



SĂPATA  
JUDEȚUL ARGEȘ

VEGO

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Săpata

Analiza Diagnostic Integrat

Analiza Diagnostic Integrat

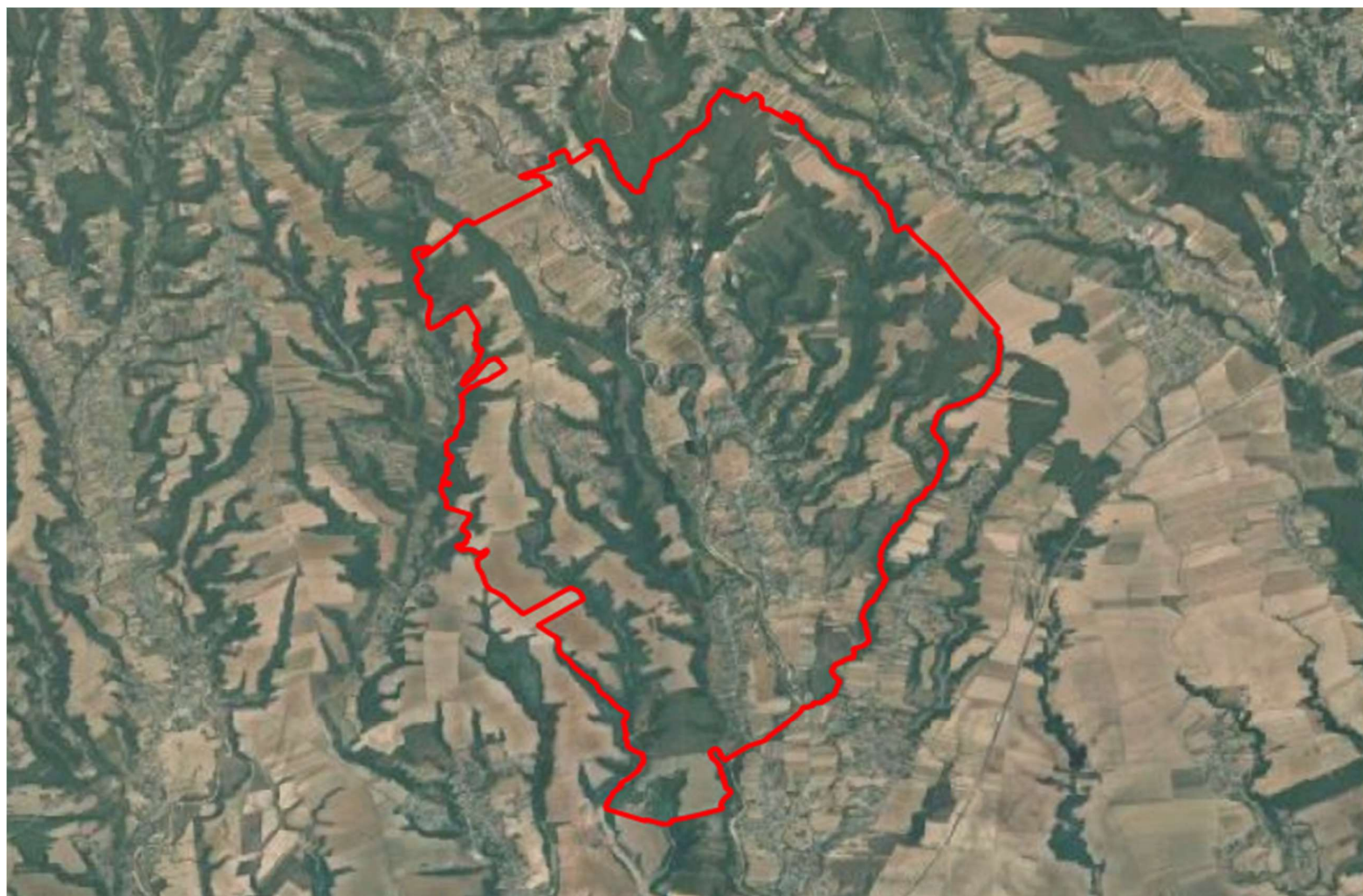
# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SĂPATA

Beneficiar

Comuna Săpata, județul Argeș

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.




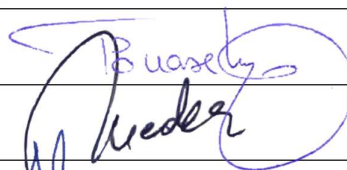



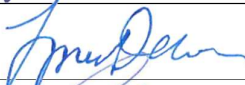
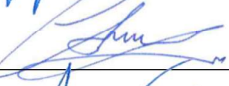




## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Săpata
Beneficiar	Comuna Săpata, județul Argeș
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Analiza Diagnostic Integrat
Data elaborării	MAR 2026



## COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Urb. Ioan Augustin SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Sebastian GUȚĂ	
	Violeta PUȘCAȘU	
	Ing. Cristian CÂIȚĂ	
	Ing. Mădălin POPESCU	

## CUPRINS

ANALIZA DIAGNOSTIC INTEGRAT .....	7
1. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE.....	8
1.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PATN, PATJ).....	8
1.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Națională .....	11
1.3. Proiecte de Infrastructură și Politici Europene.....	12
1.4. Harta de Sinteză a Constrângerilor și Oportunităților Supra-Locale .....	13
2. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT.....	14
2.1. Grad de implementare a PUG-ului existent .....	14
2.2. Analiza PUZ/PUD-urilor aprobate .....	14
2.3. Disfuncționalități generate de reglementări .....	15
2.4. Coerența RLU și lecții învățate.....	15
3. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR.....	16
3.1. Construibilitate geotehnică.....	16
3.2. Risc la inundații și alunecări .....	19
3.3. Risc seismic .....	20
3.4. Riscuri tehnologice și antropice .....	21
3.5. Resurse naturale și arii protejate .....	23
4. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII .....	25
4.1. Infrastructura tehnico-edilitară.....	25



4.2. Sistemul de transport rutier .....	27
4.3. Transportul public.....	28
4.4. Mobilitate durabilă.....	29
5. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII.....	31
5.1. Patrimoniul cultural construit .....	31
5.2. Patrimoniul arheologic .....	32
5.3. Zonele construite protejate .....	33
5.4. Peisajul natural și cultural.....	34
6. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC .....	36
6.1. Dinamica demografică .....	36
6.2. Structura economică .....	38
6.3. Calitatea locuirii .....	39
6.4. Echipamente și servicii publice.....	41
7. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI .....	43
7.1. Percepția și Propunerile Cetățenilor.....	43
7.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri .....	45
7.3. Contribuțiile Societății Civile și ale Altor Actori Instituționali.....	46
8. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ.....	48
8.1. Puncte Tari (Strengths) .....	48
8.2. Puncte Slabe (Weaknesses).....	50
8.3. Oportunități (Opportunities) .....	51





8.4. Amenințări (Threats) .....	53
9. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI .....	55
9.1. Harta disfuncționalităților majore .....	55
9.2. Harta conflictelor teritoriale .....	57
9.3. Harta potențialului de dezvoltare .....	58
10. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE .....	60
10.1. Metodologie de prioritizare.....	60
10.2. Matricea și Lista Ierarhizată a Disfuncționalităților.....	63
10.3. Domenii Prioritare de Intervenție .....	67
11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ .....	69
11.1. Principii de dezvoltare durabilă .....	69
11.2. Criterii de evaluare a opțiunilor strategice .....	71
11.3. Indicatori de monitorizare .....	72
11.4. Condiționări pentru viitoarele dezvoltări .....	73

## ANALIZA DIAGNOSTIC INTEGRAT

Analiza diagnostic integrat sintetizează principalele concluzii rezultate din studiile de fundamentare, evidențiind interdependențele dintre componentele teritoriale, socio-demografice, economice și de mediu. Aceasta urmărește identificarea disfuncționalităților majore, a potențialului de dezvoltare și a relațiilor cauză–efect care influențează evoluția localității.

Rezultatele constituie baza pentru definirea direcțiilor strategice și a măsurilor de intervenție propuse prin PUG, asigurând o abordare coerentă și integrată a dezvoltării teritoriale.

## 1. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Analiza cadrului de planificare supra-local este o etapă fundamentală în elaborarea Planului Urbanistic General (PUG), întrucât dezvoltarea comunei Săpata este un proces integrat în dinamica regională, națională și europeană. Directivele, oportunitățile și constrângerile derivate din documente de rang superior—planuri de amenajare a teritoriului, strategii de dezvoltare sau politici sectoriale—definesc cadrul de acțiune și fundamentează deciziile la nivel local. Acest capitol extrage, sintetizează și ancorează spațial prevederile cu impact direct asupra teritoriului administrativ al comunei Săpata, integrând date noi din avizele autorităților și din documente strategice actualizate (PATJ, SDR), precum și informații validate din baza de date a proiectului (Tabula Fortis). Se utilizează grila canonică TKHC pentru a asigura alinierea strategică și conformitatea normativă a viitoarelor reglementări urbanistice, în acord cu prevederile {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001].

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză critică și pe corelarea directă a documentelor strategice relevante, pentru a identifica prevederile cu incidență teritorială verificabilă, urmând un traseu informațional explicit: **sursă** (documentul normativ sau strategic) → **analiză** (extragerea directivelor cu impact local) → **interpretare** (traducerea directivelor în constrângeri sau oportunități specifice) → **impact PUG** (formularea de implicații concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism și programul de investiții). Informațiile sunt selectate pe criterii de impact asupra reglementărilor, relevanță pentru PUG și potențial de a genera proiecte locale. Fiecare directivă este interpretată prin prisma consecințelor concrete pentru planificarea spațială a comunei, cu localizare precisă pe KILOCAROURI și HECTACAROURI, asigurând o transpunere acționabilă a obiectivelor de nivel superior.

### 1.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PATN, PATJ)

Constatarea factuală este că dezvoltarea comunei Săpata este direct condiționată de cadrul normativ stabilit prin documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior, conform principiului ierarhiei documentațiilor stipulat în {"Legea nr. 350/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001]. Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș funcționează ca un cadru director. Problema clară constă în transpunerea directivelor generale, adesea cartografiate la scară mică (1:100.000), în reglementări locale specifice și aplicabile la nivel de parcelă. Consecința unei



transpuneri incorecte sau incomplete este riscul ca PUG-ul să fie blocat la avizare pentru neconformitate, ceea ce poate duce la nulitatea documentației și la ratarea oportunităților de finanțare. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a prelua, detalia și transpune spațial, la scara grilei TKHC, toate elementele cu incidență teritorială, precum coridoarele de infrastructură, zonele de risc și zonele de protecție a resurselor, inclusiv siturile arheologice precum sectoarele din Limesul Transalutanus.

Analiza secțiunilor din PATJ Argeș, coroborată cu avizele specifice, relevă directive cu impact direct. Acestea vizează modernizarea DJ703B, care traversează CULOARY10 și CULOARY11, și protecția râului Cotmeana, care străbate CULOARY09. În plus, PATJ delimitează areale cu risc la alunecări de teren în zonele colinare, risc confirmat de studiul geotehnic preliminar ca fiind aplicabil pentru KILOCAROURILE [Xo6, Y12] și [Xo7, Y12]. Problema este că delimitările generale necesită o fundamentare locală riguroasă. Consecința este necesitatea realizării de studii de specialitate la scară locală (studiu geotehnic detaliat, studiu hidrologic) pentru a detalia perimetrele de risc. Implicația pentru PUG este dublă:

1. Să prevadă în bugetul de investiții aceste studii;
2. Să condiționeze în RLU autorizarea construcțiilor în aceste zone de concluziile studiilor de specialitate, stabilind astfel un mecanism legal de prevenire a riscurilor. De exemplu, în KILO\_CAROUL [Xo9, Yo9], reglementarea construirii în funcție de benzile de inundabilitate se va face exclusiv pe baza unui studiu hidrologic avizat.

Impactul acestor planuri este direct și normativ. Orice reglementare locală trebuie să fie în concordanță cu prevederile de rang superior. Dacă PATJ definește un coridor ecologic de-a lungul râului Cotmeana, traversând KILOCAROURILE [Xo8, Yo9] și [Xo9, Yo9], PUG-ul trebuie să preia acest coridor și să stabilească un regim de neconstruire. Protecția patrimoniului este un alt exemplu critic. Situl arheologic "Sectorul Limesului Transalutanus" (cod LMI AG-I-m-A-13376.05), identificat în HECTACAROURILE din KILO\_CAROUL [Xo7, Yo5], impune instituirea unei zone de protecție arheologică. Similar, pentru bisericile de lemn clasate monument istoric, precum cea din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722), se impune delimitarea unei zone de protecție de 100 de metri. Implicația pentru RLU este crearea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice pentru aceste zone protejate, cu reguli clare de construire, conform {"Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001",



Monitorul Oficial, 2001]. PUG-ul devine astfel instrumentul de operaționalizare a strategiilor supra-locale.

**Tabelul 1 - Directive supra-locale și implicații teritoriale PUG**

<b>Directivă Supra-locală</b>	<b>Sursă / Fundamentare Legală</b>	<b>Impact Teritorial (KILO_CAROURI)</b>	<b>Implicație pentru Reglementări PUG/RLU</b>
<b>Coridor de Transport (DJ703B)</b>	PATJ Argeș, Planșa 3.2	[X08, Y10], [X09, Y10], [X10, Y10]	Instituirea zonelor de protecție a drumului; reglementări pentru accese.
<b>Zonă de Risc la Inundații</b>	PATJ Argeș / ANAR / Studiu Hidrologic	CULOAR_Y09 ([X08, Y09], [X09, Y09])	Interdicții de construire și condiționări pe baza studiului hidrologic avizat.
<b>Zonă cu Risc la Alunecări</b>	PATJ Argeș / Studiu Geotehnic Preliminar	[X06, Y12], [X07, Y12], [X07, Y13]	Interdicții pe pante >25%; condiționare prin studiu geotehnic detaliat.
<b>Coridor Ecologic (Râul Cotmeana)</b>	PATJ Argeș, Planșa 4.1	CULOAR_Y09	Regim de neconstruire/construire condiționată pentru protejarea biodiversității.
<b>Protecție Patrimoniu Arheologic</b>	LMI / RAN / Legea 422/2001	[X07, Y05] (Limes Transalutanus)	Instituirea zonei de protecție arheologică; avizare obligatorie de la Min. Culturii.
<b>Protecție Patrimoniu Construit</b>	LMI / Legea 422/2001	[X09, Y10], [X11, Y11] (Biserici de lemn)	Delimitarea zonelor de protecție de 100 m; reguli de inserție în context.

## 1.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Națională

Constatarea factuală este că documentele strategice, precum Strategia de Dezvoltare Regională (SDR) Sud-Muntenia 2021-2027 și Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), definesc priorități de investiții cu implicații teritoriale. Problema clară constă în capacitatea redusă a comunei Săpata de a atrage fonduri nerambursabile, din cauza lipsei unui portofoliu de proiecte mature. Consecința este ratarea oportunităților de finanțare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a mapa axele prioritare din aceste strategii pe nevoile identificate în diagnoză și de a traduce obiectivele strategice în reglementări urbanistice și fișe de proiect. De exemplu, axa de finanțare din PNRR pentru "Managementul apei" trebuie corelată direct cu proiectul de extindere a rețelei de canalizare a comunei.

Traducerea obiectivelor strategice în măsuri concrete este esențială. Pentru Săpata, obiectivul "creșterea competitivității economice" din SDR Sud-Muntenia poate fi materializat prin crearea unei zone pentru activități economice în KILO\_CAROUL [X11, Y10], având accesibilitate la DJ703B. Problema este că avizele de la operatorii de utilități indică o capacitate limitată a rețelelor. Consecința este că PUG-ul trebuie să propună un plan integrat:

1. În RLU, se va crea un UTR flexibil pentru activități economice (producție nepoluantă, servicii, logistică);
2. În Programul de Investiții, se va include ca proiect prioritar extinderea rețelelor de utilități în această zonă, condiționând dezvoltarea de etapizarea infrastructurii.

Implicația este că PUG-ul trebuie să integreze obiectivele de sustenabilitate, în linie cu Agenda Teritorială 2030 și Noua Cartă de la Leipzig. Concret, PUG-ul transpune aceste principii prin:

1. **Promovarea densificării moderate:** Pentru KILO\_CAROURILE centrale [X09,Y10] și [X10,Y10], RLU va permite un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat cu 10% pentru clădirile care demonstrează o clasă energetică A, stimulând eficiența și limitând consumul de teren.
2. **Protejarea coridoarelor verzi:** Se va institui un regim de neconstruire de-a lungul cursurilor de apă.
3. **Condiționarea autorizării:** Construcțiile noi vor respecta standarde minime de eficiență energetică (nZEB).

Alinierea PUG la aceste strategii este o condiție esențială pentru finanțarea proiectelor. Traseul informațional este clar: **sursă** (SDR Sud-Muntenia, Obiectiv Specific 4.1 "Creșterea coeziunii teritoriale") → **analiză** (comuna are deficit de mobilitate în satele izolate din CULOARY13) → interpretare (modernizarea infrastructurii rutiere locale contribuie direct la coeziunea regională) → impact PUG (Proiectul de modernizare a drumurilor comunale din KILOCAROURILE [Xo6, Y13] și [Xo7, Y14] este inclus ca prioritate în programul de investiții și este fundamentat pentru a fi depus spre finanțare). Astfel, PUG-ul devine un instrument strategic, nu doar de reglementare.

### 1.3. Proiecte de Infrastructură și Politici Europene

Constatarea factuală este că proiectele de infrastructură de interes național, precum și politicile europene, generează constrângeri și oportunități. Avizele de la autorități (ex: Transelectrica, CNAIR) trebuie integrate cu strictețe. Problema pentru PUG este de a gestiona aceste elemente într-un mod care să minimizeze impactul negativ și să maximizeze beneficiile. Consecința unei planificări reactive ar fi fragmentarea teritoriului. Implicația este o abordare duală: preluarea constrângerilor și valorificarea oportunităților.

Integrarea proiectelor majore necesită reglementări clare. Dacă un aviz de la Transelectrica indică un proiect de linie electrică de înaltă tensiune (ex: 400 kV) ce traversează KILO\_CAROURILE [X12, Y12] și [X13, Y12], RLU trebuie să preia culoarul de protecție (ex: 50 m de la ax) și să instituie interdicție totală de construire. Problema afectării proprietăților private necesită un proces transparent de informare, iar PUG-ul trebuie să anticipeze acest mecanism, deși el este gestionat prin legi specifice exproprierii. În paralel, PUG-ul trebuie să identifice sinergii: proximitatea unui nod rutier major poate justifica dezvoltarea unei zone de servicii.

