



SĂPATA
JUDEȚUL ARGEȘ

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Săpata

Strategia de Dezvoltare Spațială

Strategia de Dezvoltare Spațială

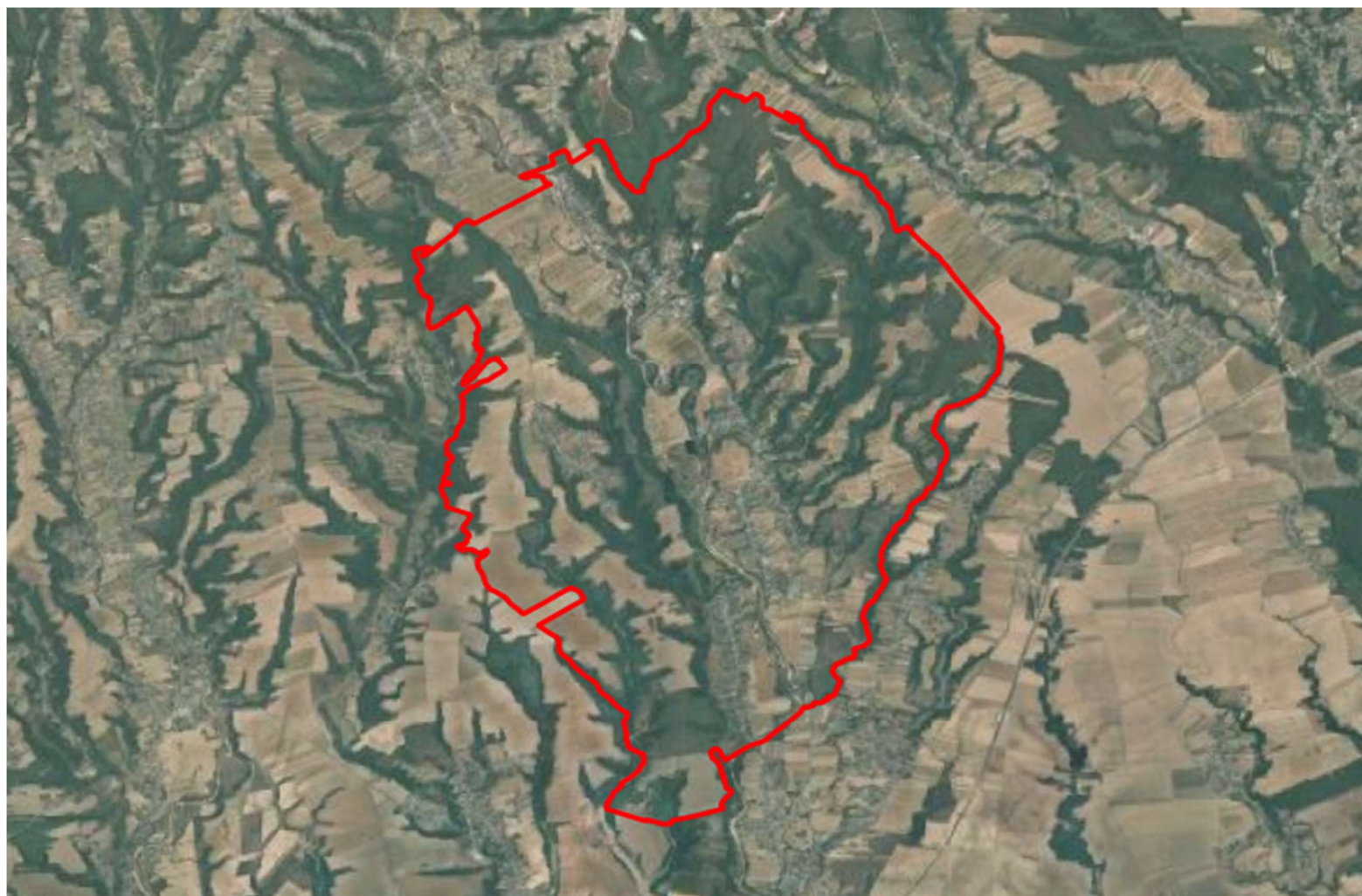
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SĂPATA

Beneficiar

Comuna Săpata, județul Argeș

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.




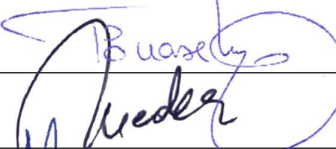
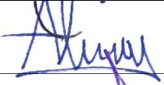


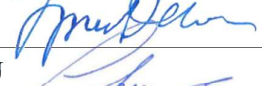





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Săpata
Beneficiar	Comuna Săpata, județul Argeș
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Strategia de Dezvoltare Spațială
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	

CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC.....	7
1.1. Scopul și Obiectivele Strategiei	7
1.2. Rolul Strategiei în Fundamentarea Reglementărilor.....	9
1.3. Cadru Metodologic de Elaborare	10
2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN.....	13
2.1. Context teritorial și poziție geo-strategică.....	13
2.2. Corelarea cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior	15
2.3. Relații de cooperare și interdependențe funcționale.....	17
3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI.....	20
3.1. Cadru natural și resurse.....	20
3.2. Populație și economie.....	21
3.3. Infrastructură și mobilitate	22
3.4. Analiza SWOT.....	22
3.5. Zonificare funcțională existentă	24
4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	26
4.1. Scenariul tendențial (business-as-usual)	26
4.2. Scenariul de dezvoltare durabilă (dezvoltare compactă).....	27
4.3. Scenariul de dezvoltare policentrică	28
4.4. Analiză multicriterială a scenariilor.....	29
5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT	32
5.1. Criterii de selecție și Ponderare	32
5.2. Procesul Decizional și Integrarea Consultării Publice.....	33
5.3. Argumentația Scenariului Recomandat.....	34
6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII.....	37



6.1. Declarația de Viziune	37
6.2. Principii directoare ale dezvoltării	39
7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE.....	41
7.1. Cadrul Strategic General și Prioritizarea Intervențiilor	41
7.2. Axa 1 - Dezvoltare Economică Durabilă și Inovare Locală	43
7.3. Axa 2 - Coeziune Socială și Protecția Mediului.....	44
7.4. Axa 3 - Mobilitate Durabilă și Conectivitate	45
7.5. Axa 4 - Dezvoltare Teritorială Policentrică	45
8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE.....	47
8.1. Politici funciare	47
8.2. Politica de mobilitate.....	48
8.3. Politici de mediu și peisaj.....	49
8.4. Portofoliu de proiecte structurante.....	50
9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)	52
9.1. Analiza conformității cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).....	52
9.2. Măsuri de adaptare la schimbările climatice	54
9.3. Promovarea eficienței energetice și a economiei circulare.....	55
9.4. Măsuri pentru tranziția verde și protecția biodiversității	55
10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI	57
10.1. Definirea Indicatorilor Cheie de Performanță (KPI).....	57
10.2. Cadrul de Monitorizare și Colectare a Datelor.....	60
10.3. Procesul de Evaluare, Raportare și Revizuire	61
11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE	63
11.1. Etapizare pe termen scurt, mediu, lung	63
11.2. Program de investiții publice	66



11.3. Surse de finanțare.....	68
12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE.....	71
12.1. Plan de acțiune	71
12.2. Matricea responsabilităților (RACI).....	75
12.3. Concluzii generale și recomandări pentru implementare.....	77

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

Prezentul document constituie studiul de fundamentare pentru „Actualizare Plan Urbanistic General” al comunei Săpata, județul Argeș (cod SIRUTA 18581), condusă de primarul Micu Laurențiu-Ionuț, și este elaborat în cadrul contractului de proiectare nr. VPE100491/14.07.2025. Planul Urbanistic General (PUG) este fundamentat pe un cadru strategic care aliniază dezvoltarea teritorială la principiile coerenței, sustenabilității și legalității, conform {”Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001]. Logica de intervenție vizează dezvoltarea policentrică, mobilitatea durabilă și protejarea resurselor naturale, ca răspuns direct la necesitatea gestionării controlate a creșterii urbane și la imperativul corelării cu strategiile de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș.

Metodologia utilizată este una analitică și participativă, asigurând atât fundamentarea tehnică, cât și legitimitatea socială a deciziilor. Aceasta integrează analiza multicriterială a teritoriului, sinteza studiilor de fundamentare, diagnoza SWOT și construcția de scenarii de dezvoltare, fiind aprofundată prin utilizarea unor surse de date precise și actualizate. Baza de date este constituită din datele oficiale ale proiectului (Tabula Fortis), documente oficiale noi (avize, studii tehnice), date statistice de la Institutul Național de Statistică (INS) și prevederile normative din PATJ Argeș. Aceste surse noi permit corectarea și aprofundarea analizelor inițiale, asigurând o fundamentare robustă a propunerilor. Rigoarea procesului este garantată de corelarea permanentă cu cadrul normativ și de o ipoteză de lucru clară: dezvoltarea eficientă este rezultatul direct al unei înțelegeri precise a realității din teren, validată printr-un proces transparent de consultare publică. Limitările acestui demers sunt determinate de gradul de detaliere a datelor statistice disponibile și de volatilitatea contextului economic regional, aspecte gestionate prin formularea unor reglementări adaptabile și prin definirea unor mecanisme de monitorizare continuă a implementării.

1.1. Scopul și Obiectivele Strategiei

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General (PUG) este, conform {”Legii nr. 350/2001”} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001], instrumentul principal de planificare operațională la nivel local, având caracter director și obligatoriu. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Un PUG elaborat în absența unei strategii de dezvoltare spațială prealabile este, prin definiție, un instrument reactiv. Acesta devine o colecție

de reglementări tehnice punctuale, lipsit de viziune pe termen lung și de coerență internă, eșuând să ghideze proactiv dezvoltarea și ducând la o creștere teritorială haotică. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Elaborarea prezentei strategii este o condiție non-negociabilă pentru un PUG eficient. Scopul fundamental al acestui studiu este de a stabili direcția strategică și logica normativă care vor guverna fiecare prevedere a PUG și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Strategia funcționează ca raționament explicit pentru deciziile de zonificare, pentru proiectele de infrastructură și pentru regulile de construire, transformând PUG-ul într-un instrument de implementare a unei viziuni, nu într-un simplu catalog de constrângeri. Implicația directă pentru PUG este că fiecare zonificare (Unitate Teritorială de Referință - UTR) și fiecare proiect structurant trebuie să aibă o justificare explicită în obiectivele acestei strategii, altfel fiind considerate neconforme.

