamentate, privind modalitatea de conformare și de funcționare a proiectelor rezidențiale. Foarte important, alături de corecta dimensionare a partiului arhitectural, este partiul urban, care trebuie să conțină toate componentele necesare, mai cu seama, spațiul comunitar, cu toate componentele necesare.

Pe de altă parte, administrația publică, odată cu aprobarea proiectului, trebuie să își asume sarcinile care decurg din acest fapt – întâi de toate, costurile infrastructurii publice. De asemenea, se vor regla, între părți, costurile serviciilor publice, necesar a fi asigurate – transport public, educație școlară, alte servicii urbane. ■