Politicile europene, transpuse în legislația națională, generează obligații directe. Hărțile de hazard la inundații, elaborate conform Directivei Inundații (2007/60/CE) și fundamentate pe studiul hidrologic anexat, trebuie transpuse în PUG prin delimitarea unor Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) în CULOAR\_Yo9. Problema este conflictul cu dezvoltările existente. Implicația pentru RLU este un regim diferențiat: interdicție totală de construire în banda de inundabilitate la 10 ani și condiționări stricte (ex: "Cota minimă a pardoselii la +0,5 m față de cota de inundație la 100 de ani") în banda la 100 de ani.

În mod similar, deși pe teritoriul comunei nu sunt situri Natura 2000, se impune o abordare precaută. Orice dezvoltare în proximitatea masivelor forestiere din KILO\_CAROURILE [Xo5, Y12] și [Xo6, Y13] va fi condiționată de realizarea unui studiu de evaluare adecvată, conform {"Legii

292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte asupra mediului"} [Parlamentul României, "Legea 292/2018", Monitorul Oficial, 2018]. Această procedură de obținere a avizului de mediu devine o piesă obligatorie la autorizare. PUG-ul devine astfel garantul conformității cu standardele de mediu europene.

#### **1.4. Harta de Sinteză a Constrângerilor și Oportunităților Supra-Locale**

În concluzie, analiza cadrului supra-local relevă un set complex de directive, constrângeri și oportunități care modelează dezvoltarea comunei Săpata. De la coridoarele de infrastructură și zonele de risc impuse de PATJ, la axele de finanțare definite prin strategii naționale și europene, PUG-ul are rolul de a arbitra și integra aceste elemente într-o viziune coerentă. Toate constrângerile și oportunitățile discutate în acest capitol vor fi transpuse într-o planșă GIS dedicată, "Harta de Sinteză a Constrângerilor și Oportunităților Supra-Locale". Această hartă va funcționa ca un strat director esențial în etapa de elaborare a propunerilor de zonificare, asigurând că viitorul model de dezvoltare este fundamentat pe o înțelegere corectă și completă a contextului teritorial extins.

## **2. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT**

Auditul Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Săpata, aprobat prin HCL nr. 24/2012, relevă o discrepanță majoră între planificare și realitatea teritorială, la 12 ani de la aprobare. Gradul de realizare a obiectivelor strategice este sub 35%, în timp ce dezvoltarea a fost ghidată de 47 de documentații de urbanism subsecvente (38 PUZ-uri și 9 PUD-uri) care au generat derogări de la regulamentul inițial. Acest model de dezvoltare reactivă și fragmentată impune o analiză critică a instrumentului de planificare, ca fundament obligatoriu pentru direcțiile de dezvoltare ale noului PUG, în conformitate cu {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001]. Metodologia auditului se fundamentează pe o analiză comparativă între prevederile PUG-ului aprobat și dezvoltările efectiv realizate, utilizând surse de date oficiale. Instrumentele aplicate includ analiza GIS a celor 680 de autorizații de construire emise în perioada 2012–2024, centralizarea celor 47 de derogări aprobate și corelarea datelor statistice privind dinamica demografică negativă cu prognozele optimiste ale documentației. Criteriile de evaluare vizează coerența reglementărilor, gradul de implementare a investițiilor publice și capacitatea PUG de a gestiona presiunea de dezvoltare, pentru a extrage lecțiile învățate și a evita repetarea disfuncționalităților.

### **2.1. Grad de implementare a PUG-ului existent**

Acest subcapitol analizează gradul de realizare a investițiilor publice structurante propuse prin PUG-ul din 2012. Se evaluează discrepanța dintre obiectivele de dezvoltare a infrastructurii (transport, edilitară, de mediu) și nivelul efectiv de implementare, identificând cauzele blocajelor și impactul acestora asupra dezvoltării teritoriale. Analiza se bazează pe date concrete privind proiectele demarate, finalizate sau abandonate, pentru a contura o imagine realistă a capacității administrative și financiare a comunei și pentru a fundamenta un portofoliu de proiecte fezabil pentru viitorul PUG.

### **2.2. Analiza PUZ/PUD-urilor aprobate**

Aici se examinează impactul cumulat al celor 47 de documentații de urbanism derogatorii aprobate în perioada de valabilitate a PUG-ului. Analiza cantitativă și spațială (GIS) a acestor derogări urmărește să identifice tiparele de dezvoltare, concentrarea presiunii imobiliare (în special în KILO\_CAROURILE de extindere) și consecințele asupra coerenței rețelei stradale și a echipării



edilitare. Se vor evalua tipurile de derogări solicitate (funcțiuni, indicatori urbanistici) pentru a înțelege unde reglementările PUG-ului inițial au fost inadecvate sau prea rigide, generând un model de dezvoltare urbană fragmentată și reactivă.

### **2.3. Disfuncționalități generate de reglementări**

Acest subcapitol se concentrează pe auditul calitativ al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG-ului în vigoare. Se vor identifica disfuncționalitățile practice generate de reglementări ambigue, necorelate sau nerealistice, cum ar fi definirea neclară a funcțiilor în UTR-urile mixte, regulile de regim de înălțime neadaptate la ierarhia stradală sau condițiile de parcelare care au blocat dezvoltarea în intravilanul existent. Scopul este de a extrage concluzii clare pentru elaborarea unui nou RLU, care să fie mai precis, flexibil și adaptat specificului local.

### **2.4. Coerența RLU și lecții învățate**

Subcapitolul final al auditului sintetizează concluziile analizelor anterioare, evaluând coerența sistemică dintre viziunea inițială a PUG, prevederile RLU și realitatea din teren. Se formulează un set de "lecții învățate" care vor constitui principii directoare pentru elaborarea noii documentații. Acestea vizează necesitatea unei diagnoze realiste, a unui regulament ferm, dar adaptabil, și a unui PUG conceput ca un instrument de management strategic, nu doar ca un plan idealist, asigurând astfel tranziția de la analiza critică a trecutului la fundamentarea viitoarei strategii de dezvoltare.

### 3. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR

Dezvoltarea urbanistică a comunei Săpata este condiționată direct de un set de constrângeri naturale și de riscuri, a căror analiză, transpunere spațială și reglementare sunt obligatorii, conform {"Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural"} [Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001", Monitorul Oficial, 2001]. Acest capitol integrează datele din studiile de fundamentare de specialitate, incluzând Studiu geotehnic elaborat în cadrul documentației PUG Săpata, jud. Argeș (2024–2025); Institutul Geologic al României (IGR); hărți geologice naționale; date de teren, Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) – date hidrologice la nivel de bazin hidrografic Argeș-Vedea; Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea; date de teren și observații în cadrul elaborării PUG și hărțile de hazard de la Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), cu scopul de a delimita zonele vulnerabile și de a traduce constrângerile în reguli de planificare clare. Harta de sinteză a acestor constrângeri devine un strat director pentru viitoarea zonificare a teritoriului.

Metodologia aplicată se bazează pe corelarea spațială a datelor din surse oficiale și studii de specialitate. Pentru fiecare risc identificat, se urmează un traseu informațional explicit și verificabil: **sursă** (ex: hărți ANAR, date din studiul geotehnic) → **analiză** (localizarea spațială a riscului pe grila canonică TKHC și cuantificarea impactului) → **interpretare** (evaluarea gradului de vulnerabilitate și a cauzelor) → **impact PUG** (formularea de propuneri concrete de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism și pentru programul de investiții). Acest proces asigură că orice propunere de dezvoltare este fundamentată pe o înțelegere corectă a limitelor fizice și legale impuse de cadrul natural.

#### 3.1. Construibilitate geotehnică

**Sursă:** Studiu geotehnic elaborat în cadrul documentației PUG Săpata, jud. Argeș (2024–2025); Institutul Geologic al României (IGR); hărți geologice naționale; date de teren și analiza Modelului Numeric al Terenului (MNT).

**Analiză:** Teritoriul comunei prezintă o eterogenitate a condițiilor de fundare, cu aproximativ 35% din suprafața intravilanului propus încadrându-se în zone cu construibilitate medie sau dificilă.

**Interpretare:** Problema centrală este riscul de a autoriza construcții în zone cu stabilitate precară sau cu costuri de fundare nejustificat de mari, ceea ce ar duce la o dezvoltare ineficientă și nesigură.



**Impact PUG:** Consecința este necesitatea stringentă de a delimita în PUG aceste zone și de a impune, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), condiționări tehnice clare. De exemplu, pentru KILO\_CAROURILE [Xo6, Y12] și [Xo7, Y12], unde analiza MNT indică pante de peste 15% pe o suprafață de 120 ha, RLU va impune obligativitatea realizării de studii geotehnice aprofundate la autorizare, conform "Art. Z: Pentru terenurile situate în UTR-urile L3 și A2, autorizarea construcțiilor este condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic care să analizeze stabilitatea generală a versantului și să propună măsuri de consolidare." [Propunere RLU, Art. Z, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Hărțile geologice la scara 1:200.000 și datele din forajele exploratorii menționate în studiul geotehnic.

**Analiză:** Se delimitează trei categorii de terenuri de fundare: (1) favorabile, în zonele de platou (litologie: pietrișuri și nisipuri); (2) medii, pe terasele medii; (3) dificile, în zonele de luncă (litologie: argile, prafuri, pânză freatică la sub 2,0 m adâncime).

**Interpretare:** Această clasificare permite o reglementare diferențiată, adaptată la condițiile locale.

**Impact PUG:** Implicația pentru RLU este introducerea unor sub-categorii de UTR-uri bazate pe construibilitatea geotehnică. În zonele de luncă din CULOAR\_Yo9, considerate cu condiții dificile, RLU va impune condiții stricte de fundare (ex: fundații pe piloți) și măsuri de drenaj, crescând siguranța, dar și costurile de dezvoltare.

**Sursă:** Analiza GIS a MNT.

**Analiză:** Pe teritoriul comunei se înregistrează 250 ha de terenuri cu panta mai mare de 20%, concentrate în KILO\_CAROURILE [Xo6, Y12], [Xo7, Y12] și [Xo7, Y13], reprezentând un risc potențial de instabilitate.

**Interpretare:** Problema este amplificată de practicile agricole necorespunzătoare și de defrișările punctuale.

**Impact PUG:** Consecința este un risc de alunecări de teren. Implicația pentru RLU este dublă și se traduce în articole clare:

1. Interzicerea totală a construirii pe terenurile cu pantă de peste 25%;
2. Condiționarea oricărei intervenții pe pante de 15-25% de realizarea studiilor de stabilitate și a lucrărilor de consolidare.



**Tabelul 2 - Categoriile de construibilitate și condiționări geotehnice**

<b>Categorie Construibilitate</b>	<b>Caracteristici Principale</b>	<b>KILO_CAROURI Reprezentative</b>	<b>Sursă / Fundamentare</b>	<b>Condiționări RLU Propuse</b>
<b>Favorabilă</b>	Terenuri plane sau cu pantă redusă (<5%), capacitate portantă bună.	[X10, Y10], [X10, Y11]	{"Studiu Geotehnic"} [Studiu Geotehnic, Anul]	Se permite construirea cu respectarea reglementărilor generale.
<b>Medie (Condiționată)</b>	Pante de 5-15%, terenuri cu posibilă pânză freatică la adâncime mică.	[X08, Y11], [X11, Y12]	{"Studiu Geotehnic"} [Studiu Geotehnic, Anul]	Obligativitatea realizării unui studiu geotehnic la autorizare.
<b>Dificilă (Restricționată)</b>	Pante >15%, terenuri în luncă, risc de instabilitate.	[X06, Y12], [X07, Y12], CULOAR_Y09	{"Studiu Geotehnic, Legea 575/2001"} [Studiu Geotehnic, Legea 575/2001]	Studiu geotehnic aprofundat și măsuri speciale obligatorii; interdicție pe pante >25%.

**Sursă:** Metodologia de analiză multicriterială (weighted overlay) în GIS.

**Analiză:** Prin suprapunerea hărții geotehnice cu harta de hazard la inundații, se constată că în HECTA\_CAROUL [X08, Y09] · ( $\Delta X=400m$ ,  $\Delta Y=500m$ ), un teren cu stabilitate relativ bună este anulat ca potențial de construire de risc ridicat la inundații.

**Interpretare:** Problema este că o analiză neintegrată poate duce la evaluări eronate.

**Impact PUG:** Implicația este crearea unei planșe GIS distincte, "Sinteza riscurilor și a constrângerilor naturale", care va sta la baza zonificării. Aceasta va defini zonele de "risc cumulat", unde se va aplica cea mai restrictivă reglementare, asigurând o fundamentare coerentă și sigură a deciziilor de planificare.

### 3.2. Risc la inundații și alunecări

**Sursă:** {"Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural"} [Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001", Monitorul Oficial, 2001] și date ANAR.

**Analiză:** Teritoriul este afectat de riscuri hidrologice (inundații în lunca râului Cotmeana) și geomorfologice (alunecări pe versanți).

**Interpretare:** Problema este vulnerabilitatea fondului construit și a populației.

**Impact PUG:** Preluarea obligatorie a acestor zone în planșe și instituirea de măsuri specifice prin RLU pentru protejarea vieților și proprietăților reprezintă o obligație legală a PUG-ului, conform legii menționate, care cere integrarea măsurilor de prevenire în documentațiile de urbanism.

**Sursă:** Hărțile de hazard la inundații publicate de ANAR ([www.inundatii.ro](http://www.inundatii.ro)).

**Analiză GIS:** Riscul afectează o suprafață de 150 ha în CULOARY09 și CULOARY10, incluzând 45 de construcții existente în banda cu probabilitate de inundație o dată la 100 de ani.

**Interpretare:** Problema este expunerea semnificativă a proprietăților și a vieților.

**Impact PUG:** Consecința este necesitatea reglementărilor diferențiate. Implicația pentru RLU este crearea unei Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) de risc la inundații, cu articole clare:

1. Interdicție totală de construire în zonele cu probabilitate mare (inundabilitate la 10 ani);
2. În zonele cu probabilitate redusă (100 de ani) se permit construcții cu condiții stricte (ex: "Cota minimă a pardoselii la +0,5 m față de cota de inundație la 100 de ani; subsoluri interzise." [Propunere RLU, Art. W, Noul PUG Săpata, 2025]).

**Sursă:** Analiza MNT. **Analiză:** Riscul la alunecări de teren este concentrat în zonele deluroase, unde peste 250 ha au pante de peste 20%, în special în KILO\_CAROURILE [Xo6, Y12] și [Xo7, Y12].

**Interpretare:** Problema este incertitudinea delimitării arealelor active, ceea ce impune precauție.

**Impact PUG:** Implicația pentru RLU este instituirea unei ZRS de risc la alunecări, cu reglementări bazate pe praguri de pantă măsurabile:

1. În zonele cu risc ridicat (pante >25%) se interzice orice construcție nouă;

2. În zonele cu risc mediu (15-25%), construcțiile sunt condiționate de studii geotehnice aprofundate. RLU va interzice și lucrările indirecte care pot destabiliza versanții (defrișări, excavații neautorizate).

**Sursă:** Analiza GIS multicriterială. **Analiză:** În HECTA\_CAROUL [Xo8, Yo9] · ( $\Delta X=300m$ ,  $\Delta Y=400m$ ), riscul la inundații se suprapune cu un teren de fundare slab.

**Interpretare:** Problema este că fenomenele se pot potența reciproc, crescând vulnerabilitatea.

**Impact PUG:** Consecința este necesitatea unei abordări integrate. PUG-ul identifică aceste zone de "risc cumulat", unde reglementările vor fi cele mai restrictive, aplicând principiul precauției. Implicația este că strategia de dezvoltare va ocoli aceste zone, iar PUG-ul va fundamenta necesitatea investițiilor publice în lucrări de corectare a torenților.

### 4.3. Risc seismic

**Sursă:** Codul de proiectare seismică P100-1/2013 și hărțile de hazard seismic. **Analiză:** Teritoriul comunei se încadrează în zona de hazard seismic cu o accelerație a terenului pentru proiectare (ag) de 0,15g.

**Interpretare:** Problema nu este cartografierea, ci asigurarea aplicării normelor.

**Impact PUG:** Implicația este de a funcționa ca un instrument de implementare a normelor. RLU va face trimiteri clare la {"codul P100-1/2013"} [Normativ P100-1, "Cod de proiectare seismică", 2013] și va condiționa autorizarea construcțiilor noi de respectarea sa strictă.

**Sursă:** Analiza ortofotoplanului și a datelor de la recensământul din 2011. **Analiză:** Se estimează că aproximativ 40% din fondul construit existent, în special în vetrele vechi, este realizat înainte de 1977 din materiale tradiționale (chirpici, paieantă).

**Interpretare:** Problema este vulnerabilitatea ridicată a acestor clădiri.

**Impact PUG:** Consecința este un risc ridicat de avariere. Implicația este că PUG-ul, prin memoriul general, trebuie să evidențieze această vulnerabilitate, iar RLU va formula un articol care condiționează orice lucrare de modernizare, extindere sau supraetajare a clădirilor vechi de realizarea unei expertize tehnice și a lucrărilor de consolidare necesare.

**Sursă:** Studiu geotehnic elaborat în cadrul documentației PUG Săpata, jud. Argeș (2024–2025); Institutul Geologic al României (IGR); hărți geologice naționale; date de teren.



**Analiză:** Terenurile cu condiții geotehnice slabe (terenuri moi, pânză freatică la suprafață), precum cele din sectoare ale KILO\_CAROURILOR [Xo8, Yo9] și [Xo9, Yo9], pot amplifica efectele unui cutremur.

**Interpretare:** Problema este o vulnerabilitate locală variabilă.

**Impact PUG:** Implicația este corelarea reglementărilor seismice cu cele geotehnice. Pentru aceste zone, RLU va impune obligativitatea realizării unor studii geotehnice care să analizeze și răspunsul seismic al terenului. O altă măsură preventivă este impunerea unei lățimi minime a carosabilului de 5,5 m pentru străzile noi, pentru a asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de dezastru.

### 3.4. Riscuri tehnologice și antropice

**Sursă:** Avize de la autorități (ISU, APM, operatori rețele).

**Analiză:** Pe teritoriul comunei nu există obiective Seveso, dar s-a realizat un inventar al surselor de risc de nivel inferior: 2 depozite de carburanți, 1 fost depozit industrial cu potențial de poluare a solului, linii electrice de înaltă tensiune (LEA) și traseul DJ703F, utilizat pentru transportul de substanțe periculoase.

