

Constrângeri structurale și narațiuni locale cu privire la reconversia spațiilor industriale din Craiova

Notă: Acesta este un material în lucru, cuprinzând o analiză exploratorie și preliminară a datelor colectate în cadrul cercetării Redurb

În 2011, mass-media locale și naționale relatau despre iminenta inaugurare a primului mall din Craiova, Electroputere Parc, deschis pe structura reconvertită a fostei secții de aparataj electric a platformei industriale Electroputere Craiova. În acest context, viceprimarul de atunci declara în presă:

”Vom avea un impozit mai mare și nu cred că vom avea probleme cu colectarea taxelor, fiind clienți de calibru. (...) Foarte mulți craioveni care vor să meargă la mall, merg la Pitești, Vâlcea sau chiar în București. Sper ca din noiembrie să poată să meargă în Craiova.”¹

Această reconversie din spațiu industrial în dezvoltare imobiliară, printre primele de acest tip din Craiova la acel moment, pe de o parte marchează simbolic restructurarea economică a orașului și pe de altă parte ilustrează, precum în declarația de mai sus, o schimbare de perspectivă cu privire la aspirațiile și posibilitățile de dezvoltare locală în contextul competiției inter-urbane, către un oraș atractiv pentru consum.

Însă acesta este un proces în care autoritățile locale au avut o marjă limitată de control, pe fondul unui cumul de politici naționale privind privatizarea industriei și reconstituirea dreptului de proprietate (în privința terenului agricol, dar și a fostelor imobile naționalizate). Restructurarea proprietății de stat și a industriei în particular, însoțită de creșterea șomajului, a reprezentat cadrul macro în care autoritățile locale s-au orientat către diverse strategii de creștere a atractivității propriilor orașe, pentru atragerea de resurse (Harvey 1989).

În materialul de față încerc să expun parcursul câtorva întreprinderi considerate emblematice pentru industria craioveană, urmărind transformarea lor din spații de producție în dezvoltări imobiliare comerciale sau rezidențiale, în paralel cu evoluția discursurilor despre dezvoltarea orașului ale reprezentanților autorității locale², dar și ale altor actori semnificativi în acest proces (arhitecți, reprezentanți ai mediului de afaceri local).

Pentru reconstituirea traseului acestor spații industriale am folosit extrase de carte funciară, hotărâri ale societăților în cauză publicate în Monitorul agenților economici, documentațiile însoțitoare ale PUZ-urilor de reconversie acolo unde ele au fost disponibile, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire din baza de date a Primăriei, dar și legislația privind restructurarea și privatizarea întreprinderilor respective. În pofida acestei munci reconstitutive, persistă ca limită a materialului de față dificultatea de a determina combinația exactă de variabile care a dus la dezvoltarea imobiliară a unui fost spațiu industrial

¹ ”Cine câștigă din transformarea halelor Electroputere în mall”, Imopedia, 4 martie 2011

<https://www.imopedia.ro/stiri-imobiliare/cine-castiga-din-transformarea-halelor-electroputere-in-mall-15486>

² În acest sens am desfășurat interviuri cu un consilier local și cu un fost consilier local, un fost arhitect șef al orașului și doi reprezentanți de la nivel de Consiliu Județean. În pofida încercărilor de a stabili interviuri cu reprezentanți de la nivel executiv, din diferite departamente ale sau instituții din subordinea Primăriei, fie stabilirea unei întâlniri a fost amânată repetat, fie mi s-a comunicat că este necesară o delegare specială din partea Primarului (solicitare la care nu am primit niciun răspuns). Pentru analiză au fost folosite materiale de presă, în speță declarații publice din presa locală și din conferințe de presă.

Într-un moment particular, căci cronologia privatizării a fost un factor necesar și determinant, însă nu singular. Pe lângă aceasta, alte variabile relevante care au reieșit din sursele menționate mai sus, dar și din interviuri și declarații din presă, mai putem numi: dispute legate de evaluarea terenului, dispute legate de drepturi de proprietate, puterea financiară de a ține terenul în rezervă sau lipsa puterii financiare de a investi, criza economică, relațiile personale dintre cel care vinde și cel care cumpără terenul, circumstanțele personale/familiale ale proprietarului întreprinderii și nu în ultimul rând, dar în mai mică măsură, contestarea dezvoltării din partea rezidenților.

”Electroputere era sufletul nostru”

Cuvintele din subtitlu aparțin unei foste angajate a sindicatului din întreprinderea Electroputere din Craiova, ilustrând atașamentul și nostalgia pentru un element constitutiv al identității orașului. Și în alte cazuri în cadrul interviurilor, au revenit expresii de mândrie față de complexitatea producției industriale a orașului:

”Craiova producea absolut orice în afară de submarine și nave fluviale; în afara de astea, totul. (Era) o industrie maximă care funcționa.”

La uzina de utilaj electric Electroputere înființată în 1949 pe spațiul fostelor ateliere CFR se produceau motoare, transformatoare și generatoare, producție strâns legată de modernizarea prin electrificare a sistemelor de transport public urban, a căilor ferate, dar și a exploatărilor pentru producția de energie (utilaje pentru exploatare minieră, pentru centrala nucleară de la Cernavodă).³ În urma extinderii progresive a spațiilor de producție, în 1990 întreprinderea de pe platforma industrială de est a orașului avea peste 60 de hectare, peste 10 mii de angajați și propria infrastructură de reproducere socială: spital, policlinică, centru cultural, creșă, grădiniță, cantină, cămine, stadion sportiv.

În baza legii 15/1990 privind reorganizarea unităților economice, Electroputere a fost împărțită în șapte societăți comerciale distincte⁴, reunificate în 1994. Logica deciziei de divizare o regăsim în strategiile de privatizare, prin care se urmărește creșterea atractivității companiilor de stat în vederea privatizării, prin procese de restructurare care includ demersuri de redimensionare, divizare sau fuzionare. Totuși, potrivit unui fost director general al Electroputere, “reorganizarea în cele 7 societăți a fost decisă mai mult de influența politică și sindicală și mai puțin de punctul de vedere al conducerii administrative. Reorganizarea nu a afectat la fel cele 7 societăți și datorită faptului că o parte dintre acestea au început să aibă probleme economico-financiare s-a decis unificarea”.⁵

În 1999, Electroputere a fost inclusă în Strategia națională pentru privatizare⁶, în vederea privatizării cu angajarea de bănci de investiții internaționale, ca urmare a angajamentelor asumate de guvern prin acordul de împrumut semnat în 1999 cu Banca Mondială. Prin acesta din urmă se stabileau ținte detaliate

³ Scarlat Vasile, “50 de ani în slujba electrotehnicii românești, Electroputere, cetatea luminii” – Monografie, Editura: Sitech 1999

⁴ Hotărârea de Guvern nr. 1.296 din 13 decembrie 1990 privind înființarea de societăți comerciale pe acțiuni în industrie

⁵ Interviu desfășurat în cadrul proiectului.