Obiectivele specifice ale strategiei răspund direct disfuncționalităților și oportunităților identificate în etapa de diagnoză teritorială. Ele constituie un program de acțiune structurat, al cărui impact este măsurabil și direct corelat cu îmbunătățirea calității vieții:

- 1. Stabilirea unei viziuni clare pe termen lung (orizont 10-15 ani):** Acest obiectiv rezolvă problema dezvoltării ad-hoc, oferind un cadru decizional stabil pentru administrația locală și predictibilitate pentru comunitate și investitori. PUG va materializa acest obiectiv prin stabilirea unui intravilan sustenabil și a unor etape clare de dezvoltare.
- 2. Definirea direcțiilor strategice în domenii cheie:** Prin concentrarea resurselor limitate în sectoarele prioritare (economie, social, mediu, mobilitate), se maximizează impactul investițiilor și se asigură o dezvoltare integrată. În PUG, aceasta se va reflecta printr-o ierarhizare a proiectelor de investiții publice.
- 3. Fundamentarea unui model de dezvoltare policentrică:** Acest obiectiv contracarează direct dezechilibrele teritoriale și marginalizarea satelor componente. PUG va traduce acest obiectiv prin crearea a două Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) dedicate centrelor secundare, cu reglementări specifice de mixitate funcțională și stimulente pentru servicii.
- 4. Crearea unui portofoliu de proiecte structurante:** Obiectivul transformă strategia dintr-un document declarativ într-unul acționabil. PUG-ul va asigura fezabilitatea acestor proiecte-motor prin rezervarea terenurilor necesare și stabilirea reglementărilor urbanistice adecvate.
- 5. Asigurarea coerenței normative externe:** Prin alinierea strictă la documentațiile de rang superior (PATJ Argeș, strategii regionale și naționale), se garantează legalitatea PUG-ului.

Acesta se va manifesta prin preluarea în RLU a tuturor servituților și zonelor de protecție de interes supra-local.

6. **Garantarea transparenței și fundamentării reglementărilor:** Acest obiectiv crește predictibilitatea pentru investitori și cetățeni. Fiecare articol din RLU va avea o notă de fundamentare care face trimitere la obiectivul strategic corespunzător.

Impactul cumulat al atingerii acestor obiective este transformator. Eliminarea arbitrariului din deciziile administrative, concentrarea resurselor, creșterea coeziunii sociale și generarea de efecte de multiplicare economică sunt consecințele directe ale unei planificări strategice riguroase. Rigoarea strategică, transpusă în reglementări clare, previne riscurile de contencios administrativ, deoarece fiecare constrângere impusă proprietății private este justificată de un interes public superior, explicitat în strategie. Totodată, predictibilitatea și transparența cresc bancabilitatea proiectelor, atrăgând investitori de calitate. Fără o astfel de abordare, PUG-ul ar rămâne un exercițiu birocratic cu relevanță limitată. Următorul subcapitol detaliază mecanismul prin care strategia devine sursa de autoritate pentru fiecare articol din RLU.

1.2. Rolul Strategiei în Fundamentarea Reglementărilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este piesa normativă centrală a PUG, stabilind reguli de construire (funcțiuni, indicatori, interdicții) cu aplicabilitate directă și obligatorie. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O reglementare tehnică care nu este derivată dintr-o logică strategică superioară este vulnerabilă juridic și inefficientă administrativ. Ea poate părea arbitrară, poate genera conflicte între interesul public și cel privat și nu poate fi susținută argumentat în fața contestațiilor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Strategia de Dezvoltare Spațială este sursa primară de legitimitate și raționament pentru fiecare prevedere a RLU. Ea acționează ca un "document director", transformând deciziile politice și strategice în norme tehnice auditabile. De exemplu, decizia de a impune un Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim de 30% într-o anumită zonă nu este o măsură tehnică izolată, ci este consecința directă a unei politici strategice asumate, precum "protejarea peisajului agricol și a coridoarelor de vizibilitate", fundamentată pe date concrete privind clasele de fertilitate ale solului. Legătura dintre strategie și reglementare este esențială pentru coerența și legalitatea PUG.

i. Niveluri de manifestare a rolului director:

a) Nivelul conceptual (Viziune și Principii): Viziunea (ex: dezvoltare compactă) devine un filtru calitativ. Orice articol din RLU trebuie să demonstreze cum contribuie la realizarea acestei viziuni.



b) Nivelul funcțional (Axe prioritare și Zonificare): Axele strategice (ex: dezvoltare economică) se traduc direct în politici de zonificare, fundamentând delimitarea și reglementarea zonelor funcționale specifice (ex: parc de afaceri, zone de dotări publice).

c) Nivelul operațional (Proiecte structurante și Servituți): Proiectele strategice (ex: coridoare de infrastructură) necesită un cadru normativ specific. Strategia fundamentează declararea de utilitate publică, iar RLU transpune acest statut în reguli de construire și servituți, asigurând fezabilitatea implementării. Fără acest suport, proiectele majore ar fi blocate.

