

Noile modificări ale legii urbanismului

Sunt ele menite să deblocheze investițiile din sectorul imobiliar?

Alina Mecheș, Asociat Senior, Reff & Asociații, firmă membră Deloitte Legal

Asigurarea dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național a reprezentat o reală problemă pentru legiuitorul român care, din 2001, când a intrat în vigoare prima formă a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ("Legea urbanismului") și până în prezent, a modificat de 14 ori această lege, în încercarea de a da satisfacție atât investitorilor privați cât și societății civile.

Prima modificare semnificativă a Legii urbanismului s-a realizat prin Ordonanța de Guvern nr. 27 din septembrie 2008, prin care Guvernul a sperat să stopeze construcțiile haotice ce nu respectau planurile urbanistice și care luaseră o amploare îngrijorătoare în perioada de boom imobiliar. Prin ordonanța menționată anterior, autoritățile au dobândit puteri mai extinse cu privire la soluționarea

cererilor de modificare a documentațiilor de urbanism. În plus, s-a limitat la 20% posibilitatea majorării coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și implicit a înălțimii construcțiilor, majorarea cu un coeficient mai mare fiind posibilă doar prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) la inițiativa autorităților locale. De asemenea, s-a eliminat posibilitatea modificării procentului de ocupare a terenului (POT) prin planul urbanistic de detaliu (PUD), acest tip de modificare putându-se realiza doar prin elaborarea unui PUZ. În ceea ce privește PUZ - urile pentru zone protejate, ele nu mai puteau fi modificate prin alte PUZ - uri care să trateze părți din acestea.

Modificările mai sus amintite au creat inițial panică în rândul investitorilor bulversați de recent introdusele limitări. Totuși, aceștia s-au familiarizat rapid cu noțiunile specifice

urbanismului și au descoperit că pot realiza investiția dorită pe baza unui aviz prealabil de oportunitate, (care în practică s-a dovedit relativ ușor de obținut), și a unui PUZ întocmit de un expert, care să conțină coeficienții dorți în ceea ce privește regimul de înălțime, POT, retragerea clădirilor față de aliniament sau CUT. Prin urmare, practica derogărilor a continuat, iar societatea civilă a devenit din ce în ce mai activă și mai vehementă în încercarea de a opri aprobarea documentațiilor de urbanism derogatorii.

La începutul anului 2011, legislația în materia urbanismului a suferit din nou modificări semnificative, prin emiterea Ordonanței 7/2011, considerată atunci instrumentul care va opri haosul urbanistic. Principala prevedere a acestei ordonanțe făcea referire la limitarea posibilității de a modifica

documentațiile de urbanism aprobate pentru o anumită zonă prin elaborarea unui PUZ de către investitorul interesat, acest lucru fiind permis doar în cazul unor anumite tipuri de proiecte și anume: parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport sau în vederea extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru locuințe, respectiv cu cel puțin 5.000 mp pentru servicii sau producție.

În practică, de cele mai multe ori, pentru celelalte proiecte care nu se regăseau în enumerarea de mai sus sau în cazul necesității de extindere a extravilanului cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute mai sus, modificarea documentațiilor de urbanism era posibilă doar dacă investitorul interesat reușea să convingă autoritățile locale să elaboreze și apoi să aprobe un PUZ.

Prevederile menționate mai sus, împreună cu eliminarea din textul Legii urbanismului a limitării majorării CUT la 20% pe baza unui aviz de oportunitate, au determinat pe de o parte permisivitate față de proiectele menționate anterior și pe de altă parte defavorizarea excesivă a investitorilor ale căror proiecte nu se încadrau în situațiile prevăzute în noua Ordonanță de Guvern.

De asemenea, nedefinirea unor termeni cum ar fi "parcuri tehnologice" și "parcuri comerciale" a dat naștere unor confuzii din cauza dificultății identificării proiectelor din sfera de cuprindere a termenilor respectivi, ceea ce a condus la aplicarea neunitară a legii.



Alina Mecheș, Asociat Senior, Reff & Asociații, firmă membră Deloitte Legal

În concluzie, și această încercare a Guvernului de a pune capăt haosului urbanistic a determinat un val de nemulțumiri, atât din partea investitorilor privați, dezavantajați de prevederile Ordonanței mai sus amintite, cât și din partea societății civile, din cauza permisivității excesive ce se aplica unor anumite tipuri de investiții.