⁶ Hotărârea nr. 563/1999 privind aprobarea Strategiei naționale de privatizare pentru anul 1999

cu privire la selectarea pentru privatizare sau lichidare a întreprinderilor de stat și în special a celor care acumulasera datorii și pierderi.⁷

Până în momentul privatizării, Electroputere a fost obiectul mai multor hotărâri și ordonanțe pentru sporirea atractivității în vederea privatizării, prin instituirea regimului de supraveghere financiară pentru creșterea veniturilor și prevenirea pierderilor⁸, eșalonarea datoriilor⁹, mai multe rânduri de concedieri colective¹⁰ și instituirea procedurii de administrare specială¹¹. În 1999, Electroputere SA a înființat o societate mixtă cu firma germană AVK, care a fost ulterior cumpărată de o firmă engleză și a devenit Cummins Generator, producător de motoare și generatoare. Electroputere a participat la asociere cu o parte din spațiile de producție, directorul general de la acea vreme exprimându-și speranța că “asocierea va deschide noi porți și pentru alți investitori.”¹² Această mențiune este importantă deoarece Cummins Generator a rămas în prezent singurul spațiu de producție industrială de pe platforma Electroputere, unde se desfășoară un proces de extindere a spațiilor comerciale și de birouri, fapt ce generează tensiuni între cele două funcții¹³.

După șase proceduri eșuate de privatizare, pachetul majoritar de acțiuni deținut de stat a fost vândut în 2007 către compania saudită Al-Arrab Contracting Company Limited pentru suma de 2,34 milioane de dolari.

⁷ Hotărârea de Guvern nr. 800 din 14 septembrie 2000 privind strategia de privatizare a Societății Comerciale "Electroputere" - S.A. Craiova, inclusă în componenta "Privatizarea societăților comerciale cu capital majoritar de stat" din cadrul PSAL (Programul pentru Ajustarea Sectorului Privat)

⁸ Hotărârea de Guvern nr. 212 din 7 aprilie 1995 privind instituirea regimului special de supraveghere economico-financiară la unele regii autonome și societăți comerciale cu capital majoritar de stat

⁹ Hotărârea de Guvern nr. 800 din 14 septembrie 2000 privind strategia de privatizare a Societății Comerciale "Electroputere" - S.A. Craiova, inclusă în componenta "Privatizarea societăților comerciale cu capital majoritar de stat" din cadrul PSAL (Programul pentru Ajustarea Sectorului Privat)

Hotărârea de Guvern nr. 1.233 din 24 octombrie 2003 privind aprobarea Listei societăților comerciale din portofoliul Autorității pentru Privatizare și Administrarea Participațiilor Statului, care beneficiază de extinderea înlesnirilor la plata prevăzute la [art. 18 din Legea nr. 137/2002](#) privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării

¹⁰ Hotărârea de Guvern nr. 1.358 din 26 august 2004 privind aprobarea Listei societăților comerciale din portofoliul Autorității pentru Valorificarea Activelor Statului, care efectuează concedieri colective în baza prevederilor [art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2003](#) privind stimularea procesului de restructurare, reorganizare și privatizare a unor societăți naționale, companii naționale și societăți comerciale cu capital majoritar de stat, precum și a societăților și regiilor autonome subordonate autorităților administrației publice locale

Hotărârea de Guvern nr. 1.835 din 22 decembrie 2005 pentru completarea anexei la [Hotărârea Guvernului nr. 1.315/2005](#) privind aprobarea Listei societăților comerciale din portofoliul Autorității pentru Valorificarea Activelor Statului, care efectuează concedieri colective în baza prevederilor [art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2003](#) privind stimularea procesului de restructurare, reorganizare și privatizare a unor societăți naționale, companii naționale și societăți comerciale cu capital majoritar de stat, precum și a societăților comerciale și regiilor autonome subordonate autorităților administrației publice locale

¹¹ Ordin nr. 58 din 22 august 2002 privind instituirea procedurii de administrare specială la Societatea Comercială "Electroputere" - S.A. Craiova

¹² Scarlat Vasile, "50 de ani în slujba electrotehnicii românești, Electroputere, cetatea luminii" – Monografie, Editura: Sitech 1999, p.61

¹³ În privința planului urbanistic zonal de reconversie din zonă industrială în zonă de spații comerciale, servicii și birouri (2S+P+6E) de pe Calea București 80B realizat de Electroputere Parc SRL și aprobat prin HCL 171/2022, Cummins formulează în noiembrie 2021 obiecții în etapa de dezbatere publică, dorind asigurări că în zonă nu se vor dezvolta proiecte de locuințe colective. În urma unui acord cu Electroputere Parc și le retrage în decembrie 2021.

În 2010, Electroputere SA a vândut 12 hectare din teren cu suma minimă de 20 milioane de euro (dar vehiculată la 30 de milioane) către firma K&S Electric Power Point, deținută în proporție de 50% de Auchan. K&S a fost înregistrată în 2010 și a intrat în procedură de insolvență în 2013, vânzându-și activele pentru aproximativ 38 de milioane de euro către Brăila Winds Concept, o societate cu aceiași acționari și administrator, care este preluată de Catinvest Eastern Europe și în 2017 devine Electroputere Parc SRL. În acest caz, putem vorbi de ceea ce Savini și Aalbers (2016) numesc decontextualizarea capitalului, ce se manifestă prin deconectarea deciziilor privind investițiile în terenuri de contextul socio-economic asupra căruia deciziile au impact. Un instrument în acest proces îl reprezintă vehiculul comercial special (special-purpose vehicle - SPV), o structură organizațională care funcționează ca o interfață între contextul de reglementare local și piața globală. Această structură este conectată cu un grup de investiții și rolul său este să izoleze riscul asociat cu respectivul proiect, gestionându-l separat.¹⁴ În această linie de argumentare putem vorbi despre K&S și despre Brăila Winds Concept ca fiind vehicule speciale, adică înființate pentru misiuni singulare (în cazul K&S dezvoltarea mall-ului, în cazul Brăila Winds tranzacționarea proprietății). De altfel ziarul Curentul a dedicat în anul 2017 un întreg dosar problemelor legate de construcția Electroputere Parc și transferului către Catinvest, susținând că activul a fost subevaluat la tranzacția către Brăila Winds Concept pentru a eluda impozitul pe profitul aferent tranzacției¹⁵.

În ceea ce privește fosta întreprindere Electroputere S.A, aceasta a continuat să vândă din terenurile sale, aprobând în 2019, conform publicațiilor din Monitorul Agenților economici¹⁶, vânzarea a 26 de hectare la prețul minim de 260 euro/mp. Atunci, în hotărârea adunării generale se specifica faptul că “vânzarea Proprietății nu va afecta activitatea curentă a Societății (Divizia MER va fi relocată)” și că suma obținută va fi folosită pentru achitarea datoriilor și pentru procesul de relocare a producției. Pentru a contracara declarațiile liderului sindical că întreprinderea își închide definitiv producția, Electroputere S.A. a trimis o

¹⁴ Savini, F., & Aalbers, M. B. (2016). The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*, 23(4)

¹⁵ Alexandru Panait, Pentru firmele agreeate, primarii Craiovei echivaleaza ilegal lucrări de “Amenajare” din 2017 cu cele de “Construire” din 2011, *Curentul*, 24 februarie 2017 <https://www.curentul.info/dezvaluiri/pentru-firmele-agreeate-primarii-craiovei-equivaleaza-ilegal-lucrari-de-amenajare-din-2017-cu-cele-de-construire-din-2011/>

Alexandru Panait, Cum eludează o firmă internațională impozitele datorate statului român. Dovada se află la Consiliul Concurenței, *Curentul*, 27 februarie 2017 <https://www.curentul.info/dezvaluiri/cum-eludeaza-o-firma-internationala-impozitele-datorate-statului-roman-dovada-se-afla-la-consiliul-concurentei/>