Acest flux decizional, de la viziune la parametrul tehnic, este detaliat grafic în **Planșa S.01 - Viziune Strategică și Corelări Funcționale**. Procesul ierarhic asigură trasabilitatea fiecărei decizii: obiectivele strategice se descompun în politici spațiale (ex: politica de dezvoltare compactă), care generează decizii de zonificare funcțională (ex: delimitarea UTR-urilor centrale), care, la rândul lor, sunt detaliate prin parametri tehnici în RLU (ex: POT, CUT, regim de înălțime). Astfel, orice constrângere asupra proprietății private este justificată și proporțională cu interesul public urmărit.

ii. Rolul de mecanism de control și adaptabilitate:

Strategia asigură flexibilitate pe termen lung. În timp ce regulile RLU sunt specifice, principiile strategice permit interpretarea adaptativă în situații neprevăzute. În cazul solicitărilor de derogare prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau de Detaliu (PUD), compatibilitatea cu strategia devine principalul criteriu de evaluare a oportunității, conform {"art. 32, alin. (2) din Legea nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001], care statuează ierarhia normativă. Un PUZ care, deși respectă formal indicatorii, contravine unui principiu strategic major (ex: principiul ne-extinderii intravilanului) poate fi respins motivat. Astfel, strategia acționează ca un mecanism de control calitativ, dincolo de simpla verificare cantitativă. Ea este "constituția" urbanistică a comunei, iar RLU reprezintă "legile" de aplicare, un cadru ierarhic care conferă robustețe și predictibilitate procesului de planificare.

1.3. Cadrul Metodologic de Elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea unei strategii este direct proporțională cu rigoarea și transparența metodologiei. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O metodologie subiectivă, neclară sau opacă subminează încrederea în document și face concluziile sale vulnerabile la contestații. Este necesar un proces de lucru structurat, sistematic și profesionist. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Metodologia descrisă constituie garanția fundamentării tehnice și a trasabilității



strategiei. Ea permite oricărui terț să înțeleagă parcursul logic de la colectarea datelor la formularea propunerilor, fiind o condiție esențială pentru procesul de avizare a PUG și pentru construirea consensului local. Aceasta demonstrează că strategia este rezultatul analizei obiective, bazată pe sinteza studiilor de fundamentare, incluzând Studiul Geotehnic, Studiul Istoric și Avizul de Mediu, nu al unor opinii conjuncturale.

Procesul de elaborare a fost structurat în patru etape principale, formând un ciclu iterativ cu mecanisme de feedback. Acest flux este detaliat grafic pentru a vizualiza interconexiunea dintre etape și buclele de feedback, demonstrând caracterul iterativ și integrat al procesului. Fiecare etapă este un modul distinct, cu intrări și ieșiri clare, evidențiind fluxul de la date brute la decizie strategică.

- 1. Etapa I: Analiza Preliminară și Colectarea Datelor.** A implicat sinteza studiilor de fundamentare, analiza documentelor de rang superior (PATJ, PDR), colectarea datelor statistice și realizarea analizelor GIS. Obiectivul a fost crearea unei baze de date comprehensive și verificate (Tabula Fortis) despre starea actuală a comunei.
- 2. Etapa II: Diagnoza Multicriterială Integrată.** Datele au fost interpretate și corelate pentru a identifica disfuncționalități, conflicte și vulnerabilități, precum și resurse și oportunități. A culminat cu elaborarea analizei SWOT, care a structurat poziția strategică a comunei.
- 3. Etapa III: Gândire Prospectivă și Formularea Scenariilor.** Pe baza diagnozei, au fost construite și evaluate comparativ trei scenarii de dezvoltare (tendențial, durabil, policentric) pentru a analiza impactul pe termen lung al fiecărei traiectorii posibile.
- 4. Etapa IV: Decizie Strategică și Elaborarea Planului.** A implicat selectarea scenariului, formularea viziunii și a principiilor directoare, și traducerea acestora în axe prioritare, politici spațiale și proiecte structurante.

Instrumentarul analitic a inclus:

- a) Analiza GIS și grila TKHC: Utilizate pentru localizarea spațială a fenomenelor, analize de proximitate și de impact teritorial, utilizând datele vectoriale din fișierul 4218_GRILA_TKHC.pdf.
- b) Analiza SWOT: Instrumentul principal de sinteză a diagnozei.
- c) Analiza multicriterială: Utilizată pentru evaluarea comparativă și obiectivă a scenariilor.
- d) Matricea de corelare: Folosită pentru a asigura coerența internă între obiective, politici și proiecte.



e) Principiul triangulării surselor: Compararea datelor din surse multiple (statistice, administrative, teren) pentru a valida constatările.

Această rigoare metodologică asigură că fiecare propunere din strategie este susținută de dovezi și de un raționament logic explicit.

