

Amenajarea teritoriului și urbanism

Considerații practice asupra legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

av. Oana Albota, partener Peli Filip

Documentațiile de urbanism au rolul de a stabili liniile directe de dezvoltare teritorială a teritoriului național sau local pentru ca mai apoi să se poată efectua monitorizarea și controlul asupra activităților de amenajare a teritoriului într-un mod unitar. Prevederile restrictive și de multe ori neclare ale legislației din domeniul urbanismului referitoare la documentațiile de urbanism au ridicat însă în practică probleme reale investitorilor, conducând la întârzierea sau chiar abandonarea unor proiecte imobiliare.

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 Ordonanța de Urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Deși proiectul de lege privind aprobarea OUG nr. 7/2011 a fost trimis pentru raport la comisiile permanente ale Camerei Deputaților încă din aprilie 2011, până în prezent legea pentru aprobarea OUG nr. 7/2011 nu a fost încă adoptată. În cadrul dezbaterilor care au avut loc la sfârșitul lunii septembrie la Comisia pentru administrație publică, amenajarea teritoriului și echilibru ecologic a Camerei Deputaților, s-au pus în discuție o serie de amendamente la Legea Urbanismului.

Prezentăm mai jos câteva prevederi din actuala formă a Legii Urbanismului care au suscitât în practică numeroase interpretări contradictorii și a căror lămurire prin legea de aprobare a OUG nr. 7/2011 s-ar impune.

1. Cazuri în care investitorul poate iniția procedura de elaborare a PUZ

Este cunoscut că odată cu modificările aduse Legii Urbanismului prin OUG nr. 7/2011, cazurile în care un investitor privat poate iniția procedura de elaborare a PUZ s-au restrâns semnificativ doar în cazul anumitor situații limitativ prevăzute de lege.

Astfel, conform art. 32, alin. (1), investitorul privat poate iniția elaborarea PUZ doar în cazul în care intenționează să construiască “parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție”.

Prevederea legală citată mai sus a dat naștere la numeroase interpretări în practică, de vreme ce Legea Urbanismului nu definește noțiunile prin care se denumesc proiectele pentru care PUZ-ul poate fi



av. Oana Albota, partener Peli Filip

▶ **Până în prezent legea pentru aprobarea OUG nr. 7/2011 nu a fost încă adoptată.**

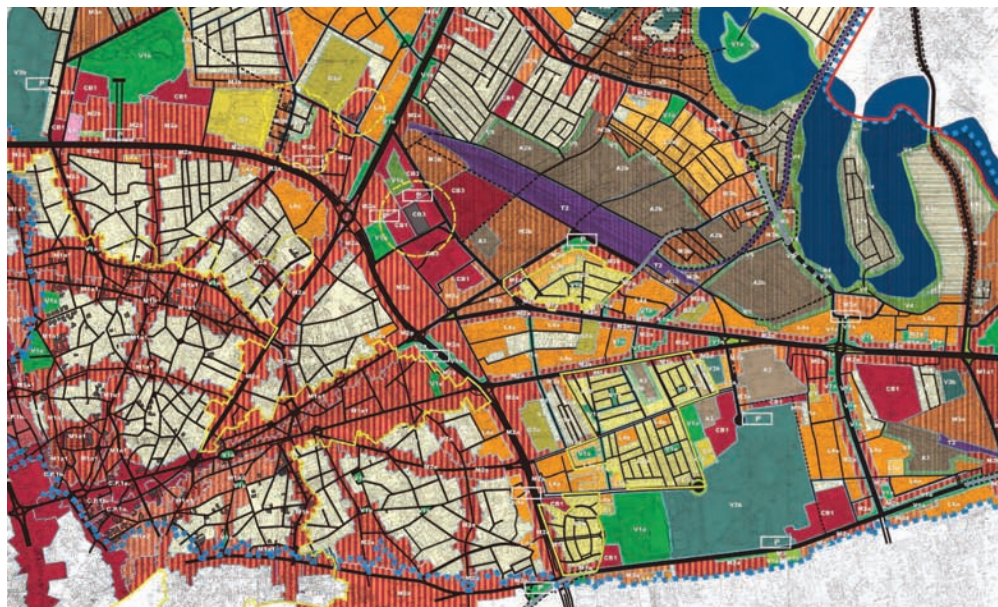
inițiat de investitor (de ex. parcuri tehnologice, parcuri comerciale, parcuri culturale sau zone de producție) iar alte legi speciale nu folosesc aceleași noțiuni.

Clarificarea acestor noțiuni prezintă un mare interes la momentul actual, în special în domeniul construcțiilor din sfera energiei regenerabile (de ex. parcuri eoliene, parcuri fotovoltaice, s.a.) datorită exploziei de investiții în acest sector și abordării neunitare a diverselor autorități locale cu privire la necesitatea elaborării unui PUZ în aceste cazuri.

În cadrul modificărilor proiectului de lege privind aprobarea OUG 7/2011 ce au fost dezbătute de Comisia pentru administrație publică, amenajarea teritoriului și echilibru ecologic a Camerei Deputaților, au fost propuse o serie de amendamente prin care se înlătură restricțiile impuse prin OUG 7/2011 dar și o parte din cele impuse prin modificările intervenite în 2008, rezultând astfel o formă a Legii Urbanismului asemănătoare formei inițiale din 2001.