Alexandru Panait, AUCHAN fraudeaza TVA de la stat printr-un constructor fictiv pe care il controleaza, *Curentul*, 5 martie 2017 <https://www.curentul.info/dezvaluiri/auchan-fraudeaza-tva-de-la-stat-printr-un-constructor-fictiv-pe-care-il-controleaza/>

Alexandru Panait, După ce am dezvăluit că a fraudat TVA, Auchan minte într-un drept la replică. Documentele demascatoare, *Curentul*, 8 martie 2017 <https://www.curentul.info/dezvaluiri/dupa-ce-am-dezvaluit-ca-a-fraudat-tva-auchan-minte-intr-un-drept-la-replica-documentele-demascatoare/>

Alexandru Panait, Belgianul de la inexistentul Grup Belrom, fost partener imaginar al multinazionalei Auchan, trage țepă după țepă în România, statul n-aude-na-vede, *Curentul*, 28 noiembrie 2017 <https://www.curentul.info/dezvaluiri/belgianul-de-la-inexistentul-grup-belrom-fost-partener-imaginar-al-multinationalei-auchan-trage-teapa-dupa-teapa-in-romania-statul-n-aude-na-vede/>

¹⁶ Vezi hotărârea nr. 71/26.04.2017 a adunării generale extraordinare a acționarilor ("Adunarea") ELECTROPUTERE - S.A. din Publicația nr. 1994 din 12.06.2017 și hotărârea nr. 84/24.04.2019 a adunării generale extraordinare a acționarilor ("Adunarea") ELECTROPUTERE - S.A.

informare către Bursa de Valori București, unde era listată, prin care dezmente informațiile din presă¹⁷. Cu toate acestea, în august 2020, adunarea generală a acționarilor a aprobat desființarea Diviziei MER (Mașini Electrice Rotative).

O argumentație similară a fost folosită și în 2010 de către reprezentanții Electroputere, la vânzarea primelor 12 hectare de teren: „Prin această tranzacție, Electroputere S.A. are în vedere achitarea datoriilor fiscale istorice datând din perioada anterioară privatizării. Vânzarea celor 12 hectare din totalul de 62 de hectare existente în platforma Electroputere nu afectează activitatea industrială a companiei, fiind parte a procesului de consolidare și restructurare inițiat în urmă cu doi ani”¹⁸

Însă o explicație alternativă este oferită de liderul Sindicatului Liber Electroputere, cu ocazia ultimului val de disponibilizări, din 2019, care pune întârzierea închiderii producției și a vânzării în masă a terenului pe seama crizei financiare și a scăderii prețurilor pe piața imobiliară:

”Cred că ei, de la bun început, au luat-o pentru afacerile imobiliare. Au dat 2 milioane de euro pe ea. Având în vedere că a intervenit criza atunci, după preluare, au fost nevoiți să mai continue și producția. Acum de prin vară, au cadastrat toată suprafața rămasă”¹⁹

Cu privire la contractul de privatizare al Electroputere Craiova, președintele de la acea vreme al Autorității pentru valorificarea activelor statului (AVAS, în prezent AAAS), Aurelian Popa, declara public în 2012: “A fost un contract destul de vicios pentru noi, contractul nu are clauze de penalitate, nu are clauze rezolutorii, privind menținerea numărului de salariați, privind activitatea de producție, sunt clauze doar pentru investiții”²⁰. De altfel, un raport al Curții de Conturi din 2015 notează că Al-Arrab nu și-a îndeplinit angajamentele de investiții asumate prin contractul de privatizare și că din acest motiv AAAS a dat în judecată societatea²¹. Potrivit răspunsului la solicitarea de informații publice transmisă către AAAS în cadrul proiectului, contractul de privatizare al Electroputere S.A. se află în continuare în monitorizare post-privatizare²². Putem deduce că acesta este motivul pentru care Electroputere S.A. a susținut și continuă să susțină că își menține activitatea de producție, în pofida faptului că în 2021 mai avea doar 16 angajați.

”Fac un joc dublu; producție nu mai există, dar e bine să declare pentru a justifica destinația pentru care au primit autorizații de funcționare pe zonă industrială. Ei în realitate, în spate, lucrează pentru a vinde tot ce a rămas sau poate să mai cumpere, că încă există presiuni să preia alte unități limitrofe uzinelor Electroputere, pentru a vinde mai bine terenul respectiv, care repet,

¹⁷ Informare referitoare la activitatea societății, 7.01.2020

<https://m.bvb.ro/FinancialInstruments/SelectedData/NewsItem/EPT-Informare-referitoare-la-activitatea-societatii/FDB98>

¹⁸ Declarație publică a directorului general Electroputere S.A., Adrian Gabriel Dumitriu, pentru publicația Wall-Street, 12 noiembrie 2010 <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/95130/Electroputere-Parc-Craiova-se-deschide-peste-un-an-vezi-cine-sunt-chiriasii.html#gre>

¹⁹ Declarație a liderului sindicatului din Electroputere, Cătălina Tibeică, 26.12.2019

<https://adevarul.ro/economie/electroputere-craiova-se-inchide-definitiv-in-1991892.html>

²⁰ Statul, pregătit să ia Electroputere Craiova din mâna arabilor, economica.net, 9 aprilie 2012

https://www.economica.net/electroputere-craiova-locomotive-arabi-al-ahrab_21623.html

²¹ Curtea de conturi a României, Raportul public pe anul 2015, dec. 2016, p. 246

²² Adresă din partea Compartimentului Comunicare și Transparență Instituțională al Autorității pentru Administrarea Activelor Statului CCTI/22/251 din data de 6.10.2022

acum are o importanță nu de zonă exterioară Craiovei, ci este integrat bine în zona 3 a Craiovei”
(Interviu Camera de Comerț Dolj)



Pan Group, de la exemplu de succes în diversificarea producției, la exemplu de succes în regenerarea fostelor spații industriale

Întreprinderea de morărit și panificație Dolj a devenit societate pe acțiuni în 1990 prin hotărâre de guvern (1353/1990), a fost privatizată în 1994 prin metoda MEBO, iar în 1998 și-a schimbat denumirea în Pan Group.

Patrimoniul fostei întreprinderi de stat cuprindea numeroase terenuri în Craiova, dar și în alte localități din județ, precum Băilești, Calafat, Filiași, Segarcea. În Craiova, în perioada socialistă, rețeaua întreprinderii de morărit și panificație a înglobat, pe lângă fosta moară Barbu Drugă de pe Calea București, și alte unități de profil care funcționau la începutul secolului XX, precum Moara Jiului (str. Pașcani nr.7 – fost nr.30), fabrica de pâine Traiul (str. Maramureș nr.4, fostă Păltiniș 132) și Moara Mendel (Elena Teodorini intersecție cu Bucovăț).

Pan Group a fost prezentată în presa locală și națională, dar și în strategii locale (SIDU Craiova 2014) drept un jucător important din industria de panificație și un exemplu de succes în modernizarea fostei întreprinderi socialiste prin re tehnologizare și diversificare, producând, pe lângă pâine, paste făinoase, napolitane și biscuiți.

