

Autoritatea competentă pentru a autoriza lucrări de construire privind imobilele afectate de regimul de protecție al monumentelor istorice, la nivelul municipiului București

av. Mihaela Ispas, Asociat Senior PeliFilip și av. Mirabela Maria, Asociat PeliFilip

Anul 2016 și începutul anului 2017 au fost marcate de o serie de modificări în legislația din domeniul construcțiilor. Cele mai recente modificări (privind competența de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire) au intervenit în contextul unor blocaje în procedura de emitere a acestor documente la nivelul municipiului București. Blocajul viza cu precădere acele zone pentru care există instituit un regim de protecție special. Este vorba de imobilele cărora li s-a atribuit o valoare cultural - istorică deosebită sau imobilele care se află în vecinătatea unor astfel de valori de patrimoniu, identificate în acest sens la art. 3 alin. 1 lit b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (denumită în continuare "Legea 50/1991"). La nivelul municipiului București, competența de soluționare a cererilor pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire cu privire la imobilele menționate mai sus revine în sarcina a două autorități diferite, respectiv primarul general al Municipiului București ("Primarul General") și, respectiv, fiecare dintre primarii de sector. Competența Primarului General este în mod expres și limitativ prevăzută în această materie, urmând ca toate cererile care nu se încadrează în situațiile expres prevăzute de lege ca fiind de competența Primarului General să fie soluționate de primarii de sector.

Ca atare, ne propunem să identificăm pentru ce categorii de imobile legiuitorul a instituit regimul de protecție special și care este autoritatea competentă la nivelul municipiului București pentru a emite certificatul de urbanism și autorizația de construire în fiecare caz în parte. În mod firesc, prima categorie de imobile pentru care legea reglementează condiții mai stricte în ceea ce privește efectuarea de lucrări de construcții și obținerea autorizației de construire o reprezintă monumentele istorice.

Potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea

monumentelor istorice, există trei categorii de monumente istorice: monumente istorice (individuale), ansambluri monumente istorice și situri. De aceea, atunci când se folosește sintagma "monument istoric", fără să se facă nicio precizare suplimentară, prezumția generală este că ne referim la toate cele trei categorii de monumente istorice.

Într-o formă simplificată, monumentele istorice individuale reprezintă acele construcții (împreună cu, printre altele, terenul aferent, instalațiile sau componentele artistice aferente) cărora li s-a atribuit o semnificație cultural - istorică deosebită. Pentru autorizarea de lucrări de construire care afectează un monument istoric individual (și anume, construcția, o parte din construcție, instalațiile sau anexele aferente), solicitantul trebuie să se adreseze Primarului General al Municipiului București.

Un ansamblu monument istoric este un grup de construcții care, împreună cu terenul aferent, formează o singură unitate considerată de o importanță cultural - istorică deosebită. Pentru autorizarea de lucrări de construire care afectează un ansamblu monument istoric, solicitantul trebuie să se adreseze primarului de sector pe raza căruia se află respectivul ansamblu monument istoric.

Situl reprezintă un teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadrul natural care constituie mărturie cultural - istorice semnificative. Pentru autorizarea de lucrări de construire în cadrul unui sit, solicitantul trebuie să se adreseze primarului de sector pe raza căruia se află respectivul sit.

Cu titlu de excepție de la regula de mai sus, Legea 50/1991 prevede că autorizarea lucrărilor la imobile cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice este de competența Primarului General al Municipiului București.

Menționăm faptul că Lista monumentelor istorice din București cuprinde un număr de 16 parcelări care, din punct de vedere al clasificării monumentelor istorice, se încadrează tot în categoria siturilor.

La nivelul municipiului București există însă



av. Mihaela Ispas, Asociat Senior PeliFilip

documentații de urbanism aprobate și pentru alte parcelări decât cele din Lista monumentelor istorice.

Spre exemplu, parcelarea Aversescu (zona protejată nr. 72) nu se regăsește ca atare în Lista monumentelor istorice. Făcând o interpretare per a contrario a dispozițiilor legale, ar părea că autorizarea lucrărilor de construcții la imobile din interiorul parcelărilor care nu sunt incluse în Lista de monumente istorice ar fi de competența primarilor de sector. Această concluzie trebuie însă coroborată cu precizările de mai jos privind competența de emitere a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire pentru zone construite protejate sau pentru construcții cu o valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite ca atare prin documentații de urbanism aprobate. În măsura în care aceste parcelări se încadrează totuși într-una din aceste două categorii (și anume, zone construite protejate

stabilite potrivit legii sau construcții având o valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite ca atare prin documentații de urbanism), competența de soluționare rămâne la nivelul Primarului General al Municipiului București.

