

## Analiza PeliPartners: Proiectul Codului Urbanismului – reformele majore privind autorizațiile de construire necesita precizie legislativa



**Reformele propuse în proiectul de lege privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor - Codul Urbanismului - sunt substanțiale și potențial binevenite, însă, pentru succesul implementării acestor reforme, este necesar un plus de precizie juridica, arata o analiza a casei de avocatura PeliPartners.**

Proiectul de lege a intrat în dezbateri parlamentare în luna aprilie 2023. Domeniul autorizării lucrărilor de construcție a fost unul dintre cele mai active domenii din punct de vedere legislativ în ultimii 20 ani - de la a doua republicare în 2004, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție a suferit nu mai puțin de 51 modificări. Prin urmare, o reglementare unitară și care să răspundă problemelor practice este o provocare.

*„Ca observație generală, deși exercițiul unificării legislației în construcții este, teoretic, unul util, în forma actuală, proiectul Codului Urbanismului nu tratează unele situații practice, semnalate în mod repetat de mediul privat, și nu preia unele soluții coerente din legislația actuală, autorii optând pentru o restructurare a întregului domeniu. Având în vedere că proiectul se află în prezent în faza de dezbateri și consultări, fiind, așadar, încă un document în lucru, este necesar ca actorii implicați în procesul legislativ să aibă în vedere completarea și clarificarea lui astfel încât rezultatul să adreseze aceste aspecte de o manieră coerentă și corectă, arată analiza PeliPartners”, explica Oana Badarau, partener și coordonatoarea practicii Real Estate & PPP PeliPartners.*

Proiectul Codului Urbanismului, înregistrat pe agenda Senatului României sub nr. L195/2023, reunește într-un act unitar trei acte normative principale, respectiv Legea amenajării teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 („**Legea nr. 350/2001**”), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție („**Legea nr. 50/1991**”) și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și o serie de alte acte normative secundare.

Analiza PeliPartners are ca focus prevederile principale privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. *„Autoritățile au nevoie de un plus de precizie legislativă pentru clarificarea intenției legiuitorului în anumite cazuri, pentru evitarea unui vid legislativ în alte cazuri și pentru a integra în noul Cod al Urbanismului măsurile implementate până în prezent în Legea nr. 50/1991 cu privire la proiectele de energie regenerabilă”, explica Ioana Waszkiewicz, Senior Associate Real Estate & PPP PeliPartners.*

### **Proiectul de lege privind Codul Urbanismului**

Proiectul este considerat de inițiator cel mai important act normativ în construcții din ultimii 20 de ani și reprezintă o reforma asumată de România în Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), instrument prin care România intenționează atragerea de fonduri din Mecanismul de Redresare și Reziliență al UE pentru investiții și reforme esențiale în vederea redresării sustenabile și pentru ameliorarea rezilienței economice și sociale.

În ceea ce privește emiterea autorizațiilor de construire, Proiectul de Cod al Urbanismului vine cu instrumente de lucru noi: înființarea unei Platforme Naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, cu un ghișeu unic național de autorizare a construcțiilor, înființarea Registrului Național al Construcțiilor ca baza de date pentru monitorizarea și asigurarea performanței construcțiilor. De asemenea, pune bazele unor proceduri simplificate atât pentru locuințele unifamiliale, cât și pentru proiectele complexe.

### **Simplificarea procedurilor de avizare/autorizare și scurtarea timpului pentru obținerea autorizației de construire**

Una dintre reformele principale aduse în atenția publicului de inițiatorii proiectului vizează simplificarea procedurilor de avizare/autorizare și scurtarea timpului pentru obținerea autorizației de construire. Măsurile concrete în ceea ce privește avizarea includ înființarea Comisiei de acord unic care va centraliza activitatea avizatorilor, pastrarea valabilității avizelor de amplasament emise în faza PUZ și pentru faza de emitere a autorizației de construire și reglementarea unei proceduri de aprobare tacită în cazul neemiterii avizelor în termenele stabilite. Rămân supuse reglementărilor proprii avizele și acordurile emise de autoritățile de mediu, avizul SEVESO emis de ISU și avizul Ministerului Culturii, în timp ce avizele autorităților din sistemul apărării naționale, ordinii publice și securității (SNAOPSN) vor fi emise prin intermediul unei structuri specializate distincte de Comisia de acord unic.

Reglementarea unei proceduri de aprobare tacită este binevenită în contextul în care investitorii se confruntă nepermis de des de întârzieri de săptămâni sau chiar luni ale unor avizatori, fiind întâlnite chiar și situații de blocaj instituțional complet. Acesta ar fi o schimbare majoră de paradigmă, până în prezent siguranța în construcții fiind considerată incompatibilă cu autorizarea prin procedura aprobării tacite în lipsa unei voințe exprese și neechivoce a legiuitorului. În proiectul Codului Urbanismului, procedura este însă reglementată în mod ambiguu, întrucât deși se va permite emiterea autorizației și continuarea lucrărilor pe baza aprobării tacite, concomitent se dorește stabilirea condiției ca avizul să fie totuși obținut până la finalizarea lucrărilor. Aceasta condiție da o eficacitate redusă procedurii de aprobare tacită, deoarece beneficiarul autorizației de construire trebuie să își asume riscul ca avizatorul care a încălcat termenele prevăzute de lege să solicite ulterior modificări ale proiectului (sau să emită un aviz negativ), cu generarea de costuri suplimentare și întârzieri pentru proiect sau chiar punerea întregului proiect în pericol. Totodată, în cazul în care avizatorul nu va emite avizul până la finalizarea lucrărilor, prevederile Codului Urbanismului nu stabilesc dacă se poate realiza sau nu recepția lucrărilor și intabularea clădirii.