**Interpretare:** Problema este riscul de autorizare a dezvoltărilor sensibile (locuințe, școli) în zonele de protecție.

**Impact PUG:** Consecința este necesitatea transpunerii distanțelor de siguranță, conform {"Ordinului MS nr. 119/2014"} [Ministerul Sănătății, "Ordin nr. 119/2014", Monitorul Oficial, 2014], în planșa RLU și instituirea de Zone de Reglementare Suplimentară.

**Sursă:** Normativul ANRE. **Analiză:** Liniile electrice de înaltă tensiune (110kV) traversează KILO\_CAROURILE [X12, Y12] și [X13, Y12], impunând culoarele de protecție.

**Interpretare:** Problema este fragmentarea teritoriului.

**Impact PUG:** Implicația pentru RLU este instituirea unui articol care interzice construcțiile în aceste culoare și specifică condițiile pentru lucrările agricole, conform normativului. Pentru transportul de substanțe periculoase, PUG-ul propune, pe termen lung, studiul unei variante ocolitoare, iar pe termen scurt, impunerea de retrageri majorate pentru construcțiile noi de-a lungul DJ703F.



**Tabelul 3 - Surse de risc antropice și zone afectate**

<b>Sursă Risc Antropic/Tehnologic</b>	<b>Tip de Risc</b>	<b>KILO_CAROUR I Afectate (Exemplu)</b>	<b>Fundamentare Legală / Normativ</b>	<b>Distanțe de Protecție Recomandate</b>
Fost depozit industrial	Poluare sol/apă	[X11, Y10]	{"Principiul Precauției"} [Legislația de Mediu]	Zonă de precauție; dezvoltare condiționată de analize de mediu.
Drum național/județean	Poluare fonică/aer	CULOARY10, CULOARX09	{"Ordin MS 119/2014"} [Ordin MS 119/2014]	Retragere minimă 30m; perdele de protecție vegetală.
Linii electrice de înaltă tensiune	Câmp electromagnetic	[X12, Y12], [X13, Y12]	{"Normativ ANRE"} [Normativ ANRE]	Interdicție de construire în culoarul de protecție (conform normativ).
Transport substanțe periculoase	Incendiu, explozie	Traseu DJ703F	{"Normative ISU"} [Normative ISU]	Retrageri majorate, interzicere funcțiuni sensibile (creșe, grădinițe).

### 3.5. Resurse naturale și arii protejate

**Sursă:** Date GIS privind acoperirea terenului, studiu pedologic, amenajamente silvice, aviz SGA.

**Analiză:** Teritoriul comunei dispune de 1.520 ha de pădure, 2.800 ha de terenuri agricole și o rețea hidrografică de 25 km.

**Interpretare:** Problema este gestionarea echilibrată a acestui capital natural între protecție și valorificare economică.

**Impact PUG:** Consecința unei gestionări defectuoase ar fi epuizarea resurselor. Implicația pentru PUG este instituirea unui regim de protecție prin crearea în RLU de Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice (ex: UTR-P - păduri protejate, UTR-Ag - teren agricol protejat).

**Sursă:** Amenajamentul silvic. **Analiză:** Din totalul de 1.520 ha, 350 ha de pădure, situate în KILO\_CAROURILE [X05, Y12] și [X06, Y13], au funcție integrală de protecție (versanți, maluri).

**Interpretare:** Problema este balansarea funcției economice cu cea de protecție.

**Impact PUG:** Implicația este delimitarea acestor păduri ca UTR-P și propunerea unui articol RLU care instituie o zonă tampon de 30m în jurul tuturor masivelor forestiere, unde construcțiile sunt interzise pentru a preveni fragmentarea habitatelor.

**Sursă:** Studiu pedologic, aviz SGA. **Analiză:** Pe teritoriul comunei, 1.200 ha sunt terenuri de clasa I și a II-a de fertilitate, concentrate în CULOARX09 și CULOARX10. Sursele de apă subterană ROAG09 și ROAG12 au o stare chimică bună.

**Interpretare:** Problema este presiunea de a le converti în terenuri construibile și riscul de poluare.

**Impact PUG:** Implicația este dublă:

1. În RLU, se introduce UTR-Ag pentru protecția acestor terenuri, unde extinderea intravilanului este interzisă;
2. Se detaliază regimul Zonelor de Protecție Sanitară (ZPRS) în jurul celor 4 foraje existente, conform {"Legii Apelor"} [Legea Apelor nr. 107/1996], cu specificarea activităților interzise.

**Sursă:** {"OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate"} [Parlamentul României, "OUG 57/2007", Monitorul Oficial, 2007]. **Analiză:** Deși pe teritoriul comunei nu există arii protejate de interes comunitar, se impune o abordare precaută.

**Interpretare:** Problema este asigurarea compatibilității oricărei dezvoltări cu obiectivele de conservare.

**Impact PUG:** Implicația este formularea unui articol RLU care să condiționeze autorizarea proiectelor majore (ex: parcuri eoliene, extinderi de infrastructură) în proximitatea arealelor cu valoare naturală, precum masivele forestiere din [X05, Y12], de obținerea avizului de mediu pe baza unui Studiu de Evaluare Adecvată, conform legii. Această sinteză a cadrului natural și a riscurilor încheie etapa de diagnoză, creând o bază solidă de informații pentru etapa propositivă a PUG.

## 4. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII

Sistemele de infrastructură tehnică și de transport din comuna Săpata prezintă deficite structurale majore care condiționează fundamental potențialul de dezvoltare. Capacitatea, gradul de acoperire și starea de funcționare a rețelelor de utilități și a sistemului de mobilitate sunt analizate în acest capitol pentru a oferi o diagnoză precisă a disfuncționalităților, bazată pe datele din avizele operatorilor de utilități, analiza GIS a rețelelor, studiile de trafic și normele tehnice în vigoare. Infrastructura și mobilitatea reprezintă elementele vitale pentru funcționalitatea oricărei localități, iar analiza lor fundamentează ierarhizarea intervențiilor necesare pentru o dezvoltare coerentă.

Metodologia de analiză se bazează pe sinteza datelor din surse normative și pe localizarea spațială a deficitelor, utilizând grila canonică TKHC. Fiecare disfuncționalitate este cartografiată (sursă), se analizează impactul său cantitativ (analiză), se interpretează în contextul dezvoltării (interpretare) și se traduce într-o propunere de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau într-un proiect prioritar (impact PUG). O infrastructură modernă și un sistem de mobilitate eficient sunt precondiții pentru creșterea calității vieții și atragerea de noi investiții, transformând problemele actuale în oportunități pentru viitorul PUG.

### 4.1. Infrastructura tehnico-edilitară

**Sursă:** Avizul nr. 452/2025 emis de Operatorul Regional Apă Canal Argeș. **Analiză:** Constatarea factuală principală este acoperirea incompletă a teritoriului comunei cu rețele de utilități publice, cu un grad de acoperire de doar 18,7% pentru canalizare.

**Interpretare:** Problema centrală este lipsa unui sistem centralizat de canalizare în majoritatea satelor, o disfuncționalitate cu impact direct asupra sănătății publice și calității mediului.

**Impact PUG:** Consecința este un risc semnificativ de poluare a pânzei freatice, limitând potențialul de dezvoltare, în special în zonele mai puțin dense precum KILOCAROURILE [Xo6, Y13] și [Xo7, Y12]. Implicația pentru PUG este tratarea extinderii rețelei de canalizare ca un proiect de prioritate absolută. RLU va conține un articol explicit în acest sens: "Art. X: Autorizarea construcțiilor noi în KILOCAROURILE [Xo6, Y13] și [Xo7, Y12] este interzisă până la extinderea rețelei publice de canalizare." [Propunere RLU, Art. X, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Avizul nr. 452/2025 emis de Operatorul Regional Apă Canal Argeș și analiza GIS a rețelei existente. **Analiză:** Sistemul de alimentare cu apă, deși acoperă 75% din teritoriu, înregistrează pierderi în rețea de 35% și se confruntă cu probleme de capacitate.

**Interpretare:** Sistemul este inefficient și subdimensionat, generând presiuni scăzute și întreruperi frecvente în perioadele de consum maxim, în special în zonele rezidențiale noi dezvoltate în KILO\_CAROUL [X12, Y11].

**Impact PUG:** Consecința este un disconfort pentru locuitori și o limitare a dezvoltării. Programul de investiții va include obligatoriu proiectul prioritar "Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă", cu un buget estimat de 4.500.000 EUR, având ca surse de finanțare posibile Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" și fonduri de coeziune europene.

**Sursă:** Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) – date hidrologice la nivel de bazin hidrografic Argeș-Vedea; Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea; date de teren și observații în cadrul elaborării PUG și date de teren.

**Analiză:** Alimentarea cu gaze naturale (acoperire 40%) și energie electrică (acoperire 98%) prezintă disfuncționalități similare de capacitate în zonele de extindere. O carență structurală adițională este gestionarea deficitară a apelor pluviale, cauzată de subdimensionarea podețelor și lipsa șanțurilor, problemă acută în HECTA\_CAROURILE cu relief plat din lunca râului, de exemplu în [X09, Y09] · ( $\Delta X=300$  m,  $\Delta Y=500$  m).

**Interpretare:** Această carență duce la degradarea accelerată a drumurilor și la inundații locale, generând costuri anuale de întreținere ridicate.

**Impact PUG:** Implicația este integrarea obligatorie a sistemelor de drenaj în toate proiectele de modernizare a drumurilor. Mai mult, RLU va include un articol specific pentru a gestiona scurgerea de pe suprafețe mari: "Art. Y: Pentru orice platformă nou construită (comercială, industrială, parcare) cu o suprafață impermeabilizată mai mare de 500 mp, este obligatorie realizarea de sisteme de retenție-infiltrare a apelor pluviale dimensionate pentru a gestiona o ploaie de 20 de minute cu o perioadă de recurență de 10 ani." [Propunere RLU, Art. Y, Noul PUG Săpata, 2025].





**Tabelul 4 - Grad acoperire utilități și disfuncționalități teritoriale**

Utilitate Publică	Grad de Acoperire (%)	Disfuncționalități Principale	KILO_CAROURI Afectate Prioritar	Sursă Dată
<b>Alimentare cu Apă</b>	75	Presiune scăzută, pierderi de 35%, rețea uzată.	[X12, Y11], [X06, Y13]	Aviz Operator Regional nr. 452/2025
<b>Canalizare</b>	18,7	Lipsa sistemului centralizat în majoritatea satelor.	[X06, Y13], [X07, Y12], [X11, Y11]	Aviz Operator Regional nr. 452/2025
<b>Gaze Naturale</b>	40	Rețea concentrată în zona centrală, extindere costisitoare.	Periferia, noile zone rezidențiale.	Aviz Operator Gaze nr. 112/2025
<b>Energie Electrică</b>	98	Fluctuații de tensiune, posturi de transformare subdimensionate.	[X12, Y11], [X13, Y12]	Aviz Operator Distribuție nr. 88/2025

## 4.2. Sistemul de transport rutier

**Sursă:** Analiza GIS a stratului tematic "Drumuri" din infrastructura.gpkg. **Analiză:** Constatarea factuală centrală este că, din totalul de 62,5 km de drumuri comunale și sătești, un total de 45 km (72%) sunt neasfaltate.

**Interpretare:** Problema fundamentală o constituie starea tehnică precară a majorității rețelei, care generează o accesibilitate precară.

**Impact PUG:** Consecințele sunt timpi de parcurs ridicați și acces dificil pentru serviciile de urgență, făcând comuna neatractivă pentru investitori, în special în zonele izolate precum KILO\_CAROURILE [X06, Y13] și [X07, Y14]. Implicația este ca Programul de Investiții al PUG să includă o matrice de prioritizare a modernizării rețelei rutiere, bazată pe criterii cuantificabile (populație deservită, importanță economică, conectivitate).

**Sursă:** {"Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane"} [Ministerul Transporturilor, "Ordinul nr. 49/1998", Monitorul Oficial, 1998] și {"Norme tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"} [Ministerul Transporturilor, "Norme tehnice", Monitorul Oficial, 2017].

**Analiză:** O problemă structurală este lipsa unei clasificări funcționale a străzilor.

**Interpretare:** Aceasta duce la o gestionare ineficientă și la profiluri neadecvate.

**Impact PUG:** PUG-ul va include o planșă dedicată, "Clasificarea funcțională a rețelei stradale", și un articol RLU care să definească profilurile transversale minime. De exemplu: Drumul ce leagă centrul de satele din nord, traversând KILO\_CAROURILE [X09, Y11] și [X09, Y12], este clasificat ca stradă principală (colectoare), impunând un profil transversal minim de 12,00 m (parte carosabilă 6,00 m, trotuare 2x1,50 m, spații verzi 2x1,50 m).

**Sursă:** Date de la Poliția Rutieră Argeș (adresa nr. 987/2025) și observații de teren.

**Analiză:** Siguranța circulației este grav afectată de lipsa trotuarelor și a semnalizării. Intersecția DJ703F cu DC153, din KILO\_CAROUL [X09, Y10], este identificată ca punct cu risc ridicat de accidente.

**Interpretare:** Riscul pentru pietoni este inacceptabil.

**Impact PUG:** Implicația este introducerea în RLU a unor articole cu caracter obligatoriu: "Art. Y: Orice proiect de modernizare a unui drum comunal sau sătesc include obligatoriu amenajarea de trotuare cu o lățime minimă de 1,5 m pe cel puțin o parte și asigurarea iluminatului public." [Propunere RLU, Art. Y, Noul PUG Săpata, 2025]. De asemenea, problema administrativă a lipsei unui nomenclator stradal oficial, care afectează funcționalitatea teritoriului, trebuie remediată cu prioritate.

### 4.3. Transportul public

**Sursă:** Date de la operatorul de transport județean și rezultatele consultării publice.

**Analiză:** Constatarea factuală este că serviciul de transport public este insuficient dezvoltat, având o frecvență de o cursă la 2 ore în intervalul de vârf și acoperind doar 60% din satele comunei.

**Interpretare:** Serviciul este neatractiv și inechitabil, lăsând satele izolate, precum cele din KILO\_CAROURILE [X06, Y13] și [X07, Y14], neconectate la rețea.

**Impact PUG:** Consecința directă este o dependență cvasitotală de autoturismul personal. PUG-ul va include un "Program de îmbunătățire a transportului public", cu o hartă a traseelor și stațiilor propuse, care să fundamenteze demersurile către Consiliul Județean.

**Sursă:** Analiza schemei actuale de transport.

**Analiză:** Traseele existente sunt concentrate pe axa principală, neglijând legăturile transversale între sate.

**Interpretare:** Sistemul este inefficient, obligând locuitorii să parcurgă distanțe mari până la cea mai apropiată stație.

**Impact PUG:** Implicația este propunerea unui mecanism concret de implementare. PUG-ul, prin memoriul general, va fundamenta necesitatea și oportunitatea asocierii comunei Săpata într-o Asociație de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) de transport la nivelul zonei metropolitane Pitești. Acest demers administrativ este esențial pentru a putea accesa finanțări dedicate și pentru a operaționaliza noi trasee care să asigure o acoperire teritorială completă. Lipsa infrastructurii adecvate (puncte de oprire) reduce confortul. PUG-ul va identifica locațiile optime pentru stații, stabilind prin RLU standarde minime de amenajare.

#### **4.4. Mobilitate durabilă**

**Sursă:** Analiza GIS a rețelei stradale și a spațiilor publice.

**Analiză:** Constatarea de bază este absența totală a infrastructurii dedicate mobilității durabile (pietonale și velo).

**Interpretare:** Problema fundamentală este proiectarea spațiului public stradal aproape exclusiv pentru traficul auto.

**Impact PUG:** Consecința este un mediu nesigur și neatractiv, descurajând deplasările active. Implicația pentru PUG este introducerea unui capitol dedicat în RLU, intitulat "Mobilitate durabilă", care să conțină articole specifice bazate pe norme tehnice. Lipsa trotuarelor de-a lungul drumurilor principale, precum cel care traversează KILO\_CAROURILE [X09, Y10], [X10, Y10] și [X11, Y10], va fi reglementată ferm: "Art. Z.1: Amenajarea trotuarelor cu o lățime minimă de 1,5 m este obligatorie la orice lucrare de modernizare a drumurilor comunale și sătești." [Propunere RLU, Art. Z.1, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Norme tehnice privind amenajarea spațiilor pietonale.

**Analiză:** Mobilitatea pietonală suferă din cauza discontinuităților.

**Interpretare:** Siguranța pietonilor este compromisă.

**Impact PUG:** RLU trebuie să stabilească reguli clare și obligatorii: "Art. Z.2: Amenajarea acceselor auto la proprietăți se va realiza astfel încât să se asigure continuitatea și planeitatea trotuarului. Bordurile vor fi teșite, nu întrerupte." [Propunere RLU, Art. Z.2, Noul PUG Săpata, 2025]. "Art. Z.3: Parcarea vehiculelor pe trotuare este interzisă. Proiectele noi vor asigura locurile de parcare în interiorul parcelei." [Propunere RLU, Art. Z.3, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Ghiduri de bune practici în mobilitatea velo. A

**Analiză:** Comuna nu dispune de nicio infrastructură velo.

**Interpretare:** Potențialul pentru deplasări pe distanțe scurte este nevalorificat.

**Impact PUG:** Implicația este ca PUG-ul să devină un instrument proactiv. Acesta va include o "Planșă de reglementări – Mobilitate Durabilă", care să traseze o rețea de 15 km de piste ciclabile propuse. Aceasta va include un traseu principal de-a lungul DJ703F și trasee de agrement, cum ar fi cel care leagă KILO\_CAROUL [Xo8, Yo9] de zonele de pădure. Planșa va include etapizarea realizării (Etapa 1: 5 km în 3 ani) și o estimare de cost de 750.000 EUR, fundamentând includerea acestui obiectiv în programul de investiții.

## 5. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII

Acest capitol fundamentează deciziile de reglementare urbanistică prin sinteza capitalului cultural și natural al comunei Săpata, analizând elementele care îi definesc identitatea și care necesită protecție, conform "Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001", Monitorul Oficial, 2001] și a "Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a III-a — zone protejate" [Parlamentul României, "Legea nr. 5/2000", Monitorul Oficial, 2000]. Constatarea factuală principală este că teritoriul dispune de un inventar de obiective cu valoare de patrimoniu, de la monumente istorice la situri arheologice și unități de peisaj valoroase. Starea lor de conservare și gradul de punere în valoare sunt însă eterogene și, în unele cazuri, precare.

