

"Bugetul pentru consolidarea clădirilor vechi - mai mare cu 20-25% decât în cazul clădirilor noi"

(Interviu cu Elena Ștefănescu, cofondator și CEO al Studio ae)

Bugetul pentru consolidarea și reabilitarea clădirilor vechi este mai mare decât cel necesar în cazul clădirilor noi, cu cel puțin 20-25%, apreciază Elena Ștefănescu, cofondator și CEO al Studio ae. Procesul de consolidare presupune multă manoperă, adaptarea soluțiilor în șantier, unde pot apărea multe situații neprevăzute, atenție la modul de punere în operă, ne-a spus aceasta, în cadrul unui interviu. Ca interval de timp, consolidarea este un proces de minimum un an,

după obținerea autorizației de construire pentru proiectele de mai mici dimensiuni. Un termen realist de execuție și livrare este de 18-24 de luni pentru proiectele mai mari și complexe. De reținut este că, pentru proiectele complexe, durata maximă a autorizației de construire este de doi ani, cu posibilitate de prelungire o singură dată, în condițiile indicate de primărie și de respectare a legislației din domeniu, mai arată specialistul.

Reporter: Câte clădiri cu grad ridicat de risc seismic sunt în București și în ce zone?

Elena Ștefănescu: În prezent, nu există o bază de date centralizată care să cuprindă toate clădirile cu risc seismic. Clasificarea și încadrarea din punct de vedere seismic o face un inginer expert de structură, în urma analizelor calculelor și respectării metodologiei specifice și reglementate legislativ.

Clădirile cu risc seismic sunt cele la care coeficientul global de Risc Seismic, adică R_s , este I sau II. În București, sunt numai 2.800 de clădiri cu risc seismic ridicat inventariate și expertizate, dar problema este că, din totalul de clădiri existente vechi, sunt foarte puține la care s-a făcut o evaluare de către un expert autorizat. Sunt foarte multe clădiri la care nu s-a făcut niciodată o expertiză și prin urmare nu apar în această bază de date. Numai prin

expertiza de structură și calcul se poate determina riscul seismic.

Nu există o hartă corelată cu aceste expertize pentru definirea și concluzionarea zonelor din București cu mai multe clădiri cu risc seismic. Nu există o estimare oficială a numărului de persoane care continuă să locuiască în aceste imobile.

După anii '90, a fost o "efervescență" a evaluării și expertizării clădirilor vechi. Multe au rămas la stadiul de concluzii, fără a trece efectiv la consolidarea lor. Simpla expertizare a imobilelor nu este suficientă. În secțiunea de concluzii a expertizei unei clădiri se află recomandările pentru consolidare. Aceste direcții de acțiune sunt teme pentru inginerul de rezistență care va gândi și proiecta în detaliu conceptul de consolidare.

Cele mai multe expertize la clădi-

(continuare în pagina 58)



(urmare din pagina 57)

rile vechi sunt făcute în ani '90, o parte s-au actualizat, însă nu suficient. Realizarea de expertize nu schimbă situația din teren. Fără un program de investiții de consolidare, cu reducerea riscului seismic la clădirile existente, derulat de Ministerul Dezvoltării nu se va schimba nimic în bine.

Cred că suntem într-un stadiu incipient și din punct de vedere al consolidării clădirilor cu risc deja identificat, și din punct de vedere al inventarierii și expertizării tuturor clădirilor vechi care nu au fost niciodată evaluate.

Reporter: Care ar fi bugetul și intervalul de timp pentru reabilitarea clădirilor cu grad ridicat de risc seismic?

Elena Ștefănescu: Bugetul pentru consolidarea și reabilitarea clădirilor vechi este unul mai mare decât la clădirile noi, cu cel puțin 20-25%. Procesul de consolidare presupune multă muncă, adaptarea soluțiilor în șantier, unde pot apărea multe situații neprevăzute, atenție la modul de punere în operă. Dacă este vorba și de o clădire monument, cu detalii frumoase, atunci crește și bugetul, dar și rezultatul este pe măsură. Prin consolidare prelungim viața clădirilor, readucem frumusețea trecutului în prezent. Este și o dovadă de respect pentru ceea ce am moștenit.