Potrivit hotărârilor publicate de societate în Monitorul agenților economici, Pan Group a început încă din 2013 să vândă parte din patrimoniul său, printre care secția 1 panificație de pe str. Maramureș nr. 4, unde din fosta fabrică de pâine Traiul a mai rămas doar coșul de fum, încadrat ca monument istoric și unde se află acum un supermarket Lidl. În 2013 a mai vândut către Lidl o bucată de teren pe Calea București 115²³. Însă cea mai mare parte a patrimoniului a fost vândută în 2015²⁴, generând la câțiva ani distanță un val de dezvoltări imobiliare, cu precădere rezidențiale. Motivul invocat pentru vânzarea în bloc a acestor active a fost achitarea datoriilor către instituțiile de credit, bugetul de stat și furnizorii restanți.²⁵ Totuși, se

²³ Autorizație de construire 550/2014, conform extras carte funciară

²⁴ Printre care fosta moară de pe strada Pașcani, fosta moară Barbu Drugă de pe Calea București nr.117, fosta moară Mendel, fosta Moară Oltenească de pe str. Caracal 100 și Moara Amaradia de pe str. Amaradia nr.28

²⁵ Hotărârea nr. 1 din 17.04.2015 a adunării generale ordinare a asociaților S.C. PAN GROUP S.A.

pregătea o reprofilare a societății, căci în 2017 Pan Group își actualizează codul CAEN pentru a adăuga la obiectul de activitate cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii.

”Acum mai de curând a fost un puseu de construire prin faptul că în Craiova exista o întreprindere Pan Group, o fabrică de pâine. Fabrica asta avea mori în multe locuri din oraș, depozite de făină, brutării mai mari sau mai mici în multe locuri. Și aceasta s-a privatizat după revoluție și a funcționat până de curând, când a fost vândută în integralitate. În urma acestei vânzări au apărut niște suprafețe mari în diverse locații din oraș, mari, curți de întreprinderi. Și în acele curți de întreprinderi au început să apară blocuri. Zonele de blocuri importante s-au făcut în curtea fostelor întreprinderi. Restul blocurilor izolate, plombe, erau împrăștiate, cu regim de înălțime - unele mai mici, altele mai ambițioase, mai mari, dar vehement criticate pentru că nu se încadrau în peisaj.”²⁶

În cele ce urmează mă voi concentra asupra a două dintre aceste situri, cel de pe Calea București (fosta moară Barbu Drugă și spațiul industrial adiacent) și cel de pe strada Elena Teodorini (fosta moară Mendel).

Spațiul de pe Calea București cuprindea, pe partea stângă a străzii Sărarilor, fosta moară Barbu Drugă, complex de clădiri de la sfârșitul secolului 19 (circa 27 de mii de metri pătrați) și, pe partea dreaptă, alte spații de producție pe un teren de peste 20 de mii de metri pătrați.

Prima dezvoltare a fost realizată de LIDL în 2014, după ce a cumpărat terenul în 2013.

A doua dezvoltare este realizată de oamenii de afaceri locali din familia Bakri, care au cumpărat terenul în 2015 și au dezvoltat în etape prin două societăți diferite: B&B Residence (în care sunt asociați, participând conform extrasului de carte funciară cu aport în natură, deci probabil cu terenul) și Frații Bacriz SRL, prin care dezvoltă complexul Happy Residence 2.

A treia dezvoltare este complexul President, care prin PUZ-ul de reconsiderare funcțională aprobat în 2018 urmează să devină o ”zonă mixtă cu funcțiuni complexe: hotel, birouri, servicii, comerț și zonă rezidențială-locuințe colective”. Dezvoltarea are loc prin două societăți cu aceiași asociați, Popescu Dumitru și Popescu Nicolae, care din 2016 sunt și administratori ai Pan Group. Prima etapă a acestui proiect a fost realizată pe terenul din spatele clădirii istorice a morii de către Central Residence 2018 SRL, patru imobile de zece etaje. Întregul teren de aproximativ 27 de mii de metri pătrați aferent PUZ-ului a fost aprobat spre vânzare de către Pan Group în 2018, cu 18 euro/mp²⁷ (deși nu a fost vândut în întregime în acel an), consiliul de administrație fiind mandatat să intermedieze vânzarea care a avut loc către societatea fondată de înșiși membrii consiliului. A doua etapă este realizată în partea din față a terenului prin Restaurant President SRL, care în 2021 a obținut autorizație de construire pentru un hotel de 10 etaje și spații de restaurant, servicii și parcare.

În mijlocul acestui teren și cu un viitor incert, se află complexul de clădiri al fostei mori Drugă, în legătură cu care în 2018, după publicarea PUZ-ului de reconversie, craiovenii s-au mobilizat prin lansarea unei petiții prin care cereau oprirea demolării. Pan Group a continuat până în 2022 să vândă din activele sale, în 2019 aprobând vânzarea parcelelor dezmembrate pe care se află clădirile cu valoare istorică.

²⁶ Interviu cu arhitect, desfășurat în 2021 în cadrul proiectului.

²⁷ La raportul euro-leu din 2018, 18 euro însemnau 82 de lei. Ori dacă consultăm studiul de piață elaborat în 2017 de Camera Notarilor Publici Craiova, terenul intravilan în cauză, cuprins în zona A3 a orașului, ar avea o valoare minimă de 550 de lei/mp (vezi p.58). Prin urmare, terenul a fost vândut la un preț subevaluat.

O altă fostă moară din a doua jumătate a secolului 19, moara Mendel (str. Elena Teodorini nr.49), a făcut de asemenea parte din patrimoniul Pan Group. Terenul de circa 15 mii de metri pătrați a fost vândut către Frații Bacriz SRL în 2015. În 2017, acesta a fost dezmembrat în două bucăți și o parte a fost vândută în același an către o societate nou înființată din domeniul construcțiilor, numită Kaf Kaf Construct. Prin HCL 283/2018 este aprobat Planul Urbanistic Zonal de schimbare a destinației din zonă industrială, în zonă mixtă locuințe și servicii, în favoarea societății Frații Bacriz. Pe cele două parcele dezmembrate în 2017, sunt în curs de realizare două dezvoltări distincte: Sweet Home Residence (Kaf Kaf – Teodorini nr.49) și Happy Residence 3 (Teodorini nr.51), realizat printr-o altă societate a familiei Bakri, SUCPI BAK SRL. Aceasta din urmă a cumpărat în 2019, de la Frații Bacriz, o parcelă de 12 mii de metri pătrați, cu care a garantat la Garanti Bank în 2020 un credit de 9 milioane 300 de lei.

De altfel, practica folosirii terenurilor drept garanție pentru credite bancare reiese ca fiind una comună; după cum ne arată extrasele de carte funciară, o întâlnim și la Pan Group și la societatea B&B Residence menționată mai sus, dar și în alte cazuri pe care le voi detalia în următoarea secțiune.

În pofida aparentei sale profitabilități, statisticile firmei, disponibile pe platforma lege5, ne arată că Pan Group a atins în 2012 un vârf al datoriilor acumulate, care au scăzut începând cu 2013, pe măsură ce a scăzut și valoarea activelor imobilizate, adică pe măsură ce acestea au fost vândute.

