

PUZ-ul nu mai este necesar pentru dezvoltarea de proiecte regenerabile



Începutul de an se anunța foarte bun pentru sectorul energiei regenerabile din România. Mult așteptata intervenție legislativă a fost promulgată: PUZ-ul nu mai este necesar pentru dezvoltarea de proiecte de producere a energiei regenerabile.

La momentul la care Legea fondului funciar nr. 18/1991 a fost modificată vara trecută pentru a permite dezvoltarea de proiecte regenerabile pe terenurile situate în extravilan (care nu depășesc 50 ha per obiectiv de investiție și au clasa de fertilitate III, IV și V), întreaga industrie se aștepta ca planul urbanistic zonal (PUZ) să nu mai fie necesar pentru astfel de proiecte. Aprobarea PUZ-ului este una dintre cele mai îndelungate etape ale procesului de autorizare. Cu toate acestea, în ciuda practicii neunitare a autorităților locale, interpretarea generală a fost că PUZ-ul continuă să fie obligatoriu dacă proiectul nu se încadrează în parametrii specificați prin planul urbanistic general (PUG). O astfel de interpretare se bazează pe faptul că, deși cerința PUZ-ului nu era prevăzută expres în Legea 18/1991, PUZ-ul continuă să fie necesar pentru emiterea autorizației de construire conform legislației generale în materia construcțiilor și urbanismului.

Cu toate acestea, ca urmare a unei legi noi care tocmai a fost promulgată de președintele României (și urmează să fie publicată în curând în Monitorul Oficial), Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991 (Legea Construcțiilor) a fost modificată în sensul că autorizațiile de construire se emit fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism pentru proiectele regenerabile care îndeplinesc limitările de mai sus cu privire la dimensiunea și clasa de fertilitate a terenului. Prin urmare, pentru astfel de proiecte, singurele cerințe de autorizare sunt, de principiu: (i) obținerea deciziei de scoatere a terenului din circuitul agricol (de la direcția locală pentru agricultura competentă, cu avizul prealabil al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale) și (ii) autorizația de construire.

Această modificare reprezintă un progres important și poate reduce durata procesului de dezvoltare a proiectelor regenerabile cu până la 9 luni.

Din păcate însă, prin această intervenție, legiuitorul nu a modificat și alte prevederi ale Legii Construcțiilor și Legii Urbanismului nr. 350/2001 care impun modificarea documentației de urbanism existente ori de câte ori proiectul avut în vedere nu este conform cu prevederile acesteia. Sperăm că această necorelare legislativă să nu conducă la interpretări contradictorii în practică și că va fi remediată în scurt timp de către legiuitor. Totodată, rămâne de văzut ce abordare vor avea autoritățile locale privind certificatele de urbanism deja emise (și care prevăd necesitatea PUZ-ului pentru obținerea autorizației de construire).

Din aceasta perspectiva, este dezirabila o atenție mai mare a modului în care se implementaza anumite soluții legislative, astfel încât sa se analizeze impactul asupra întregului cadru legislativ existent și sa se modifice corespunzator toate prevederile contrare din acte normative conexe.

Ramâne nerezolvata și problema dezvoltarii proiectelor regenerabile pe terenuri agricole situate în extravilan care depășesc 50 ha sau au clasa de fertilitate I și II. Pentru astfel de proiecte, PUZ-ul continua sa fie obligatoriu (atât pentru introducerea terenului în intravilan, cât și pentru stabilirea funcțiunii și parametrilor urbanistici compatibili) însa procesul de aprobare al acestuia este înca blocat la nivelul Ministerului Agriculturii și Dezvoltarii Rurale, care refuza sa emita avizul privind clasa de calitate a terenului (aviz obligatoriu pentru introducerea terenurilor în intravilan).

Nyerges & Partners este o firma de avocatura de tip boutique care ofera o gama completa de servicii juridice. Expertiza noastra în sectorul energetic se întinde pe o perioada de peste 15 ani, echipa asistând cei mai importanți actori de pe piața din România (producatori, operatori de rețea, furnizori, dezvoltatori). În ceea ce privește energia regenerabila, echipa noastra deține un portofoliu impresionant de proiecte finalizate și în derulare, având o experiența vasta în toate etapele unor astfel de proiecte: achiziție, dezvoltare, construcție, operare și finanțare.