

Urbanism

Modificări importante introduse în legea urbanismului

av. Mădălina Fildan, Senior Associate PeliFilip

Din 2001 până în prezent Legea Urbanismului, i.e. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a suferit numeroase modificări, cele mai recente fiind cele aduse prin Legea nr. 190/2013 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 („OUG nr. 7/2011”) pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul („Legea nr. 190/2013”), publicată în Monitorul Oficial nr. 408 din data 10 iulie 2013.

Adoptarea acestui act normativ a suscitat numeroase controverse, fiind puternic contestată atât de organizațiile non-guvernamentale active în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, cât și de diverse organizații profesionale ale arhitecților și urbanștilor.

Mai mult, primul proiect al Legii nr. 190/2013 care urma să aprobe OUG nr. 7/2011 și care, la rândul său, a modificat considerabil Legea Urbanismului, a fost respins în martie 2013 de Președintele României, fiind trimis spre reexaminare către Parlament. Criticile Președintelui statului vizau în principal posibilitățile mari de derogare de la reglementările Planurilor de Urbanism General. Parlamentul României a readoptat însă proiectul de lege (care a devenit astfel Legea nr. 190/2013) fără a implementa aproape niciuna dintre criticile formulate de administrația prezidențială, ceea ce a atras după sine obligația constituțională a Președintelui de a promulga legea fără alte obiecții.

► În cazul în care inițiativa de elaborare a amenajării teritoriului și a elaborării documentațiilor de urbanism aparține autorităților administrației publice, documentațiile respective se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.



av. Mădălina Fildan, Senior Associate PeliFilip

Vom prezenta în cele ce urmează cele mai importante modificări aduse de Legea nr. 190/2013.

Inițiativa exclusivă a autorităților administrației publice pentru elaborarea anumitor tipuri de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism

Conform legii, inițiativa de elaborare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, pentru documentațiile de

amenajare a teritoriului, planurile urbanistice generale (PUG), planurile de urbanism (PUZ) pentru zonele centrale, pentru zone construite protejate în integralitatea lor și zone de protecție a monumentelor, precum și PUZ sau planuri urbanistice de detaliu (PUD) privind realizarea unor obiective de interes public.

În celelalte cazuri, inițiativa de elaborare a documentațiilor de urbanism aparține atât autorităților administrației publice, cât și oricăror persoane fizice sau juridice interesate.

În cazul în care inițiativa de elaborare a amenajării teritoriului și a elaborării documentațiilor de urbanism aparține autorităților administrației publice, documentațiile respective se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale, cu excepția PUZ-urilor și PUD-urilor care modifică părți din zonele construite protejate, care se pot finanța de către persoane fizice sau juridice interesate.

Eliminarea interdicției de a elabora documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism la inițiativa persoanelor fizice sau juridice, cu excepția cazurilor prevăzute în mod expres

În conformitate cu modificările aduse Legii urbanismului prin OUG nr. 7/2011, care a intrat în vigoare la data 11 februarie 2011, inițiativa de elaborare a unui PUZ a devenit o atribuție exclusivă a autorităților administrației publice. Prin excepție, s-a permis persoanelor fizice sau juridice de a iniția PUZ-uri numai în situația dezvoltării următoarelor obiective de investiții: (i) parcuri industriale, (ii) parcuri tehnologice, (iii) supermagazine, (iv) hipermagazine, (v) parcuri comerciale, (vi) parcuri culturale, (vii) zone de producție, (viii) dezvoltarea de noi ansambluri rezidențiale, (ix) infrastructură de transport, sau (x) extinderea zonei intravilane a localității cu cel puțin 10.000 de metri pătrați pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 de metri pătrați pentru funcțiuni de servicii sau producție. În aceste cazuri, elaborarea unui PUZ trebuia efectuată prin diligența investitorului și pe cheltuiala sa.

Ca urmare a intrării în vigoare a Legii nr. 190/2013, dispoziția de mai sus a fost abrogată și înlocuită cu o formulare mai generală, care permite persoanelor fizice și juridice de a iniția PUZ-uri și PUD-uri, cu excepția cazurilor în care elaborarea documentațiilor de urbanism se face la inițiativa exclusivă a autorităților administrației publice, astfel cum am arătat mai sus.

Prin urmare, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală competentă are dreptul să

condiționeze autorizarea investiției de aprobare a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate. În aceste cazuri, planurile urbanistice zonale pot fi elaborate numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către instituțiile competente conform legii.

Limitări impuse cu privire la indicatori urbanistici

În conformitate cu Legea Urbanismului, ori de câte ori parametrii tehnici ai unui nou proiect de investiții nu se încadrează în prevederile PUG (prin urmare, trebuie aprobate anumite derogări) sau în cazul în care documentația de urbanism nu conține suficiente informații pentru a verifica dacă proiectul respectă regulamentele de urbanism deja aprobate, autoritatea competentă poate solicita elaborarea și aprobarea unui PUZ sau PUD.

Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Noile dispoziții adoptate de Legea nr. 190/2013 prevăd anumite restricții în legătură cu derogările admise ale coeficientului de utilizare a terenului. Aceste limitări sunt aplicabile planurilor urbanistice zonale care reglementează zone ale unei unități teritoriale de referință și care sunt finanțate de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, CUT propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Cu toate acestea, prevederile referitoare la CUT nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii, orice altă zonă similară.

Mai mult, planurile urbanistice zonale care reglementează zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către

autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Modificări ale cazurilor în care elaborarea unui PUZ este obligatorie

Legea nr. 190/2013 elimină unele dintre cazurile pentru care forma anterioară a Legii Urbanismului prevedea obligativitatea elaborării de planuri urbanistice zonale, precum zonele destinate hipermagazinelor și/ sau parcurilor comerciale, zonele de producție, parcurile culturale, zonele de dezvoltare a unor noi ansambluri rezidențiale sau zona costieră sau de protecție a țărmului mării.

În conformitate cu modificările aduse prin Legea nr. 190/2013, elaborarea unui PUZ este obligatorie în cazul: zonelor centrale ale localităților, zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor, zonelor de agrement și turism, zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii, parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele, infrastructurii de transport, zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane, altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc PUZ-uri obligatorii, se face, de regulă, prin PUG. Cu toate acestea, în mod excepțional, prevederile de mai sus nu se aplică, deci nu va fi necesară elaborarea unui PUZ, în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor în zona respectivă, cu excepția zonelor construite protejate.

Creșterea puterii de reglementare a Planului Urbanistic de Detaliu

Legea 190/2013 prevede în mod expres că planurile urbanistice de detaliu pot cuprinde reglementări ale procentului de ocupare a terenului.

Modificarea a fost criticată de organizațiile profesionale ale arhitecților și urbaniștilor, care au subliniat că posibilitatea de a modifica un indicator urbanistic atât de impor-

Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

tant cum este POT-ul printr-o reglementare urbanistică de detaliu, care se realizează la nivel de parcelă și nu tratează relația parcelei cu cartierul, poate conduce la distorsiuni și contraste urbanistice importante. Criticile formulate au atenționat asupra faptului că modificarea prin PUD a procentului de ocupare a terenului, în condițiile păstrării coeficientului de utilizare a acestuia, conduce la posibilitatea autorizării unor clădiri de o conformare volumetrică diferită de cea gândită ca posibilă prin PUG/PUZ.

Modificări ale conținutului obligatoriu al certificatelor de urbanism

În conformitate cu noile prevederi aprobate în temeiul Legii nr. 190/2013, certificatul de urbanism va indica și regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente. Prin urmare, în cazul în care parametrii tehnici ai unui nou proiect de investiții nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în cuprinsul certificatului de urbanism, solicitantul va fi informat, după caz, cu privire la imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate, necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile legii sau posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform legii.

Majorarea termenului de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

În conformitate cu reglementarea anterioară, autoritatea competentă pentru aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului său de urbanism (i.e. consiliul județean sau local) avea obligația de a emite hotărârea de aprobare sau de respingere în termen de 30 de zile de la de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef. Legea nr. 190/2013 majorează acest termen

de la 30 la 45 de zile.

Majorarea perioadei pentru care termenul de valabilitate al unui PUG poate fi prelungit

Conform prevederilor Legii nr.190/2013, termenul de valabilitate a PUG se prelungeste o singură dată, pe bază de hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai mult cinci ani de la data depășirii termenului de valabilitate. Conform reglementării anterioare, valabilitatea unui PUG nu putea fi prelungită cu mai mult de trei ani. Prevederile care impuneau obligația arhitectului-șef de a informa autoritățile publice în ceea ce privește necesitatea de actualizare a unui PUG au fost abrogate.

Dispoziții de implementare și tranzitorii

Conform prevederilor Legii nr. 190/2013, reglementările referitoare la formalitățile de informare și consultare a publicului asupra planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism urmează a fi modificate în vederea armonizării acestora cu modificările aduse Legii Urbanismului. De asemenea, normele metodologice la Legea nr. 190/2013 urmează a fi aprobate în termen de 90 de zile de la intrarea sa în vigoare.

Ca dispoziție tranzitorie, Legea 190/2013 stipulează că avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism elaborate înainte de 1 februarie 2012 și neaprobrate la data 13 iulie 2013 vor fi supuse prevederilor Legii Urbanismului, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 190/2013, cu luarea în considerare a documentațiilor întocmite și a avizelor deja obținute.

Actualizarea avizelor expirate se va face în termen de 15 zile de la depunerea solicitărilor. În cazul neemiterii unui aviz sau răspuns în termen de 15 zile de la depunerea solicitării, avizul respectiv se consideră aprobat tacit.