2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN

Acest capitol poziționează Comuna Săpata în cadrul sistemului teritorial extins, analizând legăturile funcționale, de infrastructură și strategice cu județul Argeș și regiunea Sud-Muntenia. Abordarea vizează o înțelegere a modului în care dinamica supra-locală influențează potențialul de dezvoltare al comunei, asigurând că viitorul Plan Urbanistic General va fi pe deplin corelat cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior. Discursul stabilește exclusiv legăturile strategice ale comunei cu exteriorul, pe baza datelor concrete din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș, Planul de Dezvoltare Regională (PDR) Sud-Muntenia și datele oficiale ale proiectului (Tabula Fortis).

Metodologia de analiză se bazează pe corelarea datelor disponibile la nivel local cu prevederile documentelor strategice de la nivel județean și regional, aplicând un traseu informațional riguros: **sursă → analiză → interpretare → impact PUG**. Pentru localizarea spațială a tuturor fenomenelor se utilizează grila canonică TKHC, conform hărții de referință a proiectului (4218_GRILA_TKHC.pdf), permițând o analiză precisă a distribuției teritoriale. Se utilizează analiza documentară a strategiilor existente, cartografierea rețelelor de transport și a polilor de dezvoltare, precum și evaluarea relațiilor de interdependență cu localitățile învecinate. O atenție particulară este acordată identificării coridoarelor de dezvoltare care tranzitează sau influențează teritoriul. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea durabilă a comunei Săpata este direct dependentă de capacitatea sa de a se integra funcțional în rețeaua de localități a județului și de a valorifica oportunitățile oferite de dinamica regională.

2.1. Context teritorial și poziție geo-strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Săpata este o unitate administrativ-teritorială localizată în zona sudică a județului Argeș, parte a regiunii de dezvoltare Sud-Muntenia. Poziția sa geografică, analizată prin intermediul grilei TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf), plasează teritoriul comunei cu precădere în arealul KILO-CAROURILOR [Xo8, Yo4], [Xo9, Yo4], [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo5], la o distanță de aproximativ 20 km sud-vest față de polul urban principal al județului, municipiul Pitești. Această proximitate definește o relație de tip centru-periferie, cu fluxuri zilnice de navetă pentru muncă, educație și servicii specializate, confirmate de datele privind mobilitatea forței de muncă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Dependența funcțională semnificativă de polul urban Pitești, deși un factor pozitiv de accesibilitate, generează riscul transformării comunei într-o "localitate-dormitor", lipsită de vitalitate economică proprie și de o identitate comunitară puternică, fenomen

confirmat de datele {"Institutului Național de Statistică (INS)"} [INSSE, „Recensământul Populației și Locuințelor 2021”, 2023] care indică o structură a populației ocupate orientată spre exterior. Acest fenomen de suburbanizare pasivă poate duce la o presiune necontrolată asupra fondului funciar, vizibilă în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo5], și la o cerere de infrastructură care depășește capacitatea de finanțare a administrației locale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să gestioneze această dublă realitate. Pe de o parte, trebuie să recunoască și să faciliteze legăturile funcționale cu Piteștiul prin politici de mobilitate coerente. Pe de altă parte, este imperativ să creeze un cadru de reglementare care să stimuleze dezvoltarea economică endogenă. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va trebui să definească zone cu funcțiuni mixte (locuire, servicii, mici afaceri) și să ofere stimulente urbanistice (ex: Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat pentru funcțiuni generatoare de locuri de muncă) pentru atragerea de investiții locale, contracarând astfel tendința de specializare exclusiv rezidențială.

Poziția geo-strategică a comunei este puternic influențată de rețeaua de transport care îi deservește teritoriul. Infrastructura rutieră majoră, Drumul Național DN65 Pitești-Craiova, care tranzitează KILO-CAROURILE [Xo7, Yo4] și [Xo7, Yo5], funcționează ca un coridor principal de dezvoltare, conectând comuna la fluxurile economice și de mobilitate regionale. Rețeaua de drumuri județene, precum DJ679, asigură legăturile cu localitățile învecinate (Lunca Corbului, Băraști, Vedeia) și accesibilitatea internă. Această configurație determină un model de accesibilitate polarizat. Relația cu Piteștiul se manifestă prin fluxuri zilnice de navetă pentru muncă și acces la servicii de sănătate și educație de rang superior. În același timp, comuna Săpata poate juca un rol complementar, dezvoltând funcțiuni rezidențiale, de agrement sau servicii logistice, care să beneficieze de proximitatea față de marele oraș, dar și de un cadru natural și un regim de proprietate funciară mai favorabil. Mai mult, teritoriul este intersectat de vestigii ale Limesului Transalutanus (cod LMI AG-I-m-A-13376.01-.05), un monument de importanță națională localizat în KILO-CAROUL [Xo7, Yo5], ceea ce introduce, pe lângă o constrângere de patrimoniu, o oportunitate de valorificare turistică la nivel regional, în acord cu obiectivele de protejare a patrimoniului din PATJ Argeș. Înțelegerea acestor dependențe și complementarități este crucială pentru a contura o strategie de dezvoltare de parteneriat funcțional, nu de subordonare. Relațiile cu localitățile rurale vecine definesc un alt nivel al contextului teritorial, caracterizat prin schimburi economice locale și utilizarea în comun a anumitor resurse. Identificarea oportunităților de consolidare a acestor

legături inter-comunale poate conduce la dezvoltarea unor proiecte comune, crescând reziliența întregii microregiuni.