Destructurarea activității productive a acestei societăți a fost pusă în cadrul unuia dintre interviuri pe seama schimbării de generație în rândul conducerii, când imperiul familial construit începe să se destrame odată cu înaintarea în vârstă sau cu moartea persoanei care l-a extins:

”Se întâmplă în multe alte locuri în țară, e un fenomen. Noi nu avem acea tradiție din tată în fiu pentru a transmite urmașilor ceea ce au de făcut”. (interviu Camera de Comerț Dolj)

Însă dincolo de explicațiile de ordin personal sau familial care sunt conjuncturale, logica investițională a reconversiei activității de producție industrială în activitate imobiliară, respectiv a spațiului industrial în dezvoltare imobiliară o reprezintă diferența de rentabilitate, în special când ne referim la terenuri industriale din interiorul orașelor, care odată cu extinderea urbană devin mai atractive:

”Capitalul, capitalul este tot. În momentul în care realizezi un capital, îl pui să lucreze pentru tine, să facă alți bani. Din producție se face mai puțin decât din imobiliare. Motiv pentru care, (dacă) ai spațiul, hai să facem imobiliare acolo.” (interviu Camera de Comerț Dolj)

”Să transformi o infrastructură veche pentru o fabrică modernă uneori necesită costuri mai mari decât să faci una nouă, plus că valorificarea terenului intravilan mai ales din zonele interesante, cum este prin București, poate și prin Cluj e chestia asta și în Timisoara sigur, are valori foarte mari și demolând și vânzând terenul pentru zona civilă, civică, s-ar realiza bani care ar amortiza construcția fabricii, ar ajuta la construcția fabricii noi.” (interviu firmă de construcții locală)

Cele mai recente strategii de dezvoltare a orașului, Strategia integrată de dezvoltare urbană a polului de creștere Craiova (SIDU 2022-2030) și Planul de acțiune Craiova oraș verde (2020), identifică drept probleme expansiunea urbană necontrolată și propun soluții de regenerare urbană prin inventarierea și valorificarea terenurilor sub-utilizate din oraș, inclusiv a celor foste industriale. În acest proces, autoritățile locale i se atribuie un rol de coordonare și stimulare a investitorilor privați în vederea recuperării acestor

spații dezafectate care nu se află în administrarea primăriei²⁸. Pan Group, care în 2014 era identificat în strategia locală ca având ”potențial de valorificare prin investiții în re tehnologizare și cercetare”²⁹, în 2020 devine un exemplu de succes pentru regenerarea siturilor industriale, unde rolul autorităților locale este să faciliteze aceste dezvoltări, prin aprobarea planurilor urbane zonale de reconversie funcțională.



De la stânga la dreapta și de sus în jos, marcasele arată: dezvoltarea Central Residence, complexul de clădiri al fostei mori, dezvoltarea Restaurant President, dezvoltarea B&B Residence, dezvoltarea Lidl și dezvoltarea Frații Bacriz



Marcajul din partea de sus a pozei arată dezvoltarea Sweet Home Residence a societății Kaf Kaf, iar cele din partea stângă și de jos, Happy Residence, a societății Frații Bacriz/Sucpi.

²⁸ Vezi SIDU 2022, p.282 și Plan de acțiune Craiova oraș verde 2020, p.111

²⁹ SIDU 2014-2020, p. 102

Uzina 7 noiembrie

Ca și în cazul Pan Group, putem urmări evoluția acestei întreprinderi pornind de la modesta infrastructură industrială din Craiova din a doua jumătate a secolului 19, în acest caz al unităților de fabricare și reparare a utilajelor agricole. Profilul economic al orașului era definit de acestea din urmă, precum și de industria alimentară (prelucrarea cerealelor) și ușoară (textile, tăbăcărie). Deși gradul de industrializare era redus, orașul era un centru important de tranzacții comerciale cu produse agricole și în perioada interbelică avea unul dintre cele mai dezvoltate sectoare bancare din țară. Craiova era cunoscută la sfârșitul secolului 19 ca orașul celor o mie de moșieri, concentrând comercianți importanți și mari proprietari funciari³⁰. Acest reper reprezintă în continuare un element identitar important, apărând cu recurență în cadrul interviurilor, dar și în declarațiile publice ale aleșilor locali. Cu această imagine a forței economice trecute este contrastată percepția de decădere a orașului, dar și aspirațiile de dezvoltare:

”Era un centru de afaceri, de control și de mișcare a banilor. De aici vine și o anumită calitate a fondului construit, a serviciilor, a cârciumilor, trag după ele un anumit specific de dotări. Numai că asta nu s-a mai întâmplat (i.e. continuat). Pe urmă au venit comuniștii și au vrut să-l facă oraș industrial. Marele noroc a fost că a fost oraș universitar și pe greșea asta s-a dezvoltat și asta a fost gura de aer proaspăt care a fost mereu motiv de optimism pentru oraș; a supraviețuit cu această componentă tânără și cu această aspirație. Dar eu cred că de 30 de ani Craiova își caută o identitate și nu-și găsește.” (interviu fost arhitect șef al Craiovei)

”Important este iarăși hipodromul, pe care vrem să-l revitalizăm; este sau era al treilea ca importanță din Europa acum 100 de ani, asta ca să înțelegem cam ce oraș era Craiova și ce viață aristocratică aveau cetățenii acestui oraș.”³¹

În 1951 s-a înființat întreprinderea Metalurgica 7 noiembrie, după naționalizarea și comasarea a trei unități de fabricare și reparare a mașinilor agricole care datau de la sfârșitul secolului 19, respectiv începutul secolului 20 și care au devenit secții de producție în cadrul noii uzine: fabrica Richard Graepel, Fabrica Clayton și Atelierele Brătășanu. În 1970, a început extinderea spațiului de producție pe platforma de est a orașului, prin construcția unei noi uzine, care îngloba și o turnătorie. În 1990 (prin hotărârea de guvern 1296), întreprinderea Tractoare și Mașini Agricole Craiova s-a divizat în două societăți comerciale distincte, MAT și Tufon (turnătorie), care au avut un parcurs diferit post-privatizare, chiar dacă ambele am fost vândute în 2003.

În 1993 și 2003, în cadrul unor procese de restructurare, MAT a vândut parte din patrimoniul său, respectiv fostele ateliere antebelice ajunse aproape de centru odată cu extinderea orașului, printre care atelierele Brătășanu de la intersecția străzilor Macedonski-Țepeș-Bujorului. Acestea au fost cumpărate de omul de afaceri local Constantin Popeci, care a vândut terenul în două etape, în 2008 și în 2018.

³⁰ Dinica Ciobotea, Ion Zarzara, Istoria întreprinderii de mașini agricole și tractoare din Craiova 1878-2008, Sitech 2009, p.16. Pentru profilul economic al orașului vezi și Titu Georgescu, Constantin Barbacioru, Florea Firan Istoria Craiovei, Scrisul Românesc 1977

³¹ Interviu acordat de primarul Craiovei Lia Olguța Vasilescu la Oltenia 3TV, 1 aprilie 2022, <https://www.youtube.com/watch?v=txOBmNigzVs> minutul 23.

Vânzarea din 2018 (12 mii de metri pătrați) către societatea Valletta Villas (parte dintr-un grup cipriot de investiții, Zacaria³²), a fost urmată de elaborarea unui PUZ de schimbare a destinației din zonă industrială în zonă mixtă și servicii, prin care era propusă construcția a patru imobile cu 5 etaje (+6 retras) și reconversia clădirii monument istoric a Atelierelor Brățășanu într-un centru comercial. Dintre planurile urbanistice de reconversie urmărite în cadrul cercetării (Electroputere, spațiile societății Pan Group de pe Calea București, str. Teodorini și str. Pașcani), acesta este singurul care a mobilizat rezidenții³³ și a stârnit dezbateri în cadrul consiliului local, fiind retras de pe ordinea de zi a ședinței din mai 2020, pentru a se verifica legalitatea și respectarea procedurii. Pe 30 iulie 2020 proiectul a fost în cele din urmă aprobat, însă procesul verbal al ședinței ne arată dinamica discuțiilor din Consiliul Local, în care oportunitatea dezvoltării este văzută în regenerarea unui spațiu care nu mai poate reveni la funcția industrială:

”Ca oportunitate este evident că în jurul caselor nu ne trebuie prese care să lovească pământul și industrie care să polueze. Pentru aceasta au fost generate zone industriale în jurul orașului. Sistemul comunist a avut fabrica 7 Noiembrie acolo. Am fost chemați pe oportunitate să ne exprimăm. De aceea, cred că asumarea răspunderii în calitate de consilieri pentru dezvoltarea urbanistică a orașului înainte ca planul urbanistic general să se termine, este o obligație.”³⁴

Explorând circumstanțele care au determinat păstrarea acestui teren de 12 mii de metri pătrați situat aproape de centrul orașului, de la momentul cumpărării în 1993 până în 2018, putem corobora mai mulți factori: extrasele de carte funciară și hotărârile publicate în Monitorul Oficial ne arată că terenul a fost folosit drept garanție pentru mai multe credite luate de Popeci Utilaj Greu, deci pentru finanțarea activității productive a proprietarului. În al doilea rând, existența unei clădiri încadrate ca monument istoric este un element care aduce obstacole suplimentare pentru dezvoltatori, motiv pentru care este evitată; dacă totuși este cumpărată, va fi separată prin dezmembrarea terenului, pentru a permite construcția pe loturile mai facile. Astfel, Valletta Villas a obținut în iulie 2022 o autorizație de construire a patru imobile pe parcela dezmembrată din spatele clădirii Brățășanu. Același proces poate fi observat în cazul dezvoltării de la moara Barbu Drugă, dar și în cazul procedurilor de dezmembrare și de autorizare a construcției la fosta fabrică Clayton de pe strada Bucovăț, de asemenea monument istoric. Un al treilea factor explicativ, care a reieșit din interviuri, este puterea financiară (sau lipsa acesteia) a proprietarului de a ține terenul în rezervă:

”Puterea economică a dânsului era imensă. (...) Și a tot așteptat. (...) Are spații mari de tot, terenuri mari de tot.” (interviu Camera de Comerț Dolj)

³² Zacaria este legat și de dezvoltarea de la fosta turnătorie Tufon (str. Henry Ford 7B, fostă Caracal 115), cumpărând în 2015 la licitație, prin Southern Logistics SRL, activele societății aflate din 2004 în procedură de insolvență. Acolo a dezvoltat parcul industrial Southern Industrial Park, pe care l-a vândut în 2021 dezvoltatorului de spații logistice CTP.

Pentru o relatare despre procedura de insolvență a Tufon care a durat aproape 12 ani, vezi Raportul Final și situațiile financiare finale din Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 17273 din 27 septembrie 2016.

³³ Rezidenții din zona respectivă au transmis o sesizare către Prefectură, susținând că nu a fost îndeplinită procedura de informare și de dezbatere publică și temându-se că procesul de construcție le va afecta locuințele – Agerpres, 30.07.2020 <https://www.agerpres.ro/administratie/2020/07/30/dolj-cl-craiova-a-aprobat-construirea-unui-ansamblu-rezidential-in-zona-centrala-si-istorica-fara-dezbatere-publica--548712>

³⁴ Intervenție consilier local Nicoli la punctul 35 de pe ordinea de zi, Proces verbal al ședinței din data de 30.07.2020 <https://hcl.usr.ro/craiova/2020/pv3007>

“Deci mai sunt zone industriale libere, dar probabil că, eu zic că vor fi ținute în rezervă pentru că s-ar putea ca ele să ofere un preț mai bun.” (interviu arhitect, fost consilier local)

“În general știți, cam sunt vâdate terenurile astea care au fost destructurate. Unele te miri de ce nu s-a construit încă pe ele, nu știu. Probabil că investitorul respectiv nu are puterea financiară, probabil; altfel nu-mi explic. Dar în continuare sunt foarte multe zone economice destructurate care își vor primi și ansambluri rezidențiale și dotări și mari centre comerciale și spații de birouri. Deci există rezerve de teren pentru așa ceva, dar încă mai așteptăm.” (interviu arhitect, membru al Comisei tehnice de urbanism din Primărie)



Marcajul din partea de jos a imaginilor arată imobilul monument istoric, iar cel din dreapta sus arată terenul construitibil, unde fostele hale de depozitare au fost demolate pentru a pregăti dezvoltarea



Prima imagine este preluată din Monografia MAT (p. 73), arătând clădirea Brățășanu în 2008; a doua imagine este o poză a autoarei din 2021

Devalorizare și distrugere creativă

Putem identifica o convergență între practica reconversiei fostelor zone industriale și discursurile cu privire la transformarea orașului prin reconfigurarea spațială a raportului dintre funcția industrială și funcția rezidențială/comercială.

Procesul de restructurare economică, prin care marile întreprinderi de stat au fost privatizate și demantelate, a fost însoțit de mobilizarea unui discurs al eficientizării și modernizării industriale. Acest proces a presupus în unele cazuri identificarea și vânzarea activelor considerate neperformante și recalibrarea producției în unități de dimensiuni mai mici. Acest lucru îl putem presupune de exemplu în legătură cu vânzarea de către MAT în anii '90 și începutul anilor 2000 a fostelor secții aflate aproape de centrul orașului. În alte cazuri, precum cel al Electroputere, discursul consolidării capacităților de producție a funcționat ca o perdea de fum pentru valorificarea imobiliară a terenului.

Procesul de reconfigurare a sectorului industrial și aferenta reconversie a fostelor spații industriale este în prezent legitimat ca fiind unul natural, organic, prin argumentul obsolescenței funcționale și/sau economice. Obsolescența funcțională derivă din schimbări ale felului în care clădirile sunt construite sau folosite, iar cea economică privește factorii externi care îi reduc valoarea, precum lipsa de integrare în noul peisaj urban (Weber 2002, p.522).

Interviurile desfășurate în cadrul proiectului reflectă această resemnificare a relației spațiului industrial cu orașul. Extinderea văzută ca naturală a orașului determină și modificări ale funcțiunilor anumitor zone, care devenind depășite sunt o țintă legitimă și chiar dezirabilă pentru demolare și regenerare:

Este inevitabilă, da (transformarea fostelor spații industriale). Acolo unde sunt în mijlocul orașului, e clar că acolo nu poate să fie... nu mai poți face turnătorie în mijlocul orașului sau să crezi utilaj greu în mijlocul orașului, nu ai cum. (interviu Consiliul Județean Dolj)

Sigur că orașul extinzându-se, încearcă să arunce în exterior (zonele industriale)... deci undeva trebuie să-ți asumi și dezvoltarea orașului, că n-o să rămâi... Bine, că sunt și orașe care mor și din milioane de locuitori se comprimă și există și fenomenul invers. Deocamdată e totuși o expansiune; (...) nu e încă o depopulare, ceea ce până la urmă stai să te gândești că e valoros. Că dezvoltarea e organică, nu întotdeauna e planificată, mai ales când statul este așa cum este al nostru. (interviu fost architect șef al Craiovei)

Acolo unde orașul se dezvoltă, zona industrială din interior este demobilizată și se mută fabricile înspre exterior. (interviu firmă de construcții locală)

Eu voiam să sugerez că inclusiv polul, centrul s-a mai modificat, s-a mai permutat de-a lungul timpului. Centrul care era la 1950, Piața Veche s-a dus către centru că au construit civicul ulterior; acum prin construirea unui mall la Electroputere, multe persoane, ca flux vorbesc, s-au mutat în zona aceasta; e adevărat, și dezvoltată puțin. (interviu consilier local)