### **Termenul de valabilitate a autorizațiilor de construire**

Valabilitatea autorizațiilor va primi și ea o reglementare nouă. În primul rând, perioada de valabilitate în care va putea fi începută executarea lucrărilor va fi de 3 ani, și nu va putea fi prelungită. Durata de execuție a lucrărilor este însă reglementată lacunar. Proiectul de Cod al Urbanismului stabilește ca autorizația să fie valabilă pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută în autorizație și ca valabilitatea să înceteze dacă lucrările nu au fost finalizate și nu s-a solicitat prelungirea duratei de execuție, dar pe de altă parte nu există nicio prevedere cu privire la procedura și condițiile de prelungire a duratei de execuție - durata de prelungire, taxe etc. - sau de obținere a unei autorizații pentru continuarea lucrărilor, astfel cum există conform reglementările actuale.

### **Procedura nouă de permitere a unor lucrări de construire (limitate) pe baza notificării înregistrate la autoritate**

Proiectul de Cod al Urbanismului propune o procedură nouă de permitere a unor lucrări de construire pe baza notificării înregistrate la autoritate. În termen de 15 zile lucrătoare, autoritatea va indica dacă este necesară autorizarea. În caz contrar, lucrările se vor putea executa și recepționa doar în baza notificării. În această procedură vor fi incluse o parte din categoriile de lucrări care în prezent se pot realiza fără

autorizație de construire. Cu titlu exemplificativ, menționăm modificări de compartimentare interioară, nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare numai dacă nu sunt afectate lungimea și/sau gabaritul cailor de evacuare, ori funcționarea instalațiilor cu rol în asigurarea securității la incendiu, ori gradul de rezistență/nivelul de stabilitate la foc al construcției.

În aceeași procedură se vor încadra schimbările de destinație care nu implică lucrări de construire/desființare însă doar pentru funcțiuni comerciale sau de birouri, cu acces public.

De asemenea, procedura este aplicabilă pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, parter, fără subsol, cu o suprafață construită maximă de 150 mp, în mediu rural, cu respectarea regulamentului de urbanism aplicabil numai în baza unor proiecte tip puse la dispoziție de autoritățile publice centrale sau județene, achiziționate pe baza unor concursuri de soluții, cu respectarea specificului local.

### **Construcțiile realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia**

În ceea ce privește construcțiile realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia, proiectul Codului Urbanismului propune înaprirea regimului juridic, prevăzând un termen de prescripție al contravențiilor majorat de la 3 ani la 5 ani și introducând totodată o restricție drastică a posibilității de intabulare ulterioară. Astfel, în locul procedurii actuale de emitere de certificate de atestare a edificării construcției, se vor emite autorizații de regularizare doar pentru lucrări realizate cu nerespectarea autorizației - lucrările executate fără autorizație par excluse din noua reglementare - și doar pentru o serie de construcții de importanță redusă - locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, închideri ale balcoanelor etc.. Prin excepție, timp de 1 an după intrarea în vigoare a Codului Urbanismului se vor emite autorizații de regularizare și pentru alte categorii de construcții, însă cu plata unor taxe majorate de 10 ori față de taxele pentru obținerea autorizației de construire.

Analiza PeliPartners arată existența ambiguității cu privire la posibilitatea organului de control care a sancționat contravențional executarea de lucrări neautorizate sau cu încălcarea dispozițiilor autorizației de a impune proprietarului obținerea unei autorizații de regularizare. Aceasta normă nu include limitările prevăzute în capitolul privind autorizația de regularizare, iar ca domeniu de aplicare include și lucrările executate fără autorizație.

În al doilea rând, soarta construcțiilor care nu se încadrează în limitările propuse de Codul Urbanismului rămâne incertă. Imposibilitatea proprietarului de a intabula și de a dispune de o astfel de construcție este, în sine, o sancțiune. Pe de altă parte, considerăm ca este de preferat recuperarea unei construcții neautorizate - în măsura în care aceasta respectă reglementările tehnice și urbanistice -, chiar și cu plata unei taxe majorate, față de soluția neeconomică a demolării. Prin urmare, restricțiile pentru obținerea autorizației de regularizare ar putea fi reanalizate de către legiuitor, atrăgând atenția casa de avocatură.

### **Proiecte de energie regenerabilă**

Analiza PeliPartners arată că proiectul Codului Urbanismului nu a fost actualizat cu cele mai recente modificări legislative în materia proiectelor de energie regenerabilă, implementate prin Legea nr. 21/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, care permit realizarea în extravilan, fără o documentație prealabilă de urbanism, a proiectelor de energie regenerabilă în suprafața de maximum 50 hectare. Secțiunea de urbanism a noului proiect legislativ prevede ca obiectivele permise de Legea nr. 18/1991, în care sunt incluse și proiectele de energie regenerabilă, pot fi realizate în extravilan, în conformitate cu planul de amenajare a teritoriului sau cu planul urbanistic general, dacă acestea includ reglementările urbanistice și informațiile tehnice privind modul de utilizare a terenurilor aflate în extravilan, fie în baza unui proiect urbanistic de detaliu, în cadrul procesului de autorizare a construirii. Este necesară o corelare a normelor legale care să faciliteze realizarea acestor proiecte.

### **Regimul de publicitate a autorizațiilor de construire**

Un alt aspect care necesita corelare este modul de reglementare a publicitații autorizațiilor de construire și a termenelor de atacare a acestora de catre organisme sociale interesate - ONG-uri. Modificarile recente ale Legii nr. 50/1991, intrate în vigoare la 21 aprilie 2023 prin Legea nr. 102/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, a Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 și a Legii nr. 350/2001, nu sunt reflectate în prezent în proiectul Codului Urbanismului.