Analiza poziției geo-strategice relevă un set de oportunități și constrângeri ce trebuie abordate prin PUG.

- 1. Oportunități:** a) Accesibilitate ridicată la rețeaua regională de transport (DN65), favorizând dezvoltarea activităților logistice și de servicii. b) Proximitatea față de piața muncii și de servicii a municipiului Pitești, ceea ce crește atractivitatea rezidențială a comunei. c) Existența a aproximativ 15 ha de foste platforme industriale ce pot fi reconvertite (conform datelor din Tabula Fortis), amplasate strategic.
- 2. Constrângeri:** a) Presiunea imobiliară care poate duce la o extindere necontrolată a intravilanului, fenomen vizibil în creșterea prețurilor terenurilor cu 25% în ultimii 3 ani, conform analizelor de piață. b) Riscul consolidării statutului de "localitate-dormitor", cu o viață comunitară redusă și o bază fiscală locală precară. c) Fragmentarea teritoriului de către infrastructura majoră de transport (DN65), care poate acționa ca o barieră între diferitele părți ale comunei.

PUG-ul va valorifica oportunitățile prin politici urbanistice care să încurajeze dezvoltarea zonelor rezidențiale de calitate și atragerea de investiții în servicii logistice, și va mitiga constrângerile prin politici stricte de gestionare a extinderii intravilanului și prin proiecte de infrastructură precum pasaje subterane/supraterane sau drumuri colectoare paralele cu DN65, care să asigure permeabilitatea teritoriului. În sinteză, comuna Săpata este o componentă activă a unui sistem teritorial mai larg. Planul Urbanistic General trebuie să adopte o perspectivă integratoare, care să gestioneze interdependențele cu exteriorul și să consolideze identitatea locală. Următoarele secțiuni vor aprofunda modul în care aceste relații se materializează în contextul documentelor de planificare de rang superior, legând analiza faptică de cadrul normativ și strategic.

2.2. Corelarea cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior

CONSTATARE FACTUALĂ: Principiul ierarhizării documentațiilor de amenajare a teritoriului, consacrat de {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001], impune o corelare obligatorie a PUG cu documentațiile de rang

superior. Principalul document de referință este Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 123/2010. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Orice neconcordanță între propunerile PUG și prevederile PATJ poate duce la blocaje în procesul de avizare și la o dezvoltare locală nealiniată la strategiile județene. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul comunei Săpata trebuie să preia și să detalieze la scara locală toate reglementările de rang superior. Aceasta include delimitarea coridoarelor pentru infrastructura tehnică majoră, conform planșelor PATJ, care pot genera servituți și restricții de construire în KILO-CAROURILE [Xo7, Yo3], [Xo7, Yo4], [Xo7, Yo5], stabilirea zonelor de protecție pentru resurse naturale sau culturale și protejarea zonelor cu potențial agricol ridicat. Asigurarea compatibilității PUG cu PATJ nu este doar o obligație legală, ci și o condiție esențială pentru a garanta că dezvoltarea locală se înscrie într-o viziune strategică mai largă.

PATJ Argeș stabilește obiective strategice care influențează direct dezvoltarea comunei Săpata. Preluarea și detalierea acestora constituie o obligație a PUG.

Tabelul 1 - Corelare obiective PATJ și implicații pentru PUG

Obiectiv Strategic PATJ Argeș	Implicație pentru PUG Săpata
A. Consolidarea rețelei de localități	PUG trebuie să definească rolul comunei Săpata în cadrul sistemului de localități, propunând strategii pentru a evita statutul de "localitate-dormitor" și pentru a consolida funcțiile locale (ex: definirea UTR-ului M1 pentru centrele de sat, cu funcțiuni mixte permise și indicatori specifici).
B. Modernizarea infrastructurii de transport	PUG trebuie să preia coridoarele de transport de interes județean și național (DN65, DJ679), să asigure rezervele de teren necesare modernizării acestora și să propună o rețea locală coerentă, conectată la aceste axe majore (ex: RLU va stabili zone de protecție și reguli de aliniere clare de-a lungul acestor drumuri).
C. Protejarea patrimoniului	PUG trebuie să delimiteze zonele de protecție pentru monumentele istorice (Limes Transalutanus) și patrimoniul natural, instituind prin RLU reguli clare pentru a preveni degradarea acestora (ex: instituirea UTR-ului ZCP – Zonă Centrală Protejată, cu reguli specifice).

Obiectiv Strategic PATJ Argeș	Implicație pentru PUG Săpata
D. Sprijinirea dezvoltării economice	PUG trebuie să identifice și să delimiteze zone cu potențial economic (ex: reconversia zonelor industriale), stabilind un regim urbanistic care să încurajeze atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă (ex: definirea UTR-ului M2 pentru parcuri de afaceri, cu POT/CUT stimulative).