Ca interval de timp, consolidarea este un proces de minimum un an, după obținerea autorizației de construire pentru proiectele de mai mici dimensiuni. Un termen realist

de execuție și livrare este de 18-24 de luni pentru proiectele mai mari și complexe. De reținut este că, pentru proiectele complexe, durata maximă a autorizației de construire este de doi ani cu posibilitate de prelungire o singură dată în condițiile indicate de primărie și de respectare a legislației din domeniu.

Reporter: Ce tehnologii moderne există în acest sens și cum funcționează ele?

Elena Ștefănescu: Din punct de vedere al investigațiilor care pot fi realizate pe clădirile existente, se poate integra tehnologia în procesul de măsurare a clădirii prin scanare 3D și modelare a machetei digitale a clădirii de tip BIM - Building Information Modeling.

Din punct de vedere structural și al soluțiilor de consolidare, inovația presupune mai ales gândirea unui proces de intervenție în execuție care să aducă un nivel de rezistență mai mare. Dintre acestea ar fi izolarea seismică a clădirii și creșterea amortizării prin disipatori seismici.

Se studiază pentru fiecare caz care sunt tehnologiile recomandate, deoarece este important să fie luată în calcul și compatibilitatea materialelor.

Utilizarea tehnologiilor moderne pentru consolidare înseamnă investiții mai mari și sunt de analizat în funcție de dimensiunea programului. Dacă vorbim de clădiri publice de importanță majoră și care trebuie să fie funcționale chiar și în caz de cutremur, cum sunt de exemplu spitalele, de clădiri cu rol în situații de urgență (Pompieri), atunci este justificată investiția. Pentru consoli-

dări uzuale, recomandăm abordările clasice, deja testate.

Noi, la proiectul reabilitării clădirii fostei Autogări Chitila, am folosit noi tehnologii de proiectare prin metoda de modelare BIM a clădirii existente și a extinderii. Practic, noi avem în model digital și arhitectura veche.

Reporter: De ce considerați că nu se face nimic în acest sens și ce ar trebui făcut de către autorități/mediul privat?

Elena Ștefănescu: Cred că, pe de o parte, este o lipsă de conștientizare a urgenței, pe de altă parte - de a înțelege complexitatea și tehnica implicată, iar pe de altă parte este "scuza" că e scump, greu și durează mult.

Procesul de autorizare este destul de birocratic, durează în jur de un an, la care se adaugă cel puțin doi ani de șantier.

Juridic, sunt clădiri care nu au situația clarificată și nu face nimeni demersuri până când aceasta nu este definită. Sunt și situații de imobile cu mai mulți proprietari, iar ajungerea la un acord comun și la un buget corect este destul de problematică.

Lipsa unei strategii pe termen lung pentru clădiri și pentru fiecare primărie și continuitatea demersurilor politice constituie alți factori care nu ajută la îmbunătățirea situației.

De exemplu, dacă fiecare primărie care are în administrare un număr de clădiri ar avea obiectiv ca în fiecare an să consolideze un număr de clădiri, 20 să spunem, într-un mandat ar fi 80 de clădiri consolidate, iar în zece ani ar rezulta 200 de

clădiri. La nivelul Bucureștiului, cu acest target (chiar modest în raport cu dimensiunea orașului) rezultă: șapte primării ori 20 de clădiri consolidate/an ori patru ani egal 560 de clădiri consolidate într-un mandat.

În acest ritm, în 20 de ani, se pot consolida cele 2.800 de clădiri deja inventariate cu risc seismic din București. Vorbim despre un obiectiv pe termen mediu-lung, dar care ar schimba complet imaginea capitalei. La momentul actual se fac demersuri juridice în acest sens prin legea 212/2022 (lg. 426), pentru reducerea riscului seismic al clădirilor.

Autoritățile pot gândi și implementa proceduri de urgentare a procesului de autorizare a clădirilor cu risc seismic, o reducere a impozitării beneficiarilor care consolidează clădirile și, de ce nu, o notificare și înștiințare a proprietarilor care locuiesc sau utilizează o asemenea clădire.

Prevenția este importantă. Riscul este viață! Lipsa de acțiune, adică de consolidare în acest caz este o neglijență care poate lua vieți. Este momentul să trecem la acțiune. După faza de studii, expertize, trebuie să executăm consolidări care vor aduce siguranța locatarilor și a trecătorilor, locuri de muncă în construcții și nu numai, și un oraș mai frumos, mai atrăgător pentru turiști și mai sigur.

Reporter: Mulțumesc!