Cea mai recentă modificare substanțială a Legii urbanismului s-a realizat în iulie 2013 prin Legea nr. 190/2013, de data aceasta, în favoarea investitorilor privați.

Prin această modificare se permite inițierea de PUZ-uri prin care să se ceară derogări de la Planul Urbanistic General (PUG), indiferent de funcțiunea pe care o vor avea clădirile și se reintroduce limitarea majorării CUT la 20%, această limită nefiind aplicabilă însă PUZ-urilor destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii (și altele asemenea) pentru care CUT-ul va putea fi majorat cu mai mult de 20%, dar nu

va putea fi mai mare de patru (zonele sau parcelele cu CUT cu valoare mai mare de patru se stabilesc numai prin PUG și regulamentul local aferent).

Va fi interesant de observat în practică, ce tip de investiții vor fi considerate de către autoritățile locale ca încadrându-se în categoria "și altele asemenea".

O altă prevedere favorabilă investitorilor se referă la posibilitatea acestora de a iniția PUZ-uri în cazul zonelor protejate, unde se află clădiri de patrimoniu. În acest caz, se poate solicita majorarea CUT cu cel mult 20%. Dacă se dorește o modificare mai mare, PUZ-ul care va stabili cu cât se modifică regimul de construire va putea fi inițiat doar de autoritatea publică.

Această modificare a determinat numeroase proteste din partea societății civile care consideră că astfel se va ajunge la pierderea identității acestor zone cu impact negativ asupra dezvoltării turistice.

Legea nr. 190/2013 a adus modificări și cu privire la POT. Astfel, se reintroduce posibilitatea reglementării POT prin PUD, posibilitate ce a fost eliminată

▶ Cea mai recentă modificare substanțială a Legii urbanismului s-a realizat în iulie 2013 prin Legea nr. 190/2013, de data aceasta, în favoarea investitorilor privați.

în 2008 când s-a stabilit că atât POT cât și CUT vor putea fi stabilite doar prin PUZ.

Spre deosebire de PUZ, PUD este o documentație ce se realizează la nivel de parcelă, și care nu are în vedere relația parcelei respective cu zona din care face parte. Așadar, pentru aprobarea PUD sunt necesare mai puține avize decât în cazul unui PUZ.

Societatea civilă este de părere că, în cazul în care POT se schimbă prin PUD, în condițiile păstrării CUT, volumetria construcțiilor va fi diferită de cea avută în vedere la pregătirea PUG și PUZ, deoarece investitorii vor avea tendința de a mări amprenta la sol a clădirii în cazurile în care nu îi vor putea crește înălțimea.

Schimbările menționate mai sus, precum și numeroase altele introduse prin Legea nr. 190/2013, au determinat reprezentanții ai societății civile să declare că legiuitorul a permis din nou instalarea instabilității urbanistice, anulând toate progresele realizate prin restricțiile impuse de reglementările anterioare. Pe de altă parte, legiuitorul speră ca aceste noi modificări să ajute la deblocarea investițiilor din sectorul imobiliar.

Rămâne de văzut dacă modificările de mai sus vor determina într-adevăr un reviriment al pieței imobiliare. |

Sustinem accesarea de FONDURI EUROPENE din domeniul CONSTRUCTIIL!

Ai aplicat pentru fonduri europene sau pregatesti dosarul?

Comunica investitia prin pachetul special de comunicate de presa la standarde europene!

Avem serviciile de care ai nevoie!

- Publicare comunicat in format adaptat cerintelor europene
- Inserare sigle ale partenerilor si ale organismelor europene implicate
- Distributie comunicat catre jurnalisti, companii si abonati

Advanced **-20%**
➤ 2 comunicate europene
➤ 10.000 afisari pe site

Professional **-50%**
➤ 5 comunicate europene
➤ 40.000 afisari pe site



Suna la 021.209.56.75 pentru detalii referitoare la pachetul "Comunicate europene"!

COMUNICATE DE PRESA
Email: info@comunicatedepresa.ro
Web: www.comunicatedepresa.ro