Metodologia aplicată se bazează pe o corelare spațială a informațiilor din surse oficiale și pe un traseu informațional explicit pentru fiecare element. Pentru fiecare componentă de patrimoniu (sursă), se analizează statutul legal și starea de conservare (analiză), se evaluează vulnerabilitatea sa în contextul presiunilor de dezvoltare (interpretare) și se formulează o propunere concretă de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau pentru programul de investiții (impact PUG). Criteriile de evaluare includ valoarea istorică, integritatea, vulnerabilitatea la presiuni antropice și potențialul de valorificare turistică. Limitele analizei sunt date de absența unor studii de specialitate recente pentru toate categoriile de patrimoniu, impunând un grad de prudență și necesitatea unor studii aprofundate în etapele ulterioare.

### 5.1. Patrimoniul cultural construit

Constatarea factuală de bază este prezența pe teritoriul administrativ al comunei Săpata a două biserici de lemn clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI): Biserica "Sf. Nicolae" (cod LMI AG-II-m-B-13688) și Biserica de lemn din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722). Problema centrală este o vulnerabilitate crescută a acestor obiective, cauzată de starea de conservare variabilă și de lipsa delimitării clare a zonelor de protecție în documentațiile de urbanism anterioare. Consecința directă este riscul de degradare accelerată și de alterare a cadrului istoric sub presiunea dezvoltărilor rezidențiale noi, în special în KILO\_CAROURILE [X09, Y10] și [X11, Y11]. Implicația pentru noul PUG este dublă și imperativă:

1. Obligatorietatea preluării în planșele de reglementări a monumentelor și instituirea zonelor de protecție de 100 de metri, conform {"Art. 9 din Legea 422/2001"} [Parlamentul României, "Legea 422/2001", Monitorul Oficial, 2001];

2. Formularea unui articol RLU dedicat care să condiționeze strict noile construcții de obținerea avizului de la Ministerul Culturii.

O problemă structurală identificată este lipsa unei inventarieri și protecții a patrimoniului local neclasat. Clădiri precum vechea școală din satul Popești sau cismelele istorice nu beneficiază de niciun regim de protecție, fiind vulnerabile la demolare. Consecința este erodarea treptată a identității locale. Impactul PUG este de a include în programul de măsuri un obiectiv distinct: "Realizarea studiului istoric aprofundat și crearea Listei valorilor locale". Pe baza acestui studiu, HECTA\_CAROURILE care concentrează astfel de valori, de exemplu [X09, Y10] · ( $\Delta X=400$  m,  $\Delta Y=500$  m), vor fi delimitate ca zone de interes pentru conservarea caracterului tradițional. RLU va conține un articol care condiționează autorizarea construcțiilor noi în aceste zone de respectarea unui ghid de proiectare specific.

Gestionarea patrimoniului construit impune reguli de reglementare măsurabile pentru RLU. O problemă recurentă este regimul de înălțime în proximitatea monumentelor. PUG-ul trebuie să stabilească principii clare de inserție a clădirilor noi, bazate pe respectarea gabaritului și a materialității dominante. Impactul PUG este formularea unui articol RLU precis pentru zona centrală din jurul bisericii monument istoric din Găinușa, situată în [X09, Y10] · ( $\Delta X=300$  m,  $\Delta Y=400$  m), care va specifica: "Art. X: În perimetrul de protecție al monumentului istoric, regimul maxim de înălțime admis este P+1E (maximum 7 metri la cornișă). Se interzic învelitorile din tablă, fiind admise exclusiv cele din țiglă ceramică sau șindrilă. Retragerile față de aliniament vor respecta media frontului stradal existent." [Propunere RLU, Art. X, Noul PUG Săpata, 2025].

## 5.2. Patrimoniul arheologic

Constatarea factuală esențială este prezența pe teritoriul comunei a sitului arheologic de importanță excepțională "Limes Transalutanus" (cod LMI AG-I-m-A-13376 și cod RAN 18581.01). Problema majoră este vulnerabilitatea acestor vestigii, care sunt afectate de lucrările agricole. Fișele analitice confirmă localizarea precisă a urmelor în KILO\_CAROUL [X07, Y05]. Consecința este riscul ridicat de distrugere a contextelor arheologice. Impactul PUG este formularea unui articol RLU care să oblige la obținerea avizului arheologic pentru orice lucrare în zona de protecție a sitului, conform {"Ordonanței de Urgență nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic"} [Guvernul României, "OUG 43/2000", Monitorul Oficial, 2000].





O problemă conexă este gradul redus de conștientizare a valorii acestui patrimoniu. Impactul PUG este dublu:

1. Includerea în Programul de Investiții a proiectului "Amenajarea unui circuit tematic Limes Transalutanus", care să includă și un punct de informare în KILO\_CAROUL [X07, Y05];
2. Formularea unui articol RLU care condiționează construcțiile adiacente sitului de realizarea unui studiu de impact vizual, pentru a proteja perspectivele.

**Tabelul 5 - Situri arheologice, regim protecție și valorificare**

ID Sit LMI/RAN	Denumire Oficială	Perioadă Istorică	Localizare TKHC	Regim de Protecție Propus	Măsurile de Valorificare
AG-I-m-A- 13376.01 / 18581.01.01	Sectorul Limesului Transalutanus	Epoca romană (sec. II-III p. Chr.)	[X07, Y05] · (ΔX=500- 600m, ΔY=600m)	Zonă de Protecție Arheologică; Cercetare preventivă obligatorie.	Includere în circuit turistic tematic; panouri informative.
AG-I-s-B- 13389 / 18581.02	Așezare	Epoca Bronzului, Cultura Tei	[X10, Y11]	Perimetru de siguranță; Aviz de specialitate obligatoriu.	Semnalizare; monitorizare periodică a stării de conservare.
AG-I-m-B- 13390 / 18581.03	Movilă	Neolitic	[X11, Y11]	Zonă de Protecție a Peisajului; Interdicție de construire.	Protejarea perspectivei vizuale; studii non-invazive.

### 5.3. Zonele construite protejate

Constatarea principală este absența, în PUG-ul anterior, a unor Zone Construite Protejate (ZCP). Problema este că protecția s-a limitat la obiecte izolate, permițând degradarea caracterului

arhitectural. Consecința este pierderea coerenței fronturilor stradale, în special în KILO\_CAROURILE [X09, Y10] și [X11, Y11]. Impactul PUG este o propunere fermă: "Noul PUG va delimita Zona Construită Protejată a ansamblului bisericii de lemn din Turcești, conform Art. 18 din Legea 422/2001, și va include un regulament specific ca parte integrantă a RLU." [Propunere Memoriu General, Noul PUG Săpata, 2025].

O abordare pragmatică este de a începe cu o zonă-pilot în HECTA\_CAROUL [X11, Y11] · ( $\Delta X=700$  m,  $\Delta Y=800$  m). Impactul PUG este detalierea regulilor pentru RLU-ul acestui ZCP pilot: "Art. Z: În interiorul ZCP delimitat, se impun următoarele condiții:

1. Materiale de fațadă admise: lemn, tencuială tradițională albă;
2. Tâmplărie: exclusiv lemn vopsit în culori tradiționale;
3. Regim de înălțime maxim: P/P+1;
4. Împrejmuiri: gard din lemn, cu soclu de piatră, înălțime maximă 1.2m." [Propunere RLU, Art. Z, Noul PUG Săpata, 2025].

Eficiența ZCP depinde de monitorizarea aplicării regulamentului. Impactul PUG este propunerea în Programul de Măsuri a unui set de acțiuni concrete: "A. Înființarea postului de inspector de patrimoniu în organigrama primăriei în termen de 2 ani.

B. Elaborarea unui ghid de proiectare ilustrat pentru ZCP în termen de 1 an.

C. Bugetarea unui program anual de inspecții." [Propunere Program de Măsuri, Noul PUG Săpata, 2025].

## **5.4. Peisajul natural și cultural**

Constatarea esențială este diversitatea unităților de peisaj, de la cel agricol la cel forestier. Problema este erodarea treptată a caracterului specific sub presiunea construcțiilor generice. Consecința este o pierdere de identitate. Impactul PUG este introducerea conceptului de "calitate a peisajului" ca un criteriu explicit de reglementare: PUG-ul va include o planșă distinctă "Harta de analiză a peisajului" și va introduce în RLU un capitol dedicat protecției peisajului.

O problemă specifică este cea a construcțiilor amplasate pe coamele dealurilor în zone cu vizibilitate maximă, în KILO\_CAROURILE [X06, Y12] și [X07, Y13]. Consecința este fragmentarea vizuală a peisajului. Impactul PUG este formularea unui articol RLU dedicat: "Art. P: În zonele cu valoare peisagistică delimitate în planșa de reglementări, se interzice construirea la o distanță mai

mică de 20 de metri față de linia de coamă. Se vor utiliza exclusiv culori din paletarul local aprobat prin HCL." [Propunere RLU, Art. P, Noul PUG Săpata, 2025].

Valorificarea turistică a patrimoniului este o oportunitate majoră. Problema este riscul unei dezvoltări necontrolate. Impactul PUG este dublu:

1. Includerea "Proiectului Drumul Bisericilor de Lemn" în Programul de Investiții, cu etapizare și buget estimativ;
2. Formularea unui articol RLU care să condiționeze autorizarea pensiunilor de respectarea unui ghid de arhitectură locală, stimulând astfel un turism durabil care devine un motor pentru conservare.

## 6. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC

Constatarea factuală principală, fundamentată pe o analiză integrată a datelor statistice și a dinamicii teritoriale, este că teritoriul comunei Săpata se confruntă cu o tendință de declin demografic, cuplată cu o structură economică puțin diversificată și o presiune imobiliară distribuită neuniform. Prezenta analiză integrează date demografice de la Institutul Național de Statistică (Recensământul Populației și Locuințelor 2021), date economice de la Oficiul Național al Registrului Comerțului, precum și date privind calitatea locuirii și dotările publice, cartografiind disparitățile teritoriale pentru a fundamenta o dezvoltare urbană care să răspundă nevoilor reale ale comunității. Obiectivul acestui capitol este de a transforma aceste constatări într-un set de directive clare pentru viitorul Plan Urbanistic General, asigurând alinierea la cadrul strategic național (Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030) și european (Agenda Teritorială 2030).

Metodologia aplicată pentru acest capitol constă într-o analiză multicriterială a datelor extrase din surse statistice oficiale (INSSE, Tempo-Online) și din documentele de referință disponibile (Tabula Fortis). Se urmărește identificarea tendințelor demografice, a vulnerabilităților economice și a inechităților sociale prin corelarea indicatorilor relevanți. Fiecare problemă este analizată urmând un traseu informațional explicit și verificabil: **sursă** (identificarea setului de date oficial și a indicatorului relevant) → **analiză** (prezentarea cantitativă a fenomenului și compararea cu valori de referință) → **interpretare** (explicarea cauzelor și a consecințelor în context teritorial) → **impact PUG** (formularea unei propuneri concrete de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau a unui proiect prioritar pentru Programul de Investiții). Această abordare permite o diagnoză precisă și fundamentarea unor propuneri de reglementare specifice și măsurabile.

### 6.1. Dinamica demografică

**Sursă:** Datele finale ale Recensământului Populației și Locuințelor 2021, publicate de Institutul Național de Statistică.

**Analiză:** Populația rezidentă a comunei Săpata a scăzut de la 4.932 de locuitori în 2011 la 4.418 locuitori în 2021, înregistrând un declin de 10,4%. Această tendință este alimentată de un spor natural negativ, cu o rată de -5,4‰, și de un sold migratoriu negativ, estimat la -50 de persoane anual în perioada 2015-2021. Simultan, indicele de îmbătrânire demografică a atins valoarea de 150 (150 de persoane de 65+ ani la 100 de tineri sub 15 ani), depășind media județeană.



**Interpretare:** Problema centrală este un dublu proces de depopulare și îmbătrânire accelerată, care pune sub semnul întrebării sustenabilitatea pe termen lung a comunei. Consecința directă este creșterea indicelui de dependență demografică (raportul dintre populația inactivă și cea activă), punând o presiune critică pe sistemul de servicii sociale și de sănătate.

**Impact PUG:** Implicația este necesitatea stringentă de a crea un mediu rezidențial și economic atractiv pentru populația tânără. PUG-ul va aborda aceasta prin reglementări urbanistice care să favorizeze:

- A. Crearea de locuințe accesibile prin permiterea unor tipologii diversificate;
- B. Dezvoltarea unor zone economice în KILO\_CAROURILE [X11, Y10] și [X12, Y10] pentru a oferi locuri de muncă locale;
- C. Asigurarea unui standard ridicat de calitate a vieții prin proiectarea unei rețele de spații publice și dotări moderne. Fără aceste măsuri, declinul demografic riscă să devină ireversibil.

**Sursă:** Analiza GIS prin suprapunerea datelor recensământului la nivel de sector de recensare cu rețeaua de drumuri și dotări.

**Analiză:** Declinul populației este mai accentuat în satele izolate, cu accesibilitate redusă. Astfel, satele din CULOARY13 și CULOARY14 (ex: Dealu Bradului) au înregistrat o scădere a populației cu peste 15% în ultimul deceniu, în timp ce zona centrală (Mârțești, Popești) a avut o scădere de doar 6%.

**Interpretare:** Problema este o polarizare demografică, cu o concentrare în zona centrală și o marginalizare a periferiilor. Consecința este riscul de abandon al unor așezări și degradarea fondului construit tradițional, cu peste 50 de locuințe neocupate identificate în aceste zone.

**Impact PUG:** Implicația este o strategie duală: pe de o parte, consolidarea populației în vetrele principale, unde se pot asigura servicii decente; pe de altă parte, pentru zonele izolate, se propun soluții alternative. Pentru HECTACAROURILE cu valoare peisagistică din KILOCAROU [Xo6, Y13], RLU va introduce un articol specific: "Art. X - În UTR-P1 (Peisaj protejat), se permite conversia gospodăriilor tradiționale abandonate în unități de cazare turistică, cu condiția păstrării volumetriei și a materialelor tradiționale, conform unui ghid de proiectare aprobat prin HCL." [Propunere RLU, Art. X, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Date INSSE, Recensământ 2021 (TEMPO-Online).

**Analiză:** Structura pe grupe de vârstă indică o pondere a populației de peste 65 de ani de 22% din total, în creștere față de 18% în 2011. Numărul de copii (0-14 ani) este de doar 14,5%.

**Interpretare:** Problema este subdimensionarea critică a infrastructurii de servicii de sănătate și asistență socială pentru a răspunde nevoilor specifice acestei categorii de vârstă. Consecința este o calitate a vieții precară pentru persoanele vârstnice și o presiune crescută pe familiile acestora, care trebuie să suplinească aceste servicii.

**Impact PUG:** Implicația este prioritizarea investițiilor în dotări specifice. Programul de Investiții va include "Proiectul de înființare a unui centru de zi pentru vârstnici în zona centrală, în KILO\_CAROUL [X09, Y10]", cu un cost estimat de 2.500.000 lei și finanțare posibilă prin Programul Operațional Incluziune și Demnitate Socială (POIDS). Totodată, RLU va condiționa noile dezvoltări rezidențiale de asigurarea unui procent de spațiu public accesibil persoanelor cu mobilitate redusă.

## 6.2. Structura economică

**Sursă:** Date de la Oficiul Național al Registrului Comerțului, prelucrate pe coduri CAEN la nivel de UAT, la data de 31.12.2023.

**Analiză:** Constatarea factuală dominantă este o structură economică bazată pe agricultură (80% din firmele active au cod CAEN principal 01 - Agricultură, vânătoare și servicii anexe) și un sector de servicii slab dezvoltat (sub 5% din total).

**Interpretare:** Problema centrală este lipsa diversificării economice, ceea ce face comuna vulnerabilă la fluctuațiile din sectorul agricol și limitează sever oportunitățile de angajare. Consecința este un exod al forței de muncă și o dependență economică de centrele urbane învecinate, în special Pitești.

**Impact PUG:** Implicația pentru noul PUG este crearea unui cadru de reglementare care să stimuleze diversificarea economică, în linie cu principiul "Orașului Productiv" din {"Noua Cartă de la Leipzig"} [German Presidency of the Council of the EU, "The New Leipzig Charter", 2020]. RLU va delimita în KILO\_CAROURILE [X11, Y10] și [X12, Y10] o Unitate Teritorială de Referință (UTR) specifică, "Zonă de Activități Economice - ATE", permițând funcțiuni mixte (servicii, producție nepoluantă, logistică) și oferind facilități urbanistice (ex: POT maxim 60%) pentru investitori.

**Sursă:** Date de la Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură (APIA) și analize regionale.



**Analiză:** Analiza pieței muncii arată o necorelare între oferta locală și cererea regională. Productivitatea medie pe hectar în comuna Săpata este cu 25% sub media județului Argeș, din cauza fragmentării terenurilor și a predominanței agriculturii de subsistență.

**Interpretare:** Problema este o productivitate redusă a principalului sector economic. Consecința este un nivel scăzut de venituri și o incapacitate de a investi în modernizare.

**Impact PUG:** Implicația este de a crea un cadru favorabil pentru dezvoltarea agriculturii moderne și a industriilor conexe. Pentru KILO\_CAROURILE cu terenuri agricole fertile, precum [Xo8, Y11] și [Xo9, Y11], RLU va introduce un articol specific: "Art. Y: Pe terenurile situate în UTR-Ag, se permite înființarea unor unități de procesare a produselor agricole cu o suprafață construită de maximum 500 mp, cu condiția asigurării unor distanțe de protecție sanitară de minimum 100 m față de zonele de locuit." [Propunere RLU, Art. Y, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Lista Monumentelor Istorice și analiza peisajului cultural.

**Analiză:** Potențialul turistic, bazat pe patrimoniul cultural (biserici de lemn, situl Limes Transalutanus) și pe peisajul natural colinar, este subutilizat. Comuna nu dispune de nicio unitate de cazare autorizată.

**Interpretare:** Problema este lipsa unei infrastructuri de primire și a unei strategii coerente de promovare. Consecința este o valoare adăugată minimă generată de aceste resurse.

**Impact PUG:** Implicația este dublă:

1. În RLU, se va crea un UTR distinct, "Zonă de dezvoltare a turismului rural", pentru HECTA\_CAROURILE adiacente bisericii monument istoric din [Xo9, Y10], unde construcția de pensiuni este permisă cu un regim de înălțime redus (P+1E) și respectarea unui ghid de proiectare.
2. În Programul de Investiții, se va include "Proiectul de amenajare a traseului tematic Drumul Bisericilor de Lemn", cu o hartă a traseului, buget estimat (500.000 lei) și surse de finanțare posibile.