Orașul n-a stat în loc, nu și-a dat seama că n-are PUG, n-are actele în regulă și a pornit într-o dezvoltare naturală să zicem, nu haotică, naturală, generată de niște interese locale, de anumite tendințe. (interviu architect local)

Necesitatea reconversiei este întărită de argumentul obsolescenței funcționale, datorate schimbărilor tehnologice și a logicii investiționale:

Ok, nu mai sunt marile întreprinderi comuniste cu 10 mii, cu 12 mii (de lucrători), dar cred ca nu mai pot fi cumva, în vremea de acum oricum se merge pe un număr din ce în ce mai redus de muncitori, odată ce totul s-a robotizat. (interviu Consiliul Județean Dolj)

Chiar dacă acum să zicem ar fi nevoie să se dezvolte o fabrică de strunguri; în mod logic, ea nu s-ar putea dezvolta pe locația unei vechi fabrici de strunguri, care era energofagă, nu avea o izolare termică foarte bună, era mare consumatoare de energie, ori așa sunt factori importanți în costul unui produs. Și atunci eu dacă mi-aș face o nouă fabrică de strunguri, mi-aș lua undeva în afară, unde terenul e mai ieftin, unde am utilități sau pot să mi le aduc și aș face o construcție bine izolată termic, acum i-aș pune panouri fotovoltaice să-mi asigure energia. Deci s-a schimbat sistemul de investiții; noi tot vorbim de distrugerea economică de după revoluție, dar ea se datorează acestor schimbări. Industria noastră nu mai era compatibilă cu piața deschisă, adică dintr-odată ne comparăm cu piața din occident. (interviu firmă de construcții locală)

Odată ce adecvarea, ca locație și/sau ca funcționalitate, a infrastructurii industriale este delegitimată, dezvoltarea imobiliară rezidențială sau comercială este reprezentată ca o formă de progres și modernizare, în care rolul municipalității este de a facilita (prin aprobarea de planuri de reconversie) și chiar de a stimula regenerarea. Ilustrativ în acest sens este mandatul pe care strategia Craiova oraș verde îl atribuie autorității locale, cu privire la promovarea utilizării siturilor industriale:

”Identificarea siturilor industriale dezafectate cu potențial de reamenajare, clarificarea proprietății, furnizarea de reglementări de zonare și stimulente pentru investițiile din sectorul privat.” (2020: 100)

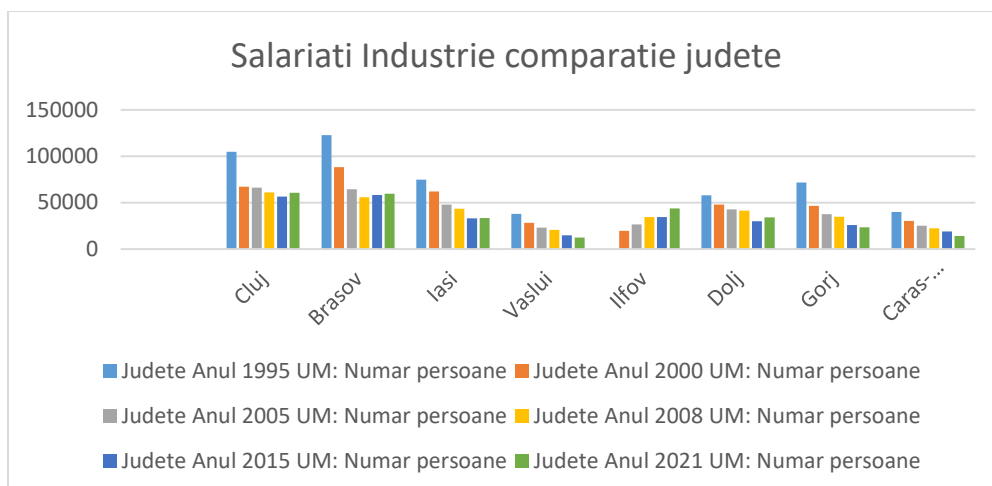
Urmând argumentul lui Weber, obsolescența mediului construit industrial afectează valoarea de schimb a acestuia, mai degrabă decât valoarea de folosință (i.e. o clădire cu tavan prea înalt nu este fizic inutilizabilă, ci nu poate fi folosită la fel de profitabil precum una cu tavan jos, din punct de vedere al sistemelor moderne de încălzire) (Weber 2002: 532). Astfel, resursa fizică poate fi folosită ca și capital devalorizat, drept o nouă bază pentru acumulare (Harvey 1978: 116), iar narațiunea obsolescenței devine un pretext pentru distrugerea creativă (Weber 2002: 532).

Competiție inter-urbană și strategii de guvernare antreprenorială

Dincolo de argumentele eficienței economice care au justificat restructurarea industrială ca fiind inevitabilă, din interviurile desfășurate și din declarațiile publice ale reprezentanților autorităților locale extragem două tipuri de motivații pentru contracararea de către municipalitate a procesului de dezindustrializare: șomajul și menținerea și exploatarea avantajelor de producție existente.

În 2015, față de 1995, numărul salariaților din sectorul industrial scăzuse în județul Dolj cu aproape 50%, iar rata șomajului a rămas, de la începutul anilor '90 până în 2020 a doua cea mai ridicată (după Vaslui) dintre județele incluse în cercetarea de față, și mai mult decât dublă față de media națională în 2020³⁵.

³⁵ 7,1% în Dolj față de 3,4% la nivel național, potrivit prelucrării datelor INS.



În acest context, autoritatea locală (municipală și județeană) a căutat să atragă investitori prin crearea de parcuri industriale cu facilități fiscale și prin dezvoltarea infrastructurii de transport.

Nu era vorba de acel nume care vine aici. Doream tot o problemă socială s-o rezolvăm; investitorul trebuia adus aici cu un scop nu acela de a produce el ceva, clar că ăla era scopul lui și a dezvolta o infrastructură. Scopul principal era ca acel investitor să angajeze cât mai mulți oameni de aici pentru că până a-mi da el o cotă din impozite pentru produsul intern brut al județului, al municipiului, (...) plusvaloarea pe care o aducea era că din somajul care era destul de mare și a fost mult timp și am fost printre fruntași la somaj, era o problemă socială mult mai importantă. Și atunci ok, ai facilități, ai prețuri mici, ai chirie mică, vino, dezvoltă-ți fabrica aici și angajează-mi 500 de oameni de aici. (interviu Consiliul Județean Dolj)

Noi le cerem locuri de muncă oamenilor. Negocierile pentru a intra în parcul industrial sunt pe componenta de a crea locuri de muncă. Nu suntem interesați de taxe locale, și pentru construcție taxa locală este zero.³⁶

Harvey (1989) diferențiază între patru opțiuni strategice ale guvernantei antreprenoriale, pentru atragerea fluxurilor extrem de mobile și flexibile de producție, consum și financiare în propriul spațiu, în contextul competiției inter-urbane (1989: 8-10). Aceste strategii se regăsesc la nivel local în diverse combinații, pe care le putem identifica și în cazul Craiovei: crearea de avantaje pentru producție, diviziunea spațială a consumului prin îmbunătățirea mediului urban, atracții de consum și de divertisment, dezvoltarea funcțiilor de comandă și control și atragerea redistribuției surplusului de la nivel central. Prima astfel de strategie și cea asupra căreia mă voi concentra deocamdată este exploatarea anumitor avantaje pentru producția de bunuri și servicii, care pot fi date de resurse naturale, locație sau un anumit cadru de facilități fiscale, costuri scăzute cu forța de muncă și forță de muncă calificată.

