

NUEVAS RESTRICCIONES PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE URBANISMO

Elaborado por Lidia Savi-Nims – Asociada Senior

El Gobierno rumano ha modificado nuevamente la regulación sobre el régimen urbanístico en Rumanía. Uno de los propósitos de esta nueva modificación es cesar la práctica consistente en permitir la aprobación de unos parámetros más permisivos que los establecidos en el Plan General Urbano (PUG). Dicha práctica se ha demostrado altamente perjudicial para un desarrollo coherente y armónico de las ciudades.

En otras palabras, el nuevo Decreto-ley 7/2011 (en adelante, el “**Decreto-ley**”) que modifica la legislación sobre planificación urbana y ordenación territorial prohíbe la singular modificación de los parámetros de construcción existentes.

El Decreto-ley establece unas nuevas condiciones para la concesión de autorizaciones de construcción más estrictas que la anterior regulación. En concreto, si las previsiones contenidas en el certificado de urbanismo, *-en base al cual se obtiene la autorización de construcción-*, requieren la modificación del plan urbanístico zonal, la autoridad pública local competente para resolver el expediente podrá:

- (a) Rechazar la solicitud (esta opción ya existía en la anterior legislación),
- (b) Condicionar la autorización a la elaboración y aprobación de un nuevo plan urbanístico zonal (PUZ) (recientemente introducido),
- (c) Condicionar la autorización a la elaboración por parte del inversor/solicitante de un nuevo PUZ, en relación a los siguientes proyectos: (i) para áreas ya urbanizadas: parques industriales, parques tecnológicos, zonas comerciales, espacios socio-culturales, infraestructura viaria o (ii) zonas por urbanizar, proyectos urbanísticos de mínimo 10.000 m², en el caso de los proyectos residenciales y mínimo 5.000 m² en el caso de los proyectos para servicios o producción, (recientemente introducido) o
- (d) Condicionar la autorización, a la elaboración y aprobación de un Plan Urbanístico de Detalle (esta opción ya existía en la anterior legislación), o
- (e) Autorizar la elaboración de la documentación técnica necesaria para obtener la autorización de construcción, si se construye sobre un terreno situado dentro de un frente continuo preexistente en el que las construcciones existentes tienen el mismo régimen de altura que el que tendrá la nueva construcción (recientemente introducido).

El Decreto-ley dispone que corresponde a las autoridades públicas la facultad de elaborar la documentación urbanística, limitando significativamente la actuación de los inversores privados. Sólo en las situaciones que el inversor privado recibe un dictamen favorable se le permite la elaboración de un nuevo PUZ.

Prevía a la aprobación del Decreto-ley se suscitaba la cuestión sobre la vigencia de un PUG. Esto es así, porque en la gran mayoría de las ciudades de Rumanía tienen bien un PUG antiguo o caducado; limitando significativamente las posibilidades de los inversores privados al desarrollo de nuevos proyectos. Para remediar esta situación, el Decreto-ley obliga a las autoridades públicas a elaborar la documentación necesaria para la actualización del PUG con al menos 18 meses antes de su expiración. Asimismo, el Decreto-ley introduce una prórroga de máximo de 2 años (3 años para las ciudades con menos de 10.000 habitantes) tras la expiración del PUG, para llevar a cabo su actualización. Sin embargo, lamentamos constatar que el Decreto-ley no prevé la aplicación de sanciones; por lo que es de prever que queden en entredicho sus ambiciosos propósitos de instituir un moderno y dinámico sistema de PUG válido para toda Rumanía.

Otra importante aspecto introducido por el Decreto-ley -con un impacto considerable para el desarrollo del mercado inmobiliario-, es la imposibilidad de aprobar *post factum* la documentación de urbanismo para las edificaciones que hayan sido construidas incumpliendo la normativa. Esta previsión será de aplicación a partir del 1 de enero de 2012. En el pasado existió la práctica de construir sin tener en cuenta la normativa aplicable a una zona y, finalizada la construcción, requerir su convalidación con los parámetros de la zona. El Decreto-ley promueve el cese de este tipo de actuaciones, obligando a las autoridades a la demolición de las construcciones ilegales.

Un aspecto que dará probablemente lugar a debates, es el relativo a los proyectos que actualmente se encuentran aún en fase de autorización. El Decreto-ley establece, que cualquier documentación elaborada en base a un certificado de urbanismo o a un dictamen de oportunidad emitido antes del 1 de febrero de 2011, será aprobada de conformidad a la normativa vigente antes de la entrada en vigor del presente Decreto-ley; resultando que los inversores dispondrán aún de 1 año para obtener la concesión de sus respectivas autorizaciones. A la vista de ello, recomendamos a los inversores acelerar la tramitación de sus solicitudes de autorización, pues no consideramos previsible que las administraciones locales resuelvan todos los expedientes antes del cumplimiento de dicho plazo.

En conclusión, las modificaciones introducidas por el Decreto-ley tienen como objetivo resolver una cuestión debatida y comentada por mucho tiempo – esto es, la cuestión relativa a la falta de uniformidad en la aplicación de la normativa de urbanismo. Aun la ley sobre planificación urbana y ordenación territorial ha sido ya modificada en el pasado por las mismas razones, el presente Decreto-ley genera expectativas de un cambio hacia una política urbanística más coherente, pues comporta, sin duda, la regulación más restrictiva sobre la materia introducida hasta la fecha.