

Proiecte de energie regenerabila: Mai facem sau nu PUZ?



Una dintre întrebările cel mai frecvent întâlnite zilele acestea din partea investitorilor și dezvoltatorilor de capacitați de producere de energie din surse regenerabile este dacă mai este necesar PUZ-ul pentru dezvoltarea de astfel de proiecte pe terenuri care nu depășesc 50 de hectare. Relevanța acestei întrebări este uriașă, deoarece răspunsul are un impact de pâna la 9 luni asupra duratei procesului de dezvoltare.

Pentru a raspunde, trebuie facute scurte comentarii preliminare cu privire la regulile generale de autorizare a unei construcții, în funcție de diferitele tipuri de teren existente.

1. Tipuri de terenuri

Urmatoarele calificari ale terenurilor sunt relevante pentru subiectul de față:

- (i) din perspectiva amplasării acestora, terenurile pot fi (a) situate în intravilan (în perimetrul construitibil al unității administrativ teritoriale respective) sau (b) situate în extravilan (în afara acestui perimetru);
- (ii) din perspectiva destinației lor, terenurile pot fi, printre altele, (a) terenuri agricole sau (b) terenuri curți-construcții;
- (iii) din perspectiva clasei de fertilitate, terenurile agricole sunt împărțite în 5 clase de fertilitate, variind de la terenuri foarte fertile (Clasa I) pâna la terenuri foarte slab fertile (Clasa V); clasa de fertilitate se stabilește pe baza analizelor de sol efectuate de experți din cadrul Oficiului Județean de Studii Pedologice.

2. Regula generala pentru autorizarea construcțiilor

Ca regula generala, toate construcțiile pot fi edificate numai pe terenuri (i) situate în intravilan și (ii) calificate drept „construcții-curți”.

Daca terenul vizat este teren extravilan agricol (ceea ce este, de obicei, cazul terenurilor potrivite pentru proiecte regenerabile),

- (i) terenul trebuie mai întâi introdus în intravilan prin intermediul unui PUZ;
- (ii) nu trebuie facuta nicio formalitate suplimentara pentru recalificarea terenului din teren agricol în teren „curți-construcții”, întrucât aceasta are loc automat prin eliberarea autorizației de construire.

3. Excepție dedicată proiectelor de energie regenerabilă

La sfârșitul lunii iulie a acestui an, a fost introdusă o excepție de la regula de mai sus, care permite construirea de proiecte de producere a energiei regenerabile pe terenuri situate în extravilan dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- (i) terenul are clasa de fertilitate III, IV și V; și
- (ii) terenul nu depășește 50 de hectare.

Prin urmare, proiectele care se încadrează în limitele de mai sus nu mai trebuie să obțină introducerea terenului în intravilan printr-un PUZ.

4. Necesitatea unui PUZ în cazul proiectelor regenerabile sub 50 ha

Așadar, avem sau nu nevoie de un PUZ în cazul dezvoltării de proiecte regenerabile pe terenuri de până în 50 de hectare având clasa de fertilitate III, IV și V?

Practica autorităților pare să difere: există autorități locale care continuă să solicite elaborarea unui PUZ pentru emiterea autorizației de construire, și autorități care nu mai impun prin certificatul de urbanism o astfel de obligație. Am întâlnit și autorități care s-au răzgândit pe parcurs și au revenit asupra certificatului de urbanism prin care nu fusese solicitată elaborarea PUZ-ului.

În ce ne privește, trebuie evidențiat faptul că PUZ-ul are multiple roluri, nu doar introducerea terenului în intravilan, după cum rezulta din cele de mai jos:

- (i) conform regulilor generale de edificare a construcțiilor, cu anumite excepții neaplicabile în cazul de față, autorizația de construire poate fi eliberată numai dacă (a) există o documentație urbanistică aprobată cu privire la terenul respectiv care stabilește regimul juridic, tehnic și economic al terenului și (b) construcția avută în vedere este compatibilă cu acel regim;
- (ii) toate comunele și orașele din România trebuie să aibă o documentație urbanistică aprobată – și anume un plan urbanistic general („PUG”) adoptat de autoritățile locale care să stabilească (a) funcțiunea fiecărui teren (precum rezidențial, industrial, etc.) și (b) parametrii și limitările urbanistice aplicabile (cum ar fi procentul de ocupare a terenului, coeficientul de ocupare a terenului, regimul de înălțime, etc.);
- (iii) PUG este o documentație de urbanism suficientă pentru eliberarea autorizației de construire dacă (a) prevede regimul juridic, tehnic și economic al terenului vizat și (b) proiectul avută în vedere este compatibil cu regimul stabilit prin acesta;
- (iv) dacă (a) PUG nu prevede regimul juridic, tehnic și economic al terenului vizat sau (b) construcția avută în vedere nu este compatibilă cu regulile stabilite de PUG pentru terenul vizat sau (c) nu există PUG (de exemplu, nu a fost niciodată aprobat, a expirat, a fost anulat în instanță), dezvoltatorul trebuie să obțină un plan urbanistic zonal („PUZ”) prin care să se adopte/modifice regulile de urbanism astfel încât să fie compatibile cu proiectul;
- (v) în general, PUG-urile nu reglementează terenurile extravilane sau nu stabilesc o funcțiune sau parametrii urbanistici compatibili cu proiectele regenerabile;
- (vi) foarte recent, a fost adăugată o nouă excepție de la necesitatea adoptării unei documentații de urbanism dar care se aplică altor tipuri de construcții care pot fi edificate pe terenuri extravilane (construcțiile agricole).

Având în vedere cele de mai sus, consideram ca PUZ-urile sunt în continuare necesare pentru dezvoltarea proiectelor regenerabile pe terenuri sub 50 ha în vederea stabilirii funcțiunii și parametrilor urbanistici aplicabili terenului, care să fie compatibile cu proiectul avut în vedere. Cu toate acestea, trebuie făcută o evaluare de la caz la caz cu privire la prevederile din PUG aplicabile terenului respectiv. Acest lucru ar trebui verificat de dezvoltator/investitor prin intermediul consultanților proprii, fără a se baza exclusiv pe evaluarea făcută de autoritățile locale la eliberarea certificatului de urbanism.