În continuare, fiecare monument istoric (indiferent dacă este vorba de un monument istoric individual, un ansamblu sau un sit) are instituită o anumită zonă de protecție. Ca regulă, această zonă trebuia în mod clar stabilită la momentul includerii respectivului monument în Lista monumentelor istorice. Revenea ulterior în sarcina autorităților publice locale să preia această zonă de protecție în documentațiile de urbanism aprobate. Până la momentul în care zona de protecție este instituită (și, considerăm noi, preluată ca atare în documentațiile de urbanism), se prezumă că aceasta se întinde pe o rază de 100 m (în cadrul localităților urbane) de jur împrejurul monumentului. Rezultă deci că zona de protecție a anumitor monumente istorice poate fi mai mică sau mai mare decât raza de 100 m, dacă se stabilește astfel la momentul clasării monumentului.

Autorizarea lucrărilor de construcții la imobile situate în zona de protecție a monumentelor istorice (indiferent dacă vorbim de construcții noi, sau de intervenții la construcții existente, care, prin ipoteză, nu reprezintă monumente istorice) este de competența primarilor de sector.

În practică, aceasta a fost categoria de imobile cea mai afectată de modul defectuos de redactare a dispozițiilor legale. Dificultăți au apărut în special în ceea ce privește stabilirea zonelor de protecție pentru monumentele istorice a căror zonă nu a fost preluată în documentațiile de urbanism. În cazul siturilor, delimitarea zonei de protecție este cu atât mai dificilă, cu cât suprafața sitului nu se poate determina cu aceeași precizie ca în cazul monumentelor istorice individuale sau a ansamblurilor, când se pot folosi limitele cadastrale ale terenului pe care sunt situate

clădirile protejate.

Separat de zonele de protecție ale monumentelor istorice, Legea 50/1991 impune un regim similar și cu privire la autorizarea și executarea lucrărilor de construire la imobilele situate în zone construite protejate stabilite potrivit legii. Aceste zone construite protejate sunt definite ca teritorii delimitate geografic, în cuprinsul cărora se află elemente ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IIIa - zone protejate ("Legea 5/2000") reglementează obligația protejării prin stabilirea unor zone construite protejate în jurul valorilor de patrimoniu cultural de interes național și enumeră aceste valori în anexa nr. III din lege. Referindu-ne strict la Municipiul București, dacă facem o comparație între lista valorilor de patrimoniu cultural enumerate în Legea 5/2000 și Lista monumentelor istorice din București, observăm că relația dintre cele două liste este de tipul parte - întreg. Valorile culturale pentru care există obligația instituirii unei zone construite protejate se regăsesc și pe Lista monumentelor istorice din București. Lista monumentelor istorice cuprinde, însă, și alte elemente, în plus față de obiectivele enumerate prin Legea 5/2000. Concluzia este firească, deoarece Lista monumentelor istorice din București conține atât valori culturale de interes național, cât și valori de interes local, pe când cele enumerate în Legea 5/2000 sunt exclusiv valori de interes național.

Legea 50/1991 reglementează și situația lucrărilor efectuate la clădiri cu o valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, pentru care competența de eliberare a autorizației de construire revine tot Primarului General al Municipiului București. Cadrul legal nu clarifică însă care este relația dintre zonele construite protejate și zonele de protecție ale monumentelor istorice. În practică s-au întâlnit situații în care imobile care nu erau cuprinse în zona construită protejată să se afle



av. Mirabela Maria, Asociat PeliFilip

totuși în zona de protecție a monumentelor care se regăseau în interiorul zonei construite protejate. Având în vedere reglementarea actuală potrivit căreia competența de autorizare a lucrărilor de construire la imobile din zone de protecție aparține primarilor de sector, aceste situații sunt susceptibile de a genera mai puține dificultăți în prezent față de reglementarea anterioară.

Tabelul de mai jos sumarizează dispozițiile legale în materie referitoare la autoritatea competentă la nivelul municipiului București pentru autorizarea lucrărilor de construire, în funcție de categoria de imobil în cauză. ■

Categoria de imobil (afectat de regimul de protecție al monumentelor istorice) la care se dorește efectuarea unor lucrări de construcții	Autoritatea competentă pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire
Monument istoric individual	Primarul General al Municipiului București
Ansamblu monument istoric	Primarul de sector
Sit	Regula: primarul de sector Excepția: parcelările incluse în Lista monumentelor istorice
Imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric (indiferent dacă este vorba de un monument istoric individual, ansamblu sau sit)	Primarul de sector
Imobil situat într-o zonă construită protejată	Primarul General al Municipiului București
Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite ca atare prin documentații de urbanism aprobate	Primarul General al Municipiului București