În acest sens, a fost subliniată în cadrul interviurilor continuitatea unei anumite tradiții de producție și a unei cunoașteri specializate, care s-au menținut în pofida destructurării marilor întreprinderi socialiste:

³⁶ Interviu acordat de primarul Craiovei, Lia Olguța Vasilescu, pentru Ziarul Financiar, 22.04.2021
<https://www.zf.ro/zf-investiti-in-romania/investiti-romania-olguța-vasilescu-primarul-craiovei-avem-nevoie-20049752>

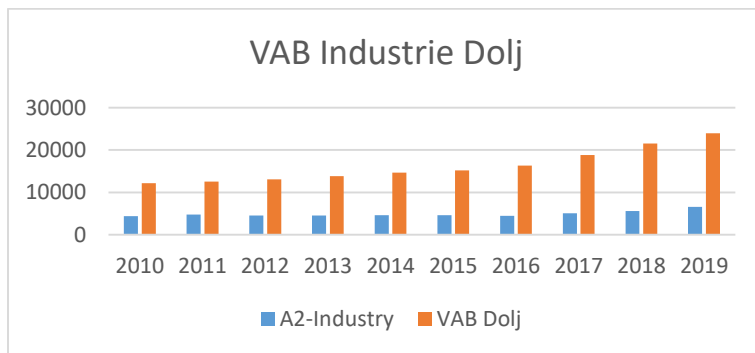
Electroputere a fost pus pe butuci, dar expertiza din Electroputere, vorbesc de oameni, de specialiști, nu s-a pierdut. 90% există într-o multitudine de firme mici. (...) Țsta este marele avantaj, că colosul ăsta care a fost Electroputere, care reprezenta un brand și pentru Craiova, s-a păstrat prin multitudinea de firme mici care s-au dezvoltat acolo. (interviu Camera de Comerț și Industrie Dolj)

Craiova a fost totuși capitala banilor, dar și un mare pol industrial în perioada trecută. Acum începe să-și regăsească vocația de pol industrial pentru că s-au diminuat acele mari întreprinderi, investiții șamd însă nu au murit; e în continuare tradiție pe locomotive electrice și avem Softronicul, este Relocul, sunt întreprinderi destul mari și care generează în continuare și au și cercetători acolo, asta e important; partea de aeronautică există în continuare și sunt firme de mentenanță, la fel și fabrica de avioane; (...) de asemenea partea de utilaj greu există; există partea de automotive veche și Fordul deja se dezvoltă cu 6 autovehicule, 3 hibrid, 3 pe combustibil care vor fi dezvoltate în perioada următoare aici. Tradițiile rămân, meseriile au rămas și cred că își vor regăsi vocația de mari întreprinderi. (interviu Consiliul Județean Dolj)

La sistemul de facilități fiscale și gradul de specializare locală se adaugă costul scăzut al forței de muncă, pe care reprezentanții ai municipalității îl prezintă explicit drept avantaj competitiv:

”Dar tocmai acest element asigură atractivitatea în fața investitorilor. Tocmai pentru că avem un șomaj mai mare, și salariile sunt cu 20% mai mici decât în alte regiuni. Chiar dacă pentru noi nu sună bine acest lucru, pentru investitori înseamnă un plus la afacere”³⁷

În pofida restrângerii sectorului industrial, acesta continua, în 2015, să concentreze o treime (31,2%) din salariații Craiovei³⁸, deși ponderea acestuia în valoarea adăugată brută a județului este în scădere, de la 36% în 2010, la 30% în 2015, respectiv 27% în 2019.



Prelucrare Conturi naționale regionale 2010-2019, INS

Atragerea de investitori în sectorul industrial este o misiune percepută ca desfășurându-se în condiții de adversitate, în logica competiției inter-urbane. Lipsa avantajului geografic și a legăturilor de transport

³⁷ Interviu acordat de primarul Craiovei, Lia Olguța Vasilescu, pentru Ziarul Financiar, 22.04.2021
<https://www.zf.ro/zf-investiti-in-romania/investiti-romania-olguța-vasilescu-primarul-craiovei-avem-nevoie-20049752>

³⁸ SIDU 2014-2020, p. 139

presupun eforturi suplimentare ale autorităților locale (municipale și județene), prin recuperarea de terenuri pentru activități industriale și facilitățile pentru investitori deja menționate.

Există o discrepanță de dezvoltare între regiuni, unele și datorită unor factori istorici, altele datorită poziționării. Una e să-ți intre (investitori) după '89, începând cu Timișoara, poarta de graniță sau Constanța poarta de intrare - orice regiune are potențialul geografic ca avantaj sau dezavantaj - și alta e să ajungi în Oltenia fără autostradă și fără un drum bun. Normal că investitorul se oprește la granița de vest, normal că mărfurile intră pe principala poartă de intrare, vorbim de toate cargourile care vin dinspre mare; e normal să fie un factor important.

Vorbim de o zonă în care noi am încercat să avem un rol activ în a crea zonele (industriale), a facilita să vină investitorul, să creeze ceva acolo și să angajeze. În alte părți normal, unde au mers lucrurile și a fost și favorizantă locația, spre graniță, normal că a fost mai rapidă treaba. (interviu Consiliul Județean Dolj)

Deja noi nu mai avem terenuri industriale pe care să le punem la dispoziția firmelor care întreabă. De când a început construcția drumului Pitești-Craiova s-a vorbit despre dezvoltarea Craiovei din punct de vedere economic. Revista Capital a anunțat că vor fi două orașe în România care vor cunoaște o dezvoltare importantă în perioada următoare, Craiova și Constanța; Craiova pentru că e ajutată de acest drum expres. Deci suntem obligați să găsim variante pentru investitori pentru că nu vrem să îi pierdem, să se ducă în altă parte.³⁹

Concluzii preliminare

Restructurarea economică prin privatizarea industriei, demarată la începutul anilor 1990, este un factor fundamental în înțelegerea transformărilor urbane post-socialiste, care au presupus reconfigurarea spațială a orașului prin reconversia progresivă a fostelor spații de producție, acum proprietate privată, în dezvoltări imobiliare. Acest proces a fost naturalizat prin discursul obsolescenței funcționale și economice a respectivei infrastructuri, context în care dezvoltarea imobiliară a fost reprezentată ca o formă de progres, prin regenerare urbană. În același timp, autoritatea publică locală a preluat costurile creării de zone industriale suplimentare la marginea sau în exteriorul orașului și atragerii de investitori pentru contracararea șomajului și a dezindustrializării.

Bibliografie:

Ciobotea, Dinica, Zarzara, Ion (2009) Istoria întreprinderii de mașini agricole și tractoare din Craiova 1878-2008, Sitech

Georgescu Titu, Barbacioru, Constantin, Firan, Florea (1977) Istoria Craiovei, Scrisul Românesc

Harvey, David (1978) The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis, Blackwell

Harvey, David (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism, Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 71:1, 3-17

³⁹ Interviu acordat de primarul Craiovei Lia Olguța Vasilescu la Oltenia 3TV, 1 aprilie 2022, <https://www.youtube.com/watch?v=txOBmNigzVs> minutul 13

Savini, F., & Aalbers, M. B. (2016). The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*, 23(4)

Scarlat Vasile (1999) "50 de ani în slujba electrotehnicii românești, Electroputere, cetatea luminii" – Monografie, Sitech

Weber, Rachel (2002) "Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment." *Antipode* 34:3