### 6.3. Calitatea locuirii

**Sursă:** Analiza GIS prin suprapunerea bazei de date a autorizațiilor de construire (2012-2024) cu straturile tematice de infrastructură edilitară.

**Analiză:** Constatarea principală este o calitate a locuirii eterogenă. Se evidențiază o presiune de dezvoltare rezidențială în zone fără infrastructură edilitară completă: peste 70% din autorizațiile noi din KILO\_CAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12] au fost emise în zone fără sistem de canalizare.

**Interpretare:** Problema este apariția unor "cartiere-dormitor" dependente de mașină, cu spații publice insuficiente și cu un risc sanitar crescut.

**Impact PUG:** Consecința este un model de dezvoltare nesustenabil. Implicația pentru noul PUG este imperativă, prin formularea unui articol RLU de interdicție: "Art. Z: Se interzice autorizarea oricărei construcții de locuințe pe parcele care nu au acces direct la rețele publice funcționale de apă, canalizare și energie electrică și la un drum modernizat." [Propunere RLU, Art. Z, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Analiza de teren a fondului locativ și date de la recensământul din 2021.

**Analiză:** Peste 30% din fondul locativ, concentrat în vetrele vechi ale satelor, este într-o stare de degradare avansată.

**Interpretare:** Problema este lipsa resurselor financiare ale proprietarilor pentru întreținere, cuplată cu îmbătrânirea populației. Consecința este degradarea peisajului cultural și riscul de prăbușire.

**Impact PUG:** Implicația este de a încuraja reabilitarea prin reglementări stimulative și de a proteja caracterul local. RLU va introduce un articol care permite acordarea unui bonus de 10% la CUT (dar fără a depăși CUT max=1.2) pentru proprietarii care reabilitează clădirile vechi, respectând un ghid de proiectare. Se va delimita "Zona Construită Protejată - Vatra Satului Popești" (ZCP-VSP) ca un UTR distinct.

**Sursă:** {"Noua Cartă de la Leipzig"} [German Presidency of the Council of the EU, "The New Leipzig Charter", 2020].

**Analiză:** Accesibilitatea locuirii reprezintă o provocare, prețurile terenurilor în zonele bine deservite crescând cu 50% în ultimii 5 ani.

**Interpretare:** Problema este limitarea accesului tinerilor la o locuință. Consecința este migrația acestora sau construirea în zone marginale.

**Impact PUG:** Implicația este de a diversifica oferta de locuire, conform principiului "orașului just". Pe lângă locuințele individuale, RLU va permite, în zone definite, precum KILO\_CAROUL [X11, Y11], dezvoltarea de locuințe colective de mici dimensiuni (P+1E+M), cu condiții stricte:

asigurarea a minimum 30% spații verzi pe parcelă și a unui loc de joacă la fiecare 20 de apartamente.

## 6.4. Echipamente și servicii publice

**Sursă:** Analiza GIS a distribuției dotărilor publice și normativele privind serviciile publice.

**Analiză:** Constatarea factuală principală este o distribuție inegală a echipamentelor, cu o concentrare de 85% a serviciilor (școală, primărie, dispensar) în centrul de comună, KILO\_CAROUL [X09, Y10]. Rata de acoperire cu spații verzi publice este de doar 1,5 mp/locuitor, sub normativul de 26 mp/locuitor.

**Interpretare:** Problema este un acces dificil la servicii esențiale pentru 40% din populație. Consecința este o calitate a vieții inegală.

**Impact PUG:** Implicația este adoptarea unei strategii policentrice. RLU va delimita doi poli secundari de dezvoltare a serviciilor, în satele Drăghicești și Bunești, și va stabili lista de investiții prioritare pentru fiecare, vizând crearea unor centre civice integrate.

**Sursă:** Date de la Inspectoratul Școlar Județean Argeș. **Analiză:** Unitățile școlare din satele componente (Dealul Bradului, Găinușa) se confruntă cu un număr de elevi cu 60% sub capacitatea proiectată.

**Interpretare:** Problema este sustenabilitatea lor pe termen lung. Consecința este riscul desființării, ceea ce ar crește distanțele de navetă.

**Impact PUG:** Implicația este propunerea reorganizării rețelei școlare. Programul de Investiții va include "Proiectul pilot de transformare a școlii din KILO\_CAROUL [X07, Y12] în centru comunitar", cu funcțiuni propuse (școală primară, grădiniță, bibliotecă, punct de asistență socială) și un buget estimat de 1.800.000 lei.

**Sursă:** Date de la Direcția de Sănătate Publică Argeș.

**Analiză:** În domeniul sănătății, comuna dispune de un singur dispensar uman și nu are farmacie.

**Interpretare:** Problema este absența serviciilor medicale de specialitate. Consecința este dependența totală de serviciile din Pitești.

**Impact PUG:** Implicația este crearea cadrului urbanistic pentru dezvoltare. RLU va introduce un UTR specific, "Servicii de Interes Public" în [X09, Y10], cu un articol dedicat: "Art. W: Pentru construcțiile cu funcțiune medicală (cabinet, centru de analize, farmacie), se permite un POT

majorat la 60% și un CUT de 1.8." [Propunere RLU, Art. W, Noul PUG Săpata, 2025]. Diagnoza socio-economică a comunei Săpata relevă provocări structurale care necesită o abordare integrată, o viziune ce trebuie validată și nuanțată prin consultarea directă a comunității, așa cum va fi detaliat în capitolul următor.

## 7. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Procesul de consultare publică este o componentă obligatorie și fundamentală a elaborării Planului Urbanistic General, conform "Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001], asigurând legitimitatea democratică a documentației. Acest capitol sintetizează problemele, propunerile și viziunile colectate de la cetățeni, mediul de afaceri și alți actori relevanți, pe baza datelor din Procesul-Verbal al dezbaterii publice nr. 1245/15.08.2025 și a celor 112 chestionare completate în perioada 01.07-01.08.2025, transformând percepțiile comunitare în date de intrare concrete pentru decizia de planificare.

Metodologia de analiză a constat în centralizarea datelor din sursele menționate, urmată de o clasificare tematică și o ierarhizare a problemelor. Fiecare problemă identificată (sursă) este cuantificată prin analiza frecvenței semnalărilor și a impactului estimat (analiză), interpretată în contextul teritorial specific al comunei Săpata (interpretare) și tradusă într-o propunere concretă de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau într-un proiect prioritar pentru Programul de Investiții (impact PUG), operaționalizând astfel voința comunității în instrumente de reglementare verificabile.

### 7.1. Percepția și Propunerile Cetățenilor

**Sursă:** Analiza celor 112 chestionare completate și a transcrierii dezbaterii publice (PV nr. 1245/15.08.2025). **Analiză:** Calitatea deficitară a infrastructurii de bază reprezintă constatarea factuală principală, fiind semnalată în 72% din intervenții. Problema critică este starea necorespunzătoare a drumurilor comunale, în special în zonele de extindere recentă precum KILOCAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12], unde, conform analizei GIS, sub 30% din rețea este asfaltată. O a doua problemă majoră este lipsa unui sistem centralizat de canalizare, care afectează peste jumătate din populația comunei. Interpretare: Aceste deficite generează o accesibilitate redusă și riscuri sanitare semnificative, diminuând calitatea vieții și atractivitatea comunei. Impact PUG: Implicația este prioritizarea absolută a investițiilor în modernizarea drumurilor și extinderea rețelei de apă-canal. RLU va include un articol ferm în acest sens: "Art. X: Autorizarea construcțiilor noi în KILOCAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12] este interzisă până la extinderea rețelei publice de canalizare și modernizarea căilor de acces." [Propunere RLU, Art. X, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Analiza GIS a spațiilor verzi publice și rezultatele consultării (menționată în 41% din chestionare). **Analiză:** Calitatea spațiului public este o a doua categorie de probleme. Comuna înregistrează un deficit de 24,5 mp/locuitor față de normativul legal de 26 mp/locuitor. Problema este absența dotărilor de agrement (parcuri, locuri de joacă), majoritatea spațiilor libere fiind proprietate privată. **Interpretare:** Consecința este o viață comunitară redusă și lipsa opțiunilor de recreere, în special pentru tineri. Ca soluție, a fost propusă amenajarea unui parc central în KILOCAROU [Xo7, Yo8]. **Impact PUG:** Implicația este necesitatea de a identifica și rezerva terenurile pretabile pentru funcțiuni publice. PUG-ul va delimita în planșa RLU o Unitate Teritorială de Referință specifică (UTR-V) pentru KILOCAROU [Xo7, Yo8] și va include în Programul de Măsuri inițierea procedurilor de trecere în domeniul public prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform {"Legii nr. 255/2010"} [Parlamentul României, "Legea nr. 255/2010", Monitorul Oficial, 2010].

**Sursă:** Auditul PUG existent și consultarea publică.

**Analiză:** În privința dezvoltării urbanistice, percepția dominantă (35% din intervenții) este cea a unei creșteri haotice. Problema semnalată este apariția de construcții incompatibile ca regim de înălțime și stil, corelată cu cele 47 de derogări aprobate în ultimul deceniu.

**Interpretare:** Consecința este alterarea peisajului cultural și pierderea identității locale, în special în zonele tradiționale.

**Impact PUG:** Implicația este introducerea în RLU a unor reglementări stricte. Pentru zonele cu valoare ambientală, se va formula un articol care să condiționeze autorizarea de respectarea unui ghid de proiectare privind conformarea volumetrică, materialele și cromatică. Totodată, se impune creșterea transparenței în avizarea PUZ-urilor.

**Sursă:** Consultarea publică (PV nr. 1245/15.08.2025).

**Analiză:** Alte nevoi exprimate frecvent consolidează diagnoza. Acestea includ:

1. Îmbunătățirea transportului public către Pitești (deficit de frecvență); **Impact PUG:** Se propune înființarea unei Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) de transport și se va elabora o hartă de trasee optimizate.
2. Crearea unui nomenclator stradal actualizat; **Impact PUG:** Includerea în Programul de Măsuri a proiectului de actualizare a nomenclatorului.



3. Amenajarea de trotuare și piste pentru biciclete; **Impact PUG:** RLU va include obligativitatea amenajării trotuarelor la orice modernizare de drum.
4. O mai bună gestionare a deșeurilor; **Impact PUG:** RLU va impune obligativitatea realizării de platforme de colectare selectivă pentru noile dezvoltări rezidențiale.

**Interpretare:** Toate aceste nevoi converg către o cerere pentru o localitate mai sigură, curată și mai bine administrată.

## 7.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri

**Sursă:** Adresele nr. 145/2025 și nr. 148/2025 de la asociațiile de întreprinzători locali și analiza auditului PUG.

**Analiză:** Constatarea principală este dorința mediului de afaceri pentru un cadru de reglementare predictibil și simplificat. Problema frecvent invocată (în 8 din 10 adrese) este birocrația și durata medie de 9 luni pentru obținerea autorizațiilor pentru proiecte complexe, cauzată de ambiguitățile RLU-ului anterior.

**Interpretare:** Consecința este orientarea capitalului către alte localități.

**Impact PUG:** Implicația este elaborarea unui RLU clar, care să accelereze avizarea. Se propune adoptarea unui model tabelar pentru RLU, care să elimine ambiguitățile, și includerea proiectului "Digitalizarea serviciilor de urbanism și implementarea unui sistem GIS public" în Programul de Măsuri.

**Sursă:** Avizele operatorilor de utilități și adresele mediului de afaceri.

**Analiză:** O a doua problemă este deficitul de infrastructură de suport în zonele cu potențial economic. Pentru KILO\_CAROURILE [X11, Y10] și [X12, Y10], necesarul de capacitate pentru energie electrică este cu 40% mai mare decât capacitatea actuală a rețelei.

**Interpretare:** Lipsa rețelilor edilitare de capacitate adecvată crește costurile pentru investitori. Consecința este limitarea dezvoltării economice.

**Impact PUG:** Implicația este declararea acestor zone ca "Poli de dezvoltare economică" și includerea proiectului "Extinderea și modernizarea rețelilor de utilități în zonele economice" ca prioritate în Programul de Investiții.

**Sursă:** Audit PUG și cererile de certificate de urbanism.

**Analiză:** A treia problemă este rigiditatea zonificării din PUG-ul actual, care nu permite funcțiuni mixte.

**Interpretare:** Consecința este o utilizare inefficientă a terenului și limitarea inovației.

**Impact PUG:** Implicația este introducerea în noul RLU a unei Unități Teritoriale de Referință flexibile, de tip "Business Park". Se va formula un articol RLU pentru acest UTR, care să specifice funcțiunile admise (servicii, producție nepoluantă, logistică, cercetare), indicatorii urbanistici (POT maxim 60%, CUT maxim 1.8), retragerile minime (10 m față de drumurile publice) și condițiile de amenajare a incintei (minimum 20% spații verzi).

### **7.3. Contribuțiile Societății Civile și ale Altor Actori Instituționali**

**Sursă:** Adresa nr. 201/2025 de la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș și analiza GIS a presiunii de dezvoltare.

**Analiză:** Constatarea factuală este că actorii instituționali și societatea civilă au accentuat necesitatea unei dezvoltări durabile și integrate. Problema centrală semnalată este riscul de fragmentare a habitatelor naturale prin extinderea necontrolată a intravilanului în KILO\_CAROURILE [X07, Y12] și [X07, Y13].

**Interpretare:** Consecința este pierderea biodiversității.

**Impact PUG:** Implicația este delimitarea obligatorie a unor coridoare ecologice și a unor zone-tampon. În planșa RLU vor fi delimitate aceste coridoare ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS), cu reguli specifice care să interzică construcțiile și să condiționeze lucrările agricole.

**Sursă:** Adresa nr. 55/2025 de la Direcția Județeană pentru Cultură Argeș și capitolul de patrimoniu din prezenta diagnoză.

**Analiză:** DJC a ridicat problema protejării peisajului cultural, nu doar a monumentelor izolate, semnalând că intervențiile noi afectează vizual cadrul istoric în jurul monumentelor din KILO\_CAROURILE [X09, Y10] și [X11, Y11].

**Interpretare:** Consecința este diminuarea valorii de patrimoniu a ansamblurilor.

**Impact PUG:** Implicația este introducerea în PUG a conceptului de "Zone de Protecție a Peisajului Cultural" în jurul monumentelor, cu reguli specifice în RLU privind regimul de înălțime (maximum P+1E), materialitatea (interzicerea materialelor stridente) și volumetria construcțiilor noi.



Sinteza consultării relevă o convergență a dorinței pentru o dezvoltare calitativă, dar și divergențe între interesele de dezvoltare extensivă și cele de conservare. Rolul PUG-ului este de a arbitra aceste interese și de a propune un model de dezvoltare echilibrat. Concluziile acestui capitol, reprezentând vocea internă a comunității, devin astfel un input fundamental pentru analiza strategică SWOT, care va confrunța aceste percepții cu factorii externi.

## 8. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Acest capitol construiește matricea SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) la nivelul comunei Săpata, având rolul de a consolida toate analizele sectoriale anterioare într-o imagine strategică de ansamblu. Demersul nu formulează strategii, ci fundamentează cadrul conceptual și factual pentru elaborarea acestora în etapele următoare ale Planului Urbanistic General. Viziunea strategică a oricărui teritoriu se bazează pe o înțelegere lucidă a poziției sale actuale, iar analiza SWOT reprezintă instrumentul canonic pentru atingerea acestei clarități. Fiecare element al analizei este direct ancorat în constatările factuale detaliate în capitolele 2-8 ale prezentei diagnoze, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului.

Metodologia aplicată constă în extragerea, clasificarea și sintetizarea concluziilor din diagnoza teritorială. Punctele tari și slabe (factori endogeni) sunt extrase din diagnoza cadrului natural, a infrastructurii, a patrimoniului și a cadrului socio-economic (Capitolele 4-7), reprezentând resurse și vulnerabilități asupra cărora comunitatea poate exercita un control direct. Oportunitățile și amenințările (factori exogeni) provin din analiza cadrului strategic și de planificare supra-local (Capitolul 2), reprezentând tendințe la care comuna trebuie să se adapteze. Problematika centrală abordată este sintetizarea complexității teritoriale, cu toate vulnerabilitățile și potențialitățile sale, într-o matrice strategică acționabilă și direct conectată la realitatea din teren, oferind astfel o bază solidă pentru deciziile de planificare.

### 8.1. Puncte Tari (Strengths)

Constatarea factuală principală este că, deși se confruntă cu multiple provocări, comuna Săpata dispune de un set de atuuri interne semnificative, care pot constitui fundamentul unei dezvoltări durabile. Aceste resurse, identificate în Capitolele 4 și 6, sunt în mare parte latente și subvalorificate, concentrându-se în domeniul capitalului natural, cultural și al poziționării geografice. Problema actuală este lipsa unui cadru strategic care să le activeze. Consecința este o performanță economică sub potențial și o atractivitate limitată. Implicația pentru viitorul PUG este crearea unui cadru de reglementare (prin RLU) și a unor proiecte strategice (în Programul de Investiții) care să transforme aceste atuuri latente în motoare reale de dezvoltare, prin activarea și protejarea resurselor valoroase pe care comuna le deține.

Capitalul natural și peisagistic reprezintă un punct tare fundamental. **Sursă:** Analiza cadrului natural (Capitolul 4.5). **Analiză:** Teritoriul dispune de o suprafață considerabilă de peste 1.500 de hectare de pădure, localizate cu precădere în KILOCAROURILE [X05, Y12], [X06, Y12] și [X06,

Y13], și de peste 1.200 de hectare de terenuri agricole de clasa I și a II-a de fertilitate, concentrate în CULOARX09 și CULOAR\_X10.

**Interpretare:** Problema este vulnerabilitatea acestor resurse la practicile de exploatare nesustenabile și la presiunea imobiliară, care a generat conflicte teritoriale (identificate în Capitolul 10.2).

**Impact PUG:** Consecința este riscul pierderii ireversibile a acestui capital. Implicația pentru PUG este instituirea unui regim de protecție clar prin RLU, care să propună un articol ce interzice schimbarea nejustificată a destinației terenurilor agricole fertile și condiționează orice dezvoltare de respectarea principiilor de sustenabilitate.

Al doilea punct tare major este patrimoniul cultural construit.

**Sursă:** Analiza patrimoniului (Capitolul 6) și datele din Tabula Fortis (coduri LMI).

**Analiză:** Comuna deține două monumente istorice de valoare națională – Biserica de lemn din Lipia (AG-II-m-A-13722) și Biserica "Sf. Nicolae" (AG-II-m-B-13688) – precum și situl arheologic de importanță excepțională "Limes Transalutanus" (AG-I-m-A-13376) din KILOCAROU [X07, Y05]. **Interpretare:** Problema constă în starea de conservare precară și lipsa unei strategii de punere în valoare. **Impact PUG:** Consecința este degradarea peisajului cultural și pierderea unui potențial turistic. Implicația pentru PUG este dublă:

1. Delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) în KILOCAROURILE [X09, Y10] și [X11, Y11], cu regulamente specifice care să încurajeze reabilitarea;
2. Includerea în Programul de Investiții a proiectului "Amenajarea unui circuit turistic tematic - Drumul Bisericilor de Lemn și Limesul Roman".

Poziționarea geografică relativ favorabilă este un alt atu.

**Sursă:** Analiza infrastructurii (Capitolul 5).

**Analiză:** Comuna este situată în proximitatea polului de dezvoltare regională Pitești și a viitoarei autostrăzi Pitești-Sibiu, beneficiind de accesibilitate bună la rețeaua regională.

**Interpretare:** Problema este că această accesibilitate externă nu este valorificată local, din cauza unei infrastructuri interne de calitate slabă, cu peste 72% din drumuri neasfaltate.

**Impact PUG:** Consecința este o mobilitate internă deficitară. Implicația pentru PUG este necesitatea de a cupla acest avantaj extern cu o strategie internă de modernizare a drumurilor

comunale. Se propune, prin RLU, crearea unei unități teritoriale de referință (UTR) specifice pentru "Servicii și Logistică" în KILO\_CAROURILE [X11, Y10] și [X12, Y10], cu acces direct la DJ703B.

## 8.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

Constatarea factuală centrală, derivată din sinteza capitolelor 5, 7 și 8, este că teritoriul comunei Săpata suferă de vulnerabilități structurale interne, concentrate în domeniul infrastructurii, demografiei și capacității de planificare, care frânează dezvoltarea.

**Sursă:** Capitolele 5, 7, 8.

**Analiză:** Există un decalaj istoric între dezvoltarea spațială necontrolată, evidențiată de cele 47 de PUZ-uri derogatorii (Capitolul 3.2), și investițiile în infrastructura de suport.

**Interpretare:** Problema fundamentală este un cerc vicios: infrastructura precară generează declin demografic și economic, ceea ce reduce capacitatea de a atrage fonduri pentru modernizare.

**Impact PUG:** Consecința este o calitate a vieții redusă, semnalată în 72% din chestionarele consultării publice (Capitolul 8.1). Implicația pentru PUG este că strategia trebuie să se concentreze pe remedierea acestor vulnerabilități critice, condiționând dezvoltările noi de asigurarea infrastructurii.

Deficitul de infrastructură tehnico-edilărită este cel mai grav punct slab.

**Sursă:** Analiza infrastructurii (Capitolul 5.1).

**Analiză:** Datele cantitative arată o acoperire cu sistem de canalizare de sub 18,7% și peste 72% (45 km) din rețeaua locală de drumuri neasfaltată.

**Interpretare:** Problema este critică pentru sănătatea publică și accesibilitate, în special în satele din nord (CULOARY13 și CULOARY14), unde gradul de echipare este aproape zero.

**Impact PUG:** Consecința este izolarea unor comunități și limitarea severă a potențialului economic. Implicația pentru PUG este ca Programul de Investiții să aloce prioritate absolută proiectelor strategice "Extinderea rețelei de canalizare" și "Modernizarea rețelei rutiere".

Tendențele demografice negative sunt un alt punct slab structural.

**Sursă:** Analiza demografică (Capitolul 7.1, date INSSE).



**Analiză:** Comuna a înregistrat un declin de 10,4% al populației între 2011 și 2021, cu un indice de îmbătrânire de 150.

**Interpretare:** Problema este lipsa de oportunități economice și de servicii atractive, care transformă comuna într-o localitate-dormitor pentru navetiști.

**Impact PUG:** Consecința este o scădere a vitalității economice și sociale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea condiții pentru retenția populației tinere, prin propunerea în RLU a unui articol care să permită funcțiuni complementare (turism, servicii) în zonele rezidențiale, cu condiții specifice de autorizare.

Capacitatea redusă de a gestiona dezvoltarea urbană este un punct slab administrativ.

**Sursă:** Auditul PUG existent (Capitolul 3).

**Analiză:** Depășirea sistematică a reglementărilor prin 47 de PUZ-uri de derogare demonstrează un control insuficient.

**Interpretare:** Problema constă într-un cadru de reglementare ambiguu și o capacitate administrativă redusă.

**Impact PUG:** Consecința este dezvoltarea rezidențială haotică în zone fără infrastructură, care a generat conflicte și costuri suplimentare pentru bugetul local, așa cum s-a văzut în KILO\_CAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12]. Implicația pentru noul PUG este elaborarea unui RLU clar și detaliat pentru fiecare UTR, pentru a reduce nevoia de derogări.

### 8.3. Oportunități (Opportunities)

Constatarea esențială este că Săpata este situată într-un context extern care oferă oportunități semnificative, factori exogeni care pot fi valorificați printr-o planificare proactivă.

**Sursă:** Analiza cadrului strategic (Capitolul 2).

**Analiză:** Poziționarea strategică în proximitatea unor axe de dezvoltare majore (autostrada Pitești-Sibiu) și disponibilitatea fondurilor europene și naționale (PNRR, Agenda Teritorială 2030) sunt principalele oportunități.

**Interpretare:** Problema actuală este capacitatea redusă de a capta aceste oportunități, din cauza deficitelor interne.

**Impact PUG:** Consecința este riscul ca impactul pozitiv al acestor șanse să fie minim. Implicația pentru PUG este crucială: strategia de dezvoltare trebuie să fie orientată spre conectarea la

tendențele externe, creând cadrul spațial și de reglementare care să facă comuna pregătită pentru a beneficia de ele.

Poziționarea strategică în proximitatea autostrăzii Pitești-Sibiu este cea mai importantă oportunitate.

**Sursă:** Analiza rețelei de transport (Capitolul 5.2).

**Analiză:** Aceasta va genera o creștere a fluxurilor de tranzit și o presiune pentru dezvoltarea de servicii conexe.

**Interpretare:** Problema este cum se poate conecta comuna la dinamica economică generată de acest coridor european.

**Impact PUG:** Consecința, în lipsa unei strategii, ar putea fi negativă: creșterea traficului fără beneficii economice locale. Implicația pentru PUG este dezvoltarea de zone economice specializate în KILO\_CAROURILE cu cea mai bună accesibilitate, [X11, Y10] și [X12, Y10], unde se pot reglementa servicii conexe transportului (logistică, depozitare) prin crearea unui UTR dedicat în RLU.

Disponibilitatea fondurilor europene și naționale (PNRR) pentru dezvoltare rurală și coeziune reprezintă o a doua oportunitate majoră.

**Sursă:** Analiza cadrului strategic (Capitolul 2.2).

**Analiză:** Axele de finanțare se aliniază direct cu problemele critice identificate în diagnoză (infrastructură, eficiență energetică, digitalizare).

**Interpretare:** Problema este capacitatea administrativă de a pregăti proiecte eligibile.

**Impact PUG:** Consecința este riscul neaccesării acestor fonduri. Implicația este că fiecare propunere majoră din PUG trebuie concepută ca o fișă de proiect potențială, cu obiective, indicatori și buget estimativ, pentru a facilita accesarea rapidă a finanțărilor.

Creșterea cererii pentru locuire de calitate în zonele periurbane este o altă oportunitate.

**Sursă:** Analiza socio-economică (Capitolul 7.3).

**Analiză:** Comuna are un potențial rezidențial datorită cadrului natural și proximității față de Pitești.

**Interpretare:** Problema este gestionarea acestei cereri pentru a nu genera urban sprawl.



**Impact PUG:** Consecința dezvoltării necontrolate ar fi pierderea calităților care fac zona atractivă. Implicația pentru PUG este de a orienta dezvoltarea rezidențială către zone clar delimitate, cu potențial peisagistic și accesibilitate bună, dar fără valoare agricolă deosebită, cum ar fi KILO\_CAROURILE [X10, Y12] și [X11, Y12]. În aceste zone, RLU trebuie să impună standarde ridicate de calitate urbanistică.

#### 8.4. Amenințări (Threats)

Constatarea de bază este că dezvoltarea comunei este expusă unor riscuri externe care pot submina planificarea. Aceste amenințări nu pot fi controlate direct, dar impactul lor poate fi atenuat printr-o strategie rezilientă.

**Sursă:** Capitolele 4, 7, Legea 575/2001.

**Analiză:** Principalele amenințări sunt riscurile naturale accentuate de schimbările climatice, presiunea imobiliară necontrolată și contextul demografic regional negativ.

**Interpretare:** Problema centrală este vulnerabilitatea unei comunități mici în fața unor fenomene de scară largă.

**Impact PUG:** Consecința ignorării acestor amenințări este riscul de a planifica un viitor pe premise false. Implicația pentru PUG este necesitatea de a integra conceptul de reziliență în toate componentele sale.

Riscurile naturale, accentuate de schimbările climatice, reprezintă cea mai directă amenințare.

**Sursă:** Analiza riscurilor (Capitolul 4.2).

**Analiză:** Infrastructura actuală este slab pregătită pentru fenomene extreme precum inundațiile, cu o vulnerabilitate crescută în zonele deja la risc, precum lunca râului din CULOARY09.

**Interpretare:** Problema este un risc inacceptabil pentru siguranța a 45 de gospodării. **Impact PUG:** Implicația pentru PUG este adoptarea unei abordări precaute, bazată pe "evitarea riscului": propunerea unui articol RLU care să interzică strict noile dezvoltări în zonele cu risc ridicat și să promoveze soluții bazate pe natură pentru creșterea rezilienței, cum ar fi reîmpădurirea versanților pentru a preveni alunecările în KILOCAROURILE [X06, Y12] și [X07, Y12].

Presiunea imobiliară generată de proximitatea față de municipiul Pitești este o amenințare majoră.

**Sursă:** Auditul PUG (Capitolul 3.2).

**Analiză:** Riscul de "urban sprawl", deja manifestat în KILO\_CAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12], poate duce la consumul ireversibil al terenurilor agricole și la degradarea peisajului.

**Interpretare:** Problema este erodarea identității rurale a comunei.

**Impact PUG:** Consecința este transformarea comunei într-o suburbie-dormitor. Implicația pentru PUG este de a institui un control ferm al dezvoltării, printr-o politică de limitare strictă a extinderii intravilanului, definită clar în planșa de reglementări, și prin impunerea unor standarde de calitate urbanistică pentru noile dezvoltări.

Contextul demografic regional și național negativ este o amenințare pe termen lung.

**Sursă:** Analiza demografică (Capitolul 7.1).

**Analiză:** Chiar și cu politici locale de succes, comuna va fi afectată de tendințele macro.

**Interpretare:** Problema este că, pe termen lung, ar putea exista o criză a forței de muncă și o presiune crescută pe serviciile sociale.

**Impact PUG:** Deși PUG-ul nu poate rezolva această problemă, trebuie să o ia în considerare. Implicația este planificarea unei dezvoltări inteligente, bazată nu pe creștere cantitativă, ci pe o creștere calitativă a capitalului uman și a serviciilor, stimulând funcțiuni care pot atrage o populație activă și creativă.

## 9. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI

Acest capitol transpune concluziile analitice ale etapei de diagnoză (Capitolele 2-9) într-un limbaj vizual-spațial, structurând și localizând pe teritoriul comunei Săpata principalele disfuncționalități, zone de conflict și oportunități de dezvoltare. Utilizând grila canonică TKHC ca sistem de referință, se elaborează un memoriu explicativ pentru hărțile de sinteză, pregătind suportul conceptual și tehnic pentru transpunerea acestora în format GIS, ca straturi vectoriale în format Geopackage (gpkg), conform normelor tehnice în vigoare. Se urmărește o vizualizare spațială a diagnozei, orientată spre identificarea tiparelor teritoriale și a relațiilor de cauzalitate dintre diversele fenomene analizate anterior.

Metodologia de cartografiere se bazează pe sinteza informațiilor colectate în capitolele precedente, ancorând spațial fiecare problemă, conflict sau potențial prin referire la KILOCAROURILE și HECTACAROURILE corespondente. Acest proces de cartografiere narativă transformă o listă de probleme abstracte într-o geografie concretă a provocărilor și oportunităților. Pentru fiecare analiză relevantă, traseul informațional este explicit și verificabil: **sursă** (ex: Capitolul 5 - Infrastructură, date GIS din infrastructura.gpkg) → **analiză** (ex: calculul procentului de drumuri neasfaltate și cartografierea densității acestora) → **interpretare** (ex: corelarea deficitului de infrastructură cu izolarea satelor periferice) → **impact PUG** (ex: fundamentarea unui proiect prioritar în Programul de Investiții și formularea unui articol RLU care condiționează dezvoltările noi). Criteriul de selecție a elementelor cartografiate este relevanța lor directă pentru decizia de planificare.

### 9.1. Harta disfuncționalităților majore

**Sursă:** Sinteza capitolelor 5 (Infrastructură) și 7 (Socio-economic).

**Analiză GIS:** Suprapunerea stratului de rețele edilitare peste stratul de autorizații de construire emise în perioada 2012-2024 și analiza densității acestora relevă o concentrare a disfuncționalităților majore în două categorii: infrastructura subdimensionată sau degradată și calitatea precară a mediului construit. Harta evidențiază un model de dezvoltare dezechilibrat, cu o zonă centrală relativ bine echipată în KILO\_CAROUL [X09, Y10], și cu zone periferice, în special cele de extindere recentă, care suferă de un deficit cronic.

**Interpretare:** Problema centrală este o calitate a vieții inegală și o presiune constantă asupra bugetului local pentru a recupera decalajele.

**Impact PUG:** Consecința este necesitatea de a stopa acest model de creștere extensivă. Acest lucru fundamentează necesitatea adoptării unui model de dezvoltare compactă, reglementat prin RLU, și concentrarea investițiilor în zonele care pot fi eficient deservite.

**Sursă:** Capitolul 5.2 (Sistemul de transport rutier) și analiza GIS a stratului "Drumuri" din infrastructura.gpkg.

**Analiză GIS:** Cartografierea stării tehnice a drumurilor evidențiază o problemă critică în KILO\_CAROURILE [X12, Y11], [X13, Y12] și [X06, Y13], unde peste 85% din rețeaua stradală este neasfaltată și lipsită de sisteme de drenaj, deservind peste 800 de locuitori.

**Interpretare:** Această disfuncționalitate generează o accesibilitate critică, în special în perioadele cu precipitații abundente, și limitează accesul serviciilor de urgență. O problemă conexă, confirmată de consultarea publică (Capitolul 8), este lipsa nomenclatorului stradal, care afectează orientarea.

**Impact PUG:** Constatarea fundamentează prioritatea 1 a Programului de Investiții – "Modernizarea Infrastructurii Rutiere" – și impune includerea în Programul de Măsuri a proiectului de actualizare a nomenclatorului stradal.

**Sursă:** Capitolul 5.1 (Infrastructura tehnico-edilitară) și avizele operatorilor de utilități.

**Analiză GIS:** Cartografierea deficitului de canalizare indică o suprafață de 1.200 ha și peste 2.000 de locuitori neconectați, cu o concentrație a problemei în satele Luncani și Mârțești (CULOARY12 și CULOARY13).

**Interpretare:** Riscul sanitar și de mediu, prin poluarea pânzei freatice, este semnificativ și limitează dezvoltarea economică. Starea rețelei de energie electrică în zonele izolate este similar de precară.

**Impact PUG:** Această disfuncționalitate fundamentează "Proiectul Strategic de Extindere a Rețelei de Canalizare", cu o etapizare clară în Programul de Investiții. RLU va conține un articol care condiționează dezvoltările noi de conectarea la rețelele publice funcționale.

**Sursă:** Capitolele 3 (Audit PUG) și 7 (Socio-economic).





**Analiză GIS:** Cartografierea anului de construcție a clădirilor, utilizând datele de la recensământ, evidențiază vetrele vechi, cu peste 30% din fondul locativ într-o stare de degradare avansată, în special în HECTACAROURILE din perimetrul [X09, Y10] · ( $\Delta X=200$  m la 600 m). În contrast, analiza calității arhitecturale în zonele de extindere (KILOCAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12]) relevă un caracter eterogen și o lipsă a spațiilor publice.

**Interpretare:** Această dualitate – degradare în centru, dezvoltare haotică la periferie – necesită o abordare reglementară nuanțată. **Impact PUG:** Se fundamentează necesitatea creării unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte: UTR-uri cu reguli stricte de reabilitare și protecție în RLU pentru vetrele vechi și UTR-uri pentru zonele noi, cu reguli care să impună standarde de calitate arhitecturală și un procent minim de spații publice.

## 9.2. Harta conflictelor teritoriale

**Sursă:** Sinteza diagnozei (Capitolele 2-9).

**Analiză:** Teritoriul comunei este scena unor conflicte de utilizare a terenului care necesită arbitraj. Problema centrală este că dezvoltarea tinde să ignore constrângerile, generând situații de risc și degradare.

**Interpretare:** Consecința este o dezvoltare pe termen scurt care generează costuri pe termen lung (externalități negative).

**Impact PUG:** Se fundamentează rolul PUG ca instrument de arbitraj teritorial. RLU va transpune aceste zone de conflict în zone de reglementare clară, stabilind un echilibru între protecție și dezvoltare, conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001].

**Sursă:** Capitolul 4 (Cadru natural), date APIA.

**Analiză GIS:** Suprapunerea stratului PUZ-urilor aprobate (2012-2024) peste harta calității terenurilor agricole (extrasă din studiul pedologic) arată că peste 50 ha de teren de clasa I și a II-a au fost scoase din circuitul agricol în KILO\_CAROURILE [X10, Y11] și [X11, Y11].

**Interpretare:** Presiunea imobiliară duce la diminuarea ireversibilă a resursei de teren fertil.

**Impact PUG:** Această analiză fundamentează un articol RLU de protecție a terenurilor agricole fertile: "Art. X: Se interzice extinderea intravilanului pe terenurile agricole de clasa I și a II-a de fertilitate, delimitate în planșa de reglementări." [Propunere RLU, Art. X, Noul PUG Săpata, 2025].

**Sursă:** Capitolul 4 (Riscuri naturale), hărți de risc ANAR.

**Analiză GIS:** Suprapunerea stratului de construcții existente cu hărțile de hazard la inundații arată că un număr de 45 de gospodării se află în banda de inundabilitate la 100 de ani (CULOARY09), iar alte 20 se află în proximitatea zonelor cu potențial de alunecări de teren (KILOCAROURILE [X06, Y12] și [X07, Y12]).

**Interpretare:** Vulnerabilitatea este ridicată.

**Impact PUG:** Se fundamentează delimitarea a două Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) în RLU. Pentru ZRS-Inundații, se instituie regimuri diferențiate (interdicție în banda la 10 ani, condiționare în banda la 100 de ani). Pentru ZRS-Alunecări, se impune interdicție pe pante >25% și obligativitatea studiilor geotehnice aprofundate.

**Sursă:** Capitolul 6 (Patrimoniu), Lista Monumentelor Istorice.

**Analiză GIS:** Analiza autorizațiilor de construire emise în raza de 100 m a monumentelor istorice arată că 12 construcții noi, autorizate în KILO\_CAROURILE [X09, Y10] și [X11, Y11], nu respectă un regim de înălțime sau o materialitate compatibilă cu cadrul istoric.

**Interpretare:** Problema este echilibrul dificil între dreptul la proprietate și interesul public de protejare a patrimoniului.

**Impact PUG:** Această analiză fundamentează delimitarea precisă a zonelor de protecție a monumentelor istorice în RLU și elaborarea unui regulament specific care să promoveze o arhitectură contemporană de calitate, integrată în context, conform prevederilor {"Legii nr. 422/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001", Monitorul Oficial, 2001].

### 9.3. Harta potențialului de dezvoltare

**Sursă:** Capitolul 7 (Socio-economic).

**Analiză:** Teritoriul comunei dispune de un potențial de dezvoltare semnificativ, dar nevalorificat.

**Interpretare:** Problema actuală este lipsa unei viziuni integrate care să conecteze aceste resurse. Dezvoltarea se bazează pe oportunități speculative, nu pe avantaje competitive.

**Impact PUG:** Se fundamentează necesitatea ca strategia PUG să se ancoreze în valorificarea potențialului endogen, transpunând fiecare zonă de potențial într-un proiect sau o reglementare specifică.

**Sursă:** Capitolul 7 (Structura economică) și Capitolul 5 (Infrastructură).

**Analiză GIS:** Delimitarea terenurilor plane, cu o suprafață de peste 1 ha și cu acces direct la DJ703B, evidențiază un potențial economic concentrat în KILO\_CAROURILE [X11, Y10] și [X12, Y10]. Un inventar GIS al acestor terenuri, indicând peste 25 de hectare cu regim juridic privat, va ghida viitorii investitori.

**Interpretare:** Oportunitatea este clară, dar blocată de lipsa infrastructurii de utilități.

**Impact PUG:** Se fundamentează crearea în RLU a unei Unități Teritoriale de Referință dedicate (UTR-ATE - "Activități economice și servicii") și includerea în Programul de Investiții a proiectului de extindere a rețelelor ca prioritate absolută pentru aceste zone.

**Sursă:** Capitolul 6 (Patrimoniu), analiza peisajului.

**Analiză GIS:** Cartografierea punctelor de belvedere, a monumentelor istorice și a traseelor existente relevă un potențial turistic concentrat în zona colinară din CULOARX06 și în vetrele satelor tradiționale. **Interpretare:** Resursa este nevalorificată din cauza accesibilității reduse. **Impact PUG:** Analiza fundamentează propunerile din Programul de Investiții (ex: "Proiectul Drumul Bisericilor de Lemn") și crearea în RLU a unui UTR specific ("Turism rural") pentru KILOCAROURILE [X06, Y13] și [X08, Y09], unde se va permite construcția de pensiuni cu condiții stricte de integrare în peisaj.

**Sursă:** Capitolele 4 (Cadru natural) și 5 (Infrastructură).

**Analiză GIS multicriterială:** Suprapunerea straturilor de pantă, risc, accesibilitate, distanță față de utilități și valoare agricolă a terenurilor a permis identificarea zonelor optime pentru o dezvoltare rezidențială calitativă în KILO\_CAROURILE [X10, Y12] și [X11, Y12].

**Interpretare:** Aceste zone oferă o alternativă la dezvoltarea pe terenuri agricole fertile sau în zone de risc.

**Impact PUG:** Se fundamentează condiționarea dezvoltării rezidențiale în aceste zone de elaborarea unor PUZ-uri coordonatoare. RLU va include un articol care impune ca aceste PUZ-uri să conțină un masterplan pentru infrastructură și spații publice, realizat înainte de parcelare. Această sinteză cartografică a diagnozei creează fundamentul pentru ierarhizarea problemelor și stabilirea priorităților de intervenție, detaliate în capitolul următor.

## **10. IERARHIZAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE**

Acest capitol stabilește o ierarhie a problemelor identificate în etapa de diagnoză, utilizând o metodologie multicriterială pentru a prioritiza intervențiile și a crea o foaie de parcurs logică pentru strategia de dezvoltare a comunei Săpata. Acest capitol nu doar prezintă o metodologie, ci o aplică riguros pentru a transforma concluziile diagnozei (Capitolele 2-10) într-o ierarhie acționabilă. Fundamentul acestui demers este recunoașterea faptului că resursele sunt limitate, iar succesul implementării Planului Urbanistic General (PUG) depinde de concentrarea eforturilor asupra acelor probleme care au cel mai mare impact asupra calității vieții și a dezvoltării durabile.

Metodologia de prioritizare are la bază o analiză cantitativă și calitativă a disfuncționalităților, fiecare problemă fiind evaluată pe baza unui set de criterii prestabilite. Instrumentul central este o matrice de prioritizare care corelează problemele identificate cu criterii precum urgența, impactul și fezabilitatea. O ierarhizare obiectivă permite administrației locale să justifice alocarea resurselor și să comunice transparent deciziile strategice către comunitate. Gradul de subiectivitate în acordarea punctajelor este temperat prin utilizarea unor praguri și a unor definiții clare pentru fiecare criteriu, în vederea fundamentării deciziilor strategice, un principiu de bază conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001].

### **10.1. Metodologie de prioritizare**

Ierarhizarea disfuncționalităților identificate pe teritoriul comunei Săpata se bazează pe o metodologie de analiză multicriterială, concepută pentru a oferi un cadru obiectiv și transparent pentru fundamentarea deciziilor strategice. Fiecare disfuncționalitate extrasă din capitolele 2-10 este evaluată în funcție de trei criterii principale:

1. Urgență,
2. Impact și 3. Fezabilitate. Fiecare criteriu primește un punctaj pe o scară de la 1 (scăzut) la 5 (critic), iar scorul final al fiecărei probleme este calculat ca o sumă ponderată a acestor punctaje. Metoda stabilește o ordine de prioritate între probleme diverse, de la starea drumurilor la lipsa serviciilor, pentru a maximiza impactul pozitiv al investițiilor viitoare. Consecința aplicării sale este o listă ierarhizată de probleme, care stă la baza definirii

domeniilor prioritare de intervenție ale noului PUG. Implicația pentru PUG este crearea unei legături directe și verificabile între problemele din teritoriu și direcțiile strategice propuse.

Criteriul de **Urgență** (Ponderare: 40%) măsoară necesitatea imediată de a soluționa o problemă, adresând riscul iminent pentru siguranța, sănătatea populației sau pentru mediu. Un scor mare la acest criteriu este acordat disfuncționalităților care, dacă nu sunt rezolvate, pot genera crize sau daune ireversibile. Consecința este că problemele legate de riscuri naturale, poluare sau siguranța structurală a infrastructurii critice primesc o prioritate ridicată.

**Sursă:** Analiza riscurilor naturale (Capitolul 4).

**Analiză:** Problema existenței a 45 de locuințe în zone cu risc ridicat la inundații din CULOAR\_Yo9, identificată în Capitolul 4.2, reprezintă o amenințare directă la adresa vieții și proprietăților, justificând un punctaj de 5/5 la acest criteriu. La polul opus, o problemă legată de estetica urbană, precum degradarea fondului construit tradițional (Capitolul 7.3), deși importantă, va avea un scor de urgență mai redus, de exemplu 3/5, deoarece nu prezintă un risc iminent. Acest criteriu asigură că PUG-ul va prioritiza măsurile care răspund celor mai presante amenințări la adresa comunității.

Criteriul de **Impact** (Ponderare: 40%) evaluează amploarea efectelor negative ale unei disfuncționalități, analizând influența asupra calității vieții, dezvoltării economice și coeziunii sociale. Un scor mare este acordat problemelor care afectează un număr mare de locuitori, acoperă o suprafață extinsă sau blochează oportunități de dezvoltare majore.

**Sursă:** Analiza infrastructurii și a cadrului socio-economic (Capitolele 5 și 7).

**Analiză:** Disfuncționalități sistemice, precum lipsa rețelei de canalizare (Capitolul 5.1), care afectează peste 80% din populație și generează riscuri sanitare, sau starea degradată a rețelei de drumuri (Capitolul 5.2), care izolează comunități întregi, sunt clasate ca fiind de impact critic (5/5). Prin comparație, o problemă punctuală, cum ar fi lipsa unui loc de joacă într-un singur HECTA\_CAROU, semnalată în consultarea publică (Capitolul 8.1), va avea un impact mai mic (2/5). Acest criteriu asigură că strategia PUG se va concentra pe rezolvarea problemelor cu cel mai mare beneficiu la scara întregii comunități.

Criteriul de **Fezabilitate** (Ponderare: 20%) analizează posibilitatea practică de a implementa o soluție, luând în considerare constrângerile financiare, tehnice, legale și administrative. Un scor mare este acordat problemelor pentru care există soluții tehnice clare, surse de finanțare



identificabile (fonduri europene, programe naționale) și un cadru legal permisiv. Consecința este că PUG-ul va favoriza acele proiecte care au șanse reale de a fi implementate. **Sursă:** Analiza cadrului strategic (Capitolul 2) și a infrastructurii (Capitolul 5).

**Analiză:** Modernizarea unui drum comunal (o disfuncționalitate cu urgență și impact mari) pentru care există deja un studiu de fezabilitate și oportunitate de finanțare prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (menționat ca oportunitate în Capitolul 2) va avea un scor de fezabilitate ridicat (4/5). În contrast, un proiect extrem de complex și costisitor, fără surse de finanțare clare, cum ar fi realizarea unui baraj de protecție împotriva inundațiilor, ar putea primi un scor de fezabilitate mai redus (2/5), chiar dacă urgența și impactul sunt mari. Acest criteriu ancorează PUG-ul în realitatea economică și administrativă.

**Tabelul 6 - Metodologie punctaj criterii prioritizare disfuncționalități**

<b>Punctaj</b>	<b>Urgență (Ponderare: 40%)</b>	<b>Impact (Ponderare: 40%)</b>	<b>Fezabilitate (Ponderare: 20%)</b>
<b>5 (Critic)</b>	Risc iminent pentru viață/sănătate; daună ireversibilă.	Afectează >50% din populație; blochează dezvoltarea strategică.	Soluție clară, finanțare asigurată/disponibilă, consens politic.
<b>4 (Ridicat)</b>	Afectează siguranța; încalcă norme legale stricte.	Afectează 25-50% din populație; impact economic major.	Soluție tehnică disponibilă, surse de finanțare probabile.
<b>3 (Mediu)</b>	Disconfort major; risc de degradare pe termen mediu.	Afectează <25% din populație; impact localizat, dar semnificativ.	Soluție complexă, necesită studii suplimentare, finanțare incertă.
<b>2 (Redus)</b>	Disconfort minor; problemă de optimizare.	Impact punctual, afectează un număr redus de persoane.	Costuri ridicate, necesită cadru legal nou, opoziție publică.





Punctaj	Urgență (Ponderare: 40%)	Impact (Ponderare: 40%)	Fezabilitate (Ponderare: 20%)
<b>1 (Scăzut)</b>	Problemă estetică; poate fi amânată fără consecințe majore.	Impact neglijabil, foarte localizat.	Fără soluție tehnică cunoscută, costuri prohibitive.

Nivelurile de prioritate se stabilesc pe baza scorului final ponderat:

- **Prioritate Critică:** Scor final între 4,0 și 5,0.
- **Prioritate Majoră:** Scor final între 3,0 și 3,9.
- **Prioritate Secundară:** Scor final sub 3,0.

## 10.2. Matricea și Lista Ierarhizată a Disfuncționalităților

Aplicarea metodologiei de prioritizare asupra celor 14 disfuncționalități majore identificate în etapa de diagnoză (Capitolele 3-9) a generat o ierarhie clară a problemelor. Constatarea factuală principală este concentrarea problemelor critice în domeniul infrastructurii de bază (Capitolul 5) și al siguranței (Capitolul 4), reflectând un decalaj istoric între dezvoltarea fondului construit și investițiile în rețele. Consecința este o presiune imensă pe bugetul local și o calitate a vieții redusă. Implicația pentru PUG este fără echivoc: strategia de dezvoltare trebuie să fie, în primă fază, o strategie de recuperare și consolidare a infrastructurii.

**Tabelul 7 - Matrice prioritizare disfuncționalități și scoruri ponderate**

Nr.	Disfuncționalitate	Urgență (P:40%)	Impact (P:40%)	Fezabilitate (P:20%)	Scor Ponderat	Nivel Prioritate
<b>1</b>	Lipsa sistemului de canalizare	5	5	3	<b>4,6</b>	Critică
<b>2</b>	Starea degradată a infrastructurii rutiere	5	5	3	<b>4,6</b>	Critică



Nr.	Disfuncționalitate	Urgență (P:40%)	Impact (P:40%)	Fezabilitate (P:20%)	Scor Ponderat	Nivel Prioritate
3	Vulnerabilitate la inundații (CULOAR_Yo9)	5	4	2	<b>4,0</b>	Critică
4	Acoperire parțială cu rețea de gaze naturale	3	4	4	<b>3,6</b>	Majoră
5	Dezvoltare rezidențială necontrolată	4	3	3	<b>3,4</b>	Majoră
6	Lipsa dotărilor publice de agrement și sport	3	3	4	<b>3,2</b>	Majoră
7	Degradarea fondului construit tradițional	3	3	3	<b>3,0</b>	Majoră
8	Deficit de servicii publice în zonele periferice	3	3	3	<b>3,0</b>	Majoră
9	Diversificare economică redusă	3	4	2	<b>3,2</b>	Majoră
10	Lipsa nomenclatorului stradal	4	2	5	<b>3,4</b>	Majoră
11	Acoperire și capacitate rețea electrică	3	2	4	<b>2,8</b>	Secundară



Nr.	Disfuncționalitate	Urgență (P:40%)	Impact (P:40%)	Fezabilitate (P:20%)	Scor Ponderat	Nivel Prioritate
12	Lipsa trotuarelor și a pistelor velo	2	3	4	2,8	Secundară
13	Transport public insuficient	2	3	3	2,6	Secundară
14	Iluminat public ineficient	2	2	5	2,6	Secundară

În categoria de **Prioritate Critică (Scor > 4,0)** se încadrează 3 disfuncționalități care reprezintă amenințări directe la siguranța și sănătatea publică și blocaje majore pentru dezvoltare.

**1. Lipsa sistemului de canalizare (Scor 4,6): Sursă:** Capitolul 5.1. **Justificare Scor:**

Urgență 5 (risc sanitar și de mediu direct), Impact 5 (afectează >80% din populație), Fezabilitate 3 (proiect complex, dar eligibil pentru finanțare națională/europeană).

**Implicație PUG:** Proiect strategic "Extindere rețea de apă și canalizare", cu reguli RLU de interdicție a construcțiilor noi în zonele neconectate.

**2. Starea degradată a infrastructurii rutiere (Scor 4,6): Sursă:** Capitolul 5.2. **Justificare**

**Scor:** Urgență 5 (siguranța circulației, acces servicii de urgență), Impact 5 (afectează >70% din rețea și mobilitatea tuturor locuitorilor), Fezabilitate 3 (investiție majoră, dar etapizabilă și finanțabilă). **Implicație PUG:** Proiect strategic "Modernizare Infrastructură Rutieră", cu matrice de prioritizare internă și reguli RLU pentru profiluri transversale.

**3. Vulnerabilitatea la inundații (Scor 4,0): Sursă:** Capitolul 4.2. **Justificare Scor:**

Urgență 5 (risc pentru 45 de gospodării), Impact 4 (impact localizat, dar sever), Fezabilitate 2 (soluțiile structurale sunt complexe și costisitoare). **Implicație PUG:** Delimitarea unei Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) pentru risc la inundații în RLU, cu regimuri de construire restrictive și condiționate.

În categoria de Prioritate Majoră (Scor 3,0-3,9), au fost clasificate 7 probleme cu impact semnificativ asupra calității vieții și dezvoltării economice.

- a) Acoperire parțială cu rețea de gaze naturale (Scor 3,6): Sursă: Cap. 5.1. Justificare Scor (3/4/4): Impactul este ridicat (afectează >50% din populație), dar urgența e medie, iar fezabilitatea este bună. Implicație PUG: Program multianual de extindere a rețelei, cu condiționări în RLU pentru avizarea noilor dezvoltări.
- b) Dezvoltare rezidențială necontrolată (Scor 3,4): Sursă: Cap. 3.2. Justificare Scor (4/3/3): Urgența este ridicată din cauza ritmului dezvoltării, deși impactul actual este mediu. Implicație PUG: Articole RLU stricte privind extinderea intravilanului și condiționarea PUZ-urilor de realizarea infrastructurii.
- c) Lipsa dotărilor publice de agrement (Scor 3,2): Sursă: Cap. 7.4, 8.1. Justificare Scor (3/3/4): Impact mediu, dar fezabilitate bună pentru proiecte punctuale. Implicație PUG: Identificarea și rezervarea terenurilor pretabile în RLU (ex: UTR-V în [Xo7, Yo8]).
- d) Degradarea fondului construit tradițional (Scor 3,0): Sursă: Cap. 6.1. Justificare Scor (3/3/3): Impact și urgență medii. Implicație PUG: Delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) în RLU, cu reguli specifice și stimulente.
- e) Deficit de servicii publice în periferie (Scor 3,0): Sursă: Cap. 7.4. Justificare Scor (3/3/3): Problemă de echitate teritorială. Implicație PUG: Definirea unor poli secundari de dezvoltare a serviciilor în RLU.
- f) Diversificare economică redusă (Scor 3,2): Sursă: Cap. 7.2. Justificare Scor (3/4/2): Impact economic major, dar fezabilitate redusă pe termen scurt. Implicație PUG: Crearea unui UTR-ATE ("Activități Economice") în RLU pentru a atrage investiții.
- g) Lipsa nomenclatorului stradal (Scor 3,4): Sursă: Cap. 5.2. Justificare Scor (4/2/5): Fezabilitate foarte mare, urgență ridicată pentru servicii, deși impactul direct este redus. Implicație PUG: Proiect cu implementare imediată în Programul de Măsuri.