Pe lângă PATJ, Planul de Dezvoltare Regională (PDR) Sud-Muntenia 2021-2027 stabilește axele prioritare de finanțare. Corelarea PUG cu prioritățile PDR este crucială pentru a atrage fonduri nerambursabile. De exemplu, Axa Prioritară 3 - "O regiune mai verde" și Axa Prioritară 4 - "O regiune mai conectată" din PDR Sud-Muntenia pot finanța direct proiectele de infrastructură verde și de modernizare a drumurilor propuse în PUG Săpata. Proiectul de extindere a rețelei de canalizare se aliniază, de asemenea, la obiectivele de mediu ale PDR. Astfel, PUG devine nu doar un instrument de reglementare, ci și unul strategic de atragere a resurselor financiare.

2.3. Relații de cooperare și interdependențe funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Săpata interacționează direct cu unitățile administrativ-teritoriale vecine, precum Lunca Corbului la sud (conform Tabula Fortis), Bărăști la nord și Vedea la vest, cu care împarte infrastructură și relații socio-economice. Aceste interacțiuni se manifestă cu precădere în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo9, Yo4]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O strategie de dezvoltare care ignoră dinamica micro-regională riscă să fie inefficientă sau să genereze efecte negative neintenționate asupra vecinilor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să identifice și să propună oportunități de colaborare care pot spori eficiența dezvoltării. RLU poate prevedea reglementări coordonate în zonele de limită administrativă pentru a asigura o tranziție armonioasă între regimurile urbanistice sau poate rezerva terenuri pentru proiecte de infrastructură comune, catalizând astfel cooperarea inter-comunală.

Interdependențele funcționale acoperă multiple domenii, fiecare cu potențialul său de cooperare.



Tabelul 2 - Interdependențe funcționale și oportunități de cooperare

Domeniul Interdependenței	Descrierea Interacțiunii	Oportunități de Cooperare prin PUG
Economice	Fluxuri de forță de muncă, piețe locale pentru produse agricole, furnizori comuni de servicii.	Dezvoltarea unor zone economice la limita administrativă, precum un parc logistic comun la limita dintre Săpata și Lunca Corbului, în proximitatea DN65.
Sociale	Accesul partajat la servicii educaționale (licee în localitățile mai mari) sau medicale de specialitate.	Coordonarea amplasării de noi dotări publice pentru a deservi o arie de influență extinsă; proiecte educaționale și culturale comune (ex: un traseu turistic al bisericilor de lemn din micro-regiune).
Infrastructură	Utilizarea în comun a drumurilor județene și a rețelelor de utilități (apă, energie) care tranzitează mai multe comune.	Modernizarea în parteneriat a DJ679; crearea unor Asociații de Dezvoltare Inter-comunală (ADI) pentru gestionarea serviciilor.
Mediu	Bazine hidrografice comune, coridoare ecologice partajate, gestionarea comună a riscurilor naturale (ex: inundații pe un râu comun).	Elaborarea unor planuri comune de management al resurselor de apă; crearea unui traseu ecoturistic inter-comunal de-a lungul râului Cotmeana.

Pornind de la analiza interdependențelor, pot fi conturate mai multe scenarii de cooperare. Un scenariu mediu ar putea implica crearea unor Asociații de Dezvoltare Inter-comunală (ADI) pentru gestionarea în comun a serviciilor publice, permițând accesarea de finanțări dedicate, conform legislației în vigoare privind cooperarea inter-instituțională. Un scenariu ambițios ar putea viza elaborarea unei strategii de dezvoltare micro-regională comune. Alegerea modelului depinde de voința politică și de identificarea unor proiecte concrete. În final, consolidarea relațiilor de cooperare cu localitățile învecinate reprezintă o direcție strategică esențială. Planul Urbanistic



General are responsabilitatea de a privi dincolo de limitele administrative și de a propune un cadru de dezvoltare deschis, care să încurajeze cooperarea.

3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI

Acest capitol fundamentează deciziile strategice ale Planului Urbanistic General, realizând o sinteză completă a analizelor sectoriale. Obiectivul este de a transpune datele colectate într-un diagnostic coerent, care identifică problemele, potențialul și conflictele teritoriale ale comunei Săpata. Analiza oferă o imagine factuală și critică a realității, culminând cu o analiză SWOT care servește drept platformă analitică pentru formularea viziunii de dezvoltare și a strategiilor viitoare. Fundamentarea se bazează pe sinteza datelor din studiile de fundamentare atașate (geotehnic, istoric, mediu), date statistice oficiale de la Institutul Național de Statistică (INS), avizele obținute de la autoritățile competente, datele oficiale ale proiectului (Tabula Fortis) și localizarea spațială a fenomenelor pe grila canonică TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf).

Metodologia aplicată se bazează pe sinteza și corelarea concluziilor extrase din studiile de fundamentare, urmând un traseu informațional explicit și verificabil pentru fiecare analiză relevantă: **sursă** → **analiză** → **interpretare** → **impact PUG/RLU**. Fiecare componentă este analizată din perspectiva disfuncționalităților și a potențialului. Metodologia culminează cu construcția matricei SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), în care fiecare element este direct legat de o constatare factuală, verificabilă, derivată din analizele sectoriale precedente, conform specificațiilor din {"Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General"} [Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, „Ghid GP038/99”, 1999].