Modificările propuse relaxează (aparent fără restricții foarte clare ce ar fi putut fi făcute prin stabilirea unor derogări maxime de la indicatorii urbanistici existenți pe teren) limitările existente în prezent în Legea Urbanismului în privința cazurilor în care PUZ-ul poate fi elaborat prin grija investitorului privat.

Conform noilor modificări propuse, autoritatea locală are dreptul (în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă



condițiile specifice ale amplasamentului sau natura investițiilor o impun) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea prin grija investitorului privat, și deci pe costul acesteia, a unui PUZ, în condițiile în care planul urbanistic general prevede ca obligatorie reglementarea prin PUZ a zonei respective sau în condițiile în care investiția solicitată se integrează în strategia de dezvoltare a localității.

De asemenea, autoritatea locală are dreptul (în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului sau natura investițiilor o impun), să solicite elaborarea unui PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate, acesta din urmă fiind întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat, după caz, conform competenței, de primarul localității, de primarul general al Municipiului București sau de președintele consiliului județean cu avizul prealabil al primarului localităților interesate (pentru cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ teritoriale).

Cât despre rolul avizului de oportunitate, prin amendamentele propuse, se prevede că prin avizul de oportunitate se stabilesc și indicatorii urbanistici obligatorii.

► Prin amendamentele propuse la proiectul de lege privind aprobarea OUG 7/2011 s-a propus modificarea Legii Urbanismului în sensul eliminării termenului de expirare a planului urbanistic general.

Prin PUZ se vor putea aduce modificări reglementărilor din PUG în privința regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Ordinul Arhitecților din România și o serie de ONG-uri au criticat fervent amendamentele propuse susținând că adoptarea legii în forma propusă ar da naștere unei reglementări mult prea permissive care ar permite o serie de abuzuri din partea investitorilor imobiliari.

Pe de altă parte motivația invocată de inițiatorii modificărilor (i.e. imposibilitatea corelării bugetului autorităților publice locale cu intențiile investiționale ale investitorilor privați, faptul că nu ar fi corectă susținerea doar din fonduri publice a satisfacerii unui



interes privat, imposibilitatea punerii în aplicare a unor hotărâri de instanță reparatorii pe legile proprietății din cauza unor reglementări urbanistice ce nu pot fi modificate, dar mai ales crearea unei discriminări între investitorii privați care nu asigură deloc stimularea investițiilor în perioada de criză pe care o traversează toate statele europene și nu numai) este foarte pertinentă.

2. Extinderea valabilității documentațiilor de urbanism;

Un alt articol ce poate genera interpretări contradictorii datorită redactării defectuoase este art. 56 alin. (5), prin care se precizează ca "valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora."

În absența unor prevederi legale exprese, referința din textul citat la momentul de începere al unei investiții, moment de care este legată extinderea de drept a valabilității prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism relevante, ridică probleme practice de aplicare.

Astfel, o investiție poate fi considerată ca începută în următoarele cazuri: la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu în legătură cu dezvoltarea respectivului proiect, în măsura în care acesta este cerut expres prin certificatul de urbanism relevant, la obținerea autorizației de construire pentru dezvoltarea proiectului respectiv, la începerea efectivă a lucrărilor de construire notificată de investitor expres autorității emitente a autorizației și Inspectoratului de Stat în Construcții.

Clarificarea acestui moment de începere a unor investiții ar fi fost utilă, însă se pare că nu a fost avută în vedere de prevederile de modificare a proiectului de lege pentru aprobarea OUG 7/2011.

3. PUG expirat

O atenție deosebită trebuie oferită prevederilor art. 62, alin. 11 din Legea Urbanismului care menționează că eliberarea autorizațiilor de construire sau de desfășurare este suspendată în situația în care documentațiile de urbanism nu sunt actualizate până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, așa cum s-a prevăzut în hotărârile prin care s-au aprobat. Termenul de valabilitate al Planului urbanistic general, potrivit modificărilor aduse art. 46 alin.1 prin OUG 7/2011 este de 10 ani dar poate fi prelungit pentru o perioadă de 2 ani. Trebuie menționat că adeseori în practică, în situația în care planul urbanistic general a expirat și nu a fost prelungit, autoritățile continuă să elibereze autorizații de construire întemeindu-se pe prevederile art. 65 din Legea Urbanismului care menționează că în lipsa unui plan urbanistic general aprobat se pot realiza investiții în construcții pe baza unui PUZ aprobat cu respectarea legii și a Regulamentului general de urbanism.

Prin amendamentele propuse la proiectul de lege privind aprobarea OUG 7/2011 s-a propus modificarea Legii Urbanismului în sensul eliminării termenului de expirare a planului urbanistic general. Astfel, s-a propus înlocuirea obligației unităților administrativ teritoriale de a actualiza periodic PUG-ul, cel mult odată la 10 ani cu obligația actualizării acestuia în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale, urmând ca reglementările urbanistice în vigoare să fie cele stabilite prin documentația de urbanism cea mai recent aprobată.

Considerăm binevenită o astfel de propunere de amendare a Legii Urbanismului, în condițiile în care procedurile de aprobare a PUG-urilor sunt anevoioase și costisitoare. PUG-ul Bucureștiului, spre exemplu, va expira la începutul anului viitor (după ce a fost deja prelungit pe o perioadă de 2 ani în 2010) iar autoritățile locale sunt departe de a fi elaborat un nou PUG. |