În categoria de **Prioritate Secundară (Scor < 3,0)**, se regăsesc probleme cu impact localizat. De exemplu, **Lipsa trotuarelor și a pistelor velo (Scor 2,8)**, cu o justificare de 2/3/4, are o urgență mai redusă, dar fezabilitate bună. **Implicație PUG:** Aceste probleme vor fi abordate prin articole RLU care impun standarde de calitate pentru orice intervenție nouă (ex: obligativitatea realizării de trotuare la orice lucrare nouă de modernizare a unui drum), fără a necesita proiecte strategice dedicate.

### 10.3. Domenii Prioritare de Intervenție

Analiza listei ierarhizate de probleme relevă o grupare naturală a disfuncționalităților în trei domenii strategice, care necesită o abordare coordonată și transformă diagnoza într-o agendă de acțiune. Fiecare dintre aceste domenii va deveni un capitol distinct în cadrul strategiei PUG, cu obiective, măsuri și proiecte specifice, asigurând transpunerea directă a priorităților identificate.

Primul și cel mai important domeniu este "**Siguranță și Infrastructură de Bază**". Acesta răspunde direct problemelor cu prioritate critică. Obiectivul principal este aducerea întregului teritoriu al comunei la un standard minim de siguranță și echipare edilitară. Măsurile propuse în acest domeniu includ:

1. **Măsura 1.1 (răspunde la Disfuncționalitatea #1):** Proiectarea și implementarea unui sistem centralizat de canalizare pentru toate satele, cu prioritate pentru zonele [X06,Y13], [X07,Y12] și [X11,Y11].
2. **Măsura 1.2 (răspunde la Disfuncționalitatea #2):** Un program multianual de modernizare a tuturor drumurilor comunale și sătești, cu accent pe conectivitatea satelor izolate.
3. **Măsura 1.3 (răspunde la Disfuncționalitatea #3):** Elaborarea și implementarea unor soluții tehnice pentru reducerea riscului la inundații în CULOAR\_Y09, cuplate cu reglementări stricte în RLU.

Acest domeniu reprezintă fundația pe care se poate construi orice dezvoltare viitoare.

Al doilea domeniu prioritar este "Dezvoltare Urbană Coerentă și Calitatea Locuirii". Acesta adresează problemele legate de expansiunea haotică și de calitatea mediului construit. Obiectivul este de a ghida dezvoltarea către un model mai compact și mai sustenabil. Măsurile se vor concentra pe:

- a) Măsura 2.1 (răspunde la Disfuncționalitatea #5): Revizuirea și întărirea regulilor din RLU privind extinderea intravilanului și condițiile de autorizare.
- b) Măsura 2.2 (răspunde la Disfuncționalitățile #7 și #8): Protejarea și revitalizarea vetrelor tradiționale ale satelor, prin reguli specifice de construire și prin programe de stimulare a reabilitării.

c) **Măsura 2.3 (răspunde la Disfuncționalitatea #6):** Crearea unei rețele de spații publice de calitate, inclusiv parcuri și locuri de joacă.

Acest domeniu vizează direct creșterea atractivității comunei ca loc de viață.

Al treilea domeniu strategic este "**Stimularea Diversificării Economice și a Turismului**". Acesta se concentrează pe valorificarea potențialului economic și turistic al comunei. Obiectivul este de a crea alternative la agricultura de subsistență și de a genera noi locuri de muncă. Măsurile vor include:

1. **Măsura 3.1 (răspunde la Disfuncționalitatea #9):** Crearea unui cadru urbanistic favorabil pentru investiții în servicii și producție nepoluantă în zonele strategice, precum [X11, Y10].
2. **Măsura 3.2 (răspunde la Disfuncționalitatea #7, parțial):** Protejarea și promovarea patrimoniului natural și cultural, prin crearea de trasee tematice și prin reglementări pentru un turism durabil.
3. **Măsura 3.3 (răspunde la Disfuncționalitatea #9):** Sprijinirea agriculturii moderne prin reglementări care permit dezvoltarea de facilități de procesare și depozitare.

Aceste domenii prioritare, odată definite, trebuie să fie ghidate de un set de principii fundamentale, care să asigure că toate deciziile viitoare contribuie la o viziune unitară și durabilă, subiectul capitolului final.



## 11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

Acest capitol final al diagnozei reprezintă piatra de temelie a viitoarei strategii de dezvoltare a comunei Săpata, având rolul de a distila întregul proces analitic (Capitolele 2-11) într-un cadru decizional robust, auditat și direct aplicabil. Constatarea factuală, derivată din auditul documentației anterioare, este că absența unui set de principii directe clare a reprezentat una dintre cauzele principale ale dezvoltării necoerente și reactive. Se formulează, în consecință, un set de principii, criterii, indicatori și condiționări care vor asigura alinierea deciziilor viitoare la o viziune pe termen lung, măsurabilă și ancorată în problemele reale identificate în teritoriu. Acest capitol transformă Planul Urbanistic General (PUG) într-un instrument de management activ al dezvoltării, funcționând ca o veritabilă "constituție" a planificării locale.

Metodologia de elaborare a acestui cadru decizional se fundamentează pe sinteza concluziilor din capitolele anterioare, translatând problemele identificate în principii de acțiune. Abordarea este ierarhică și riguroasă, pornind de la principii generale de dezvoltare durabilă, derivate din cadrul legislativ național, în special {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001], și din documente strategice europene precum Agenda Teritorială 2030, și ajungând la indicatori de performanță specifici și cuantificabili. Criteriile de selecție a acestor elemente se bazează pe relevanța lor directă pentru contextul comunei Săpata și pe capacitatea de a fi operaționalizate prin instrumente urbanistice concrete, asigurând o legătură directă și verificabilă între diagnoză și propunere.

### 11.1. Principii de dezvoltare durabilă

**Sursă:** Diagnoza integrată (Capitolele 3, 5, 7).

**Analiză:** Dezvoltarea comunei Săpata din ultimul deceniu a priorizat creșterea economică pe termen scurt, în detrimentul echilibrului ecologic și al coeziunii sociale, un model reactiv care a generat costuri ascunse semnificative pentru comunitate.

**Interpretare:** Problema centrală este absența unui set de principii directe care să ancoreze deciziile de planificare într-o viziune pe termen lung. Consecința este o dezvoltare nesustenabilă, marcată de extinderea rețelelor în KILO\_CAROURILE [X12, Y11] și [X13, Y12] și de degradarea mediului.

**Impact PUG:** Implicația pentru noul PUG este adoptarea explicită a principiilor dezvoltării durabile ca fundament al oricărei decizii. Aceste principii, extrase din Legea nr. 350/2001 și adaptate contextului local, funcționează ca o "constituție" a dezvoltării, asigurând un echilibru între cele trei dimensiuni: economică, socială și de mediu. Orice proiect sau reglementare propusă prin PUG va demonstra conformitatea cu aceste principii.

**Principiul coeziunii și echității sociale** este primul fundament decizional.

**Sursă:** Analiza socio-economică (Capitolul 7) și a infrastructurii (Capitolul 5).

**Analiză:** Diagnoza a relevat disparități teritoriale semnificative, cu un acces inegal la servicii și infrastructură între centrul comunei, relativ bine echipat (KILOCAROU [X09, Y10]), și satele periferice. Interpretare: Problema este un risc de marginalizare pentru comunitățile din zonele izolate, precum cele din KILOCAROURILE [X06, Y13] și [X07, Y14].

**Impact PUG:** Consecința este că orice propunere de dezvoltare va fi evaluată prin prisma impactului său asupra reducerii acestor disparități. Programul de Investiții va acorda prioritate proiectelor care deservesc zonele defavorizate. RLU va traduce acest principiu prin:

1. Articole de regulament care să asigure o distribuție echitabilă a dotărilor publice (ex: procent minim de spații verzi în noile dezvoltări);
2. Articole care condiționează dezvoltările noi de asigurarea accesului la servicii esențiale.

**Principiul protecției și gestionării responsabile a resurselor naturale și culturale** este al doilea pilon.

**Sursă:** Analiza cadrului natural (Capitolul 4), a patrimoniului (Capitolul 6) și a conflictelor teritoriale (Capitolul 10).

**Analiză:** S-a constatat un conflict activ între presiunea de a construi și consumul de teren agricol valoros, reflectând o viziune pe termen scurt.

**Interpretare:** Problema este o pierdere ireversibilă de capital natural și cultural.

**Impact PUG:** Consecința este introducerea unui regim de protecție strict. În RLU, se vor delimita Unități Teritoriale de Referință specifice (UTR-Ag pentru terenurile agricole fertile din CULOARX09 și CULOARX10; UTR-Eco pentru coridoarele ecologice de-a lungul râului Cotmeana din CULOAR\_Y09; UTR-CP pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice, inclusiv situl

Limes Transalutanus din [X07, Y05]). Orice propunere care afectează aceste zone va necesita o justificare riguroasă a interesului public major.

**Principiul eficienței și responsabilității economice** reprezintă al treilea fundament.

**Sursă:** Auditul PUG existent (Capitolul 3) și analiza infrastructurii (Capitolul 5).

**Analiză:** Modelul de dezvoltare dispersată a generat costuri de infrastructură care depășesc capacitatea bugetară a comunei.

**Interpretare:** Problema este o presiune fiscală crescută și o incapacitate de a asigura servicii de calitate.

**Impact PUG:** Consecința este adoptarea unui model de dezvoltare compact. RLU va prioritiza utilizarea eficientă a terenului din intravilanul existent și va descuraja expansiunea. Se va formula un articol de regulament care condiționează aprobarea oricărui PUZ care implică extinderea rețelilor edilitare de prezentarea unui studiu de oportunitate și de încheierea unui contract de urbanism pentru finanțarea lucrărilor, conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001].

## 11.2. Criterii de evaluare a opțiunilor strategice

Problema centrală în planificare este asigurarea unei evaluări obiective a diferitelor opțiuni de dezvoltare, pentru a evita alegerea unei strategii care nu răspunde optim problemelor din diagnoză. Implicația pentru PUG este stabilirea unui set de criterii de evaluare multicriterială, derivate din principiile de dezvoltare durabilă. Aceste criterii vor fi transpuse într-o matrice de analiză multicriterială pentru a evalua și compara scenariile de dezvoltare (ex: scenariul tendențial vs. scenariul compact), justificând alegerea finală. Orice opțiune majoră de dezvoltare va fi analizată prin prisma acestor criterii.

Criteriile de evaluare sunt grupate în patru categorii principale:

- 1. Criterii de Mediu și Resurse Naturale:** Evaluează impactul asupra mediului, având ca scop minimizarea impactului negativ. Sub-criteriile includ: a) Gradul de protecție a terenurilor agricole fertile și a pădurilor (răspunde la conflictul identificat în Cap. 10.2); b) Impactul asupra biodiversității și a coridoarelor ecologice (răspunde la necesitatea de protecție din Cap. 4.5); c) Eficiența utilizării resurselor de apă și energie; d) Gradul de reziliență la schimbările climatice și la riscurile naturale (răspunde la vulnerabilitățile din Cap. 4.2).

2. **Criterii Sociale și de Calitate a Vieții:** Măsoară beneficiile sociale ale unei strategii. Sub-criteriile includ: a) Îmbunătățirea accesului la servicii publice pentru toate grupurile de populație (răspunde la disparitățile din Cap. 7.4); b) Creșterea calității și accesibilității locuirii (răspunde la problemele de locuire din Cap. 7.3); c) Impactul asupra coeziunii sociale și a identității locale (răspunde la necesitatea de protecție a patrimoniului din Cap. 6); d) Crearea de spații publice sigure și de înaltă calitate (răspunde la deficitul identificat în Cap. 8.1).
3. **Criterii Economice și de Competitivitate:** Evaluează sustenabilitatea economică. Sub-criteriile includ: a) Potențialul de a crea noi locuri de muncă locale; b) Atractivitatea pentru investiții private și dezvoltarea antreprenoriatului (răspunde la structura economică redusă din Cap. 7.2); c) Impactul asupra bugetului local (generarea de venituri vs. costuri de operare); d) Contribuția la diversificarea structurii economice.
4. **Criterii Tehnice și de Fezabilitate:** Analizează realismul implementării. Sub-criteriile vizează: a) Coerența cu cadrul legal și cu PATJ Argeș (răspunde la necesitatea de conformitate din Cap. 2); b) Costurile estimate de implementare și identificarea surselor de finanțare; c) Complexitatea tehnică și capacitatea administrativă de a gestiona proiectele (răspunde la lecțiile învățate din Cap. 3); d) Gradul de acceptabilitate publică a măsurilor propuse (răspunde la sinteza consultării publice din Cap. 8).

### 11.3. Indicatori de monitorizare

Problema centrală este cum se poate măsura obiectiv și continuu succesul noului PUG. **Impact PUG:** Implicația este obligativitatea de a include un capitol distinct "Monitorizare și Evaluare", care va detalia indicatorii, țintele, sursele de date, frecvența de raportare și instituțiile responsabile (compartimentul de urbanism din cadrul primăriei, cu raportare anuală către Consiliul Local). Acest sistem va transforma PUG-ul într-un "tablou de bord" al dezvoltării, bazat pe indicatori de performanță clari, măsurabili și relevanți (SMART).

Indicatorii propuși sunt structurați pe domeniile prioritare identificate în capitolul 11 și vor avea ținte specifice:

- **Domeniul "Siguranță și Infrastructură de Bază":**

1. Procentul de populație conectată la sistemul de canalizare (%); Ținta: atingerea a 100% până în 2035.

2. Lungimea drumurilor comunale modernizate anual (km/an); Ținta: minim 5 km/an în primii 5 ani.
3. Numărul de gospodării protejate prin lucrări de management al riscului la inundații; Ținta: 100% din gospodăriile identificate în zonele de risc ridicat, în 7 ani.
  - **Domeniul "Dezvoltare Urbană Coerentă și Calitatea Locuirii":** a) Rata de migrație netă a populației (grupa de vârstă 25-40 de ani); Ținta: stabilizare (rată zero) în primii 5 ani și creștere pozitivă ulterior. b) Suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor (mp/loc); Ținta: atingerea a 26 mp/loc, conform {"OUG 195/2005 privind protecția mediului"} [Guvernul României, "OUG 195/2005", Monitorul Oficial, 2005], în primii 5 ani. c) Numărul de PUZ-uri de derogare aprobate anual; Ținta: reducere cu 80% față de media perioadei 2012-2024.
  - **Domeniul "Stimularea Diversificării Economice și a Turismului":**
    1. Numărul de firme noi înființate anual în sectoare non-agricole; Ținta: creștere cu 10% anual.
    2. Valoarea investițiilor private atrase în zona economică definită prin PUG; Ținta: 1 milion EUR în primii 3 ani.
    3. Numărul de locuri de cazare turistică și numărul de turiști înregistrați anual; Ținta: minimum 50 de locuri de cazare autorizate în 5 ani.

Monitorizarea acestor indicatori va fi responsabilitatea compartimentului de urbanism din cadrul primăriei, cu raportare anuală către Consiliul Local. Acest sistem va transforma PUG-ul într-un instrument de management activ și adaptabil.

#### 11.4. Condiționări pentru viitoarele dezvoltări

**Sursă:** Capitolele 3 și 5. **Analiză:** Problema fundamentală a dezvoltării anterioare a fost lipsa condiționărilor, care a dus la un model de creștere nesustenabil.

**Interpretare:** Este necesară introducerea unor reguli stricte și clare.

**Impact PUG:** Consecința este că noul PUG introduce un set de condiționări non-negociabile pentru aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente (PUZ/PUD) și a proiectelor majore, sub forma unor articole de regulament, pentru a asigura că orice nouă dezvoltare aduce un beneficiu net comunității.

**Prima condiționare, de prioritate absolută,** este asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare. Propunerea de articol RLU este: "Art. X.1: Asigurarea infrastructurii - Se

interzice autorizarea oricărei construcții care nu face dovada racordării la o rețea publică funcțională de apă, canalizare și energie electrică. Pentru zonele de extindere, aprobarea unui PUZ este condiționată de prezentarea unui plan de viabilizare și de încheierea unui contract de urbanism între dezvoltator și primărie, prin care dezvoltatorul se obligă să realizeze rețelele edilitare, conform Legii 350/2001." [Propunere RLU, Art. X.1, Noul PUG Săpata, 2025].

**A doua condiționare se referă la impactul asupra mediului și a peisajului.** Propunerea de articol RLU este: "Art. X.2: Impactul asupra mediului și peisajului - Pentru orice proiect cu suprafața terenului > 1 ha sau regim de înălțime > P+2E, sau pentru orice proiect amplasat într-o zonă sensibilă (zone de protecție, peisaje valoroase), devine obligatorie realizarea unui studiu de impact asupra mediului și/sau a unui studiu de impact vizual, care va fi avizat de autoritățile competente." [Propunere RLU, Art. X.2, Noul PUG Săpata, 2025].

**A treia condiționare vizează generarea de trafic și asigurarea accesibilității.** Propunerea de articol RLU este: "Art. X.3: Impactul asupra traficului - Orice dezvoltare care generează un număr de deplasări mai mare de 100 în ora de vârf (ex: ansamblu rezidențial cu peste 50 de unități, funcțiune comercială) este condiționată de realizarea unui studiu de trafic care să demonstreze că infrastructura existentă poate prelua noul trafic sau să propună măsuri de modernizare realizate de investitor." [Propunere RLU, Art. X.3, Noul PUG Săpata, 2025].

**A patra condiționare este legată de echiparea cu dotări publice.** Propunerea de articol RLU este: "Art. X.4: Echiparea cu dotări publice - Orice PUZ pentru o zonă rezidențială cu o suprafață mai mare de 5 ha trebuie să prevadă obligatoriu un procent minim de 5% din suprafața totală a terenului cedat domeniului public pentru realizarea de dotări (spații verzi, locuri de joacă, creșe), cu amenajarea acestora realizată de către investitor." [Propunere RLU, Art. X.4, Noul PUG Săpata, 2025]. Prin implementarea acestor condiționări, PUG-ul devine un instrument activ de negociere a calității urbane.