3.1. Cadru natural și resurse

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Săpata, localizat cu precădere în KILO-CAROURILE [Xo7, Yo3] până la [X10, Yo6] conform hărții de referință a proiectului (4218_GRILA_TKHC.pdf), se încadrează în unitatea de relief a Câmpiei Piteștilor, cu un relief predominant de câmpie și terase joase (altitudini între 200 m și 300 m). Resursa hidrografică principală este râul Cotmeana. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Datele de la Sistemul de Gospodărire a Apelor Argeș, coroborate cu prevederile {"Legii nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa"} [Parlamentul României, „Legea nr. 171/1997”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 325, 24 noiembrie 1997], indică existența unor zone cu risc la inundații în lunca majoră a râului, cu o probabilitate de revenire de 1%, în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5]. Aceste zone nu sunt reglementate explicit în



documentațiile de urbanism existente. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativă preluarea și detalierea hărților de risc în PUG, instituind Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) de tip "zonă de protecție hidrografică" cu restricții clare de construire. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va interzice construcțiile de locuințe noi și va condiționa orice alt tip de dezvoltare (agricolă, infrastructură) de realizarea unor studii geotehnice și hidrologice aprofundate. De asemenea, resursele de subsol de interes pentru Agenția Națională pentru Resurse Minerale vor fi delimitate ca perimetre ZRS.

Calitatea factorilor de mediu este în general favorabilă, dar cu două puncte de presiune: gestionarea neconformă a deșeurilor menajere și poluarea difuză cu nitrați din agricultură, în special în HECTA-CAROURILE cu culturi intensive din sudul comunei. Acestea se vor traduce în RLU prin Art. X, care impune o lățime minimă de 20m pentru zona de protecție sanitară a cursurilor de apă și reglementări pentru managementul dejecțiilor. Fondul forestier, localizat preponderent în KILO-CAROUL [X10, Yo6], va fi protejat prin zone tampon de 50 de metri, cu interdicție de construire, pentru a menține coridoarele ecologice. Resursele peisagistice vor fi valorificate prin propunerea în PUG a unor trasee de agrement și puncte de belvedere.

3.2. Populație și economie

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor {"Institutului Național de Statistică (INS)}" [INSSE, „Recensământul Populației și Locuințelor 2021”, 2023], populația comunei Săpata stagnează, cu un spor natural negativ, un indice de îmbătrânire de 145 (față de media județeană de 130) și o pondere de peste 25% a grupelor de peste 60 de ani. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Această structură demografică indică o presiune asupra serviciilor sociale și o bază redusă de forță de muncă. Disfuncționalitatea majoră este exodul tinerilor către Pitești. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Ca răspuns la indicele de îmbătrânire ridicat, RLU va rezerva terenuri pentru centre de zi pentru seniori. Pentru a contracara exodul tinerilor, RLU va defini zone mixte (locuire, servicii, mici afaceri), va aloca terenuri pentru dotări publice (baze sportive, centre culturale) și va simplifica reglementările pentru construcția de locuințe destinate tinerilor.

Structura economică este dominată de sectorul agricol. Diagnoza confirmă, pe baza datelor din Tabula Fortis, existența a aproximativ 15 hectare de foste platforme industriale abandonate în KILO-CAROURILE [X09, Yo4] și [X09, Yo5]. Implicația pentru PUG este necesitatea unei politici de reconversie funcțională, propunând transformarea acestor zone din "zonă industrială" (I) în "zonă mixtă pentru servicii și producție nepoluantă" (M2). RLU va detalia regimul M2, permițând



funcțiuni de logistică, producție mică și servicii, cu POT maxim 60% și CUT maxim 1,2, condiționat de realizarea a minim 15% spații verzi. Potențialul turistic va fi stimulat prin valorificarea patrimoniului istoric (Limes Transalutanus).

3.3. Infrastructură și mobilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de transport a comunei este structurată de DN65 și de drumuri județene și comunale. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Diagnoza administrativă a identificat patru probleme critice:

1. Peste 50% din drumuri, reprezentând aproximativ 25 km, sunt neasfaltate (conform datelor din avizul Consiliului Județean Argeș);
2. Lipsa trotuarelor și pistelor pentru biciclete;
3. Lipsa unei nomenclaturi stradale oficiale;
4. Lipsa unui registru al spațiilor verzi. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul propune un program de modernizare a rețelei stradale. RLU va introduce, conform {"Normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale"} [Monitorul Oficial, „Norme tehnice”, Monitorul Oficial nr. 138 bis, 6 aprilie 1998], profile stradale noi care includ obligatoriu trotuare. PUG-ul va fundamenta elaborarea Nomenclatorului stradal și a Registrului local al spațiilor verzi, documente esențiale conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001].

În ceea ce privește infrastructura tehnico-edilitară, diagnoza relevă un grad de acoperire incomplet. Conform datelor de la operatorul regional de apă, sistemul de canalizare este deficitar, acoperind sub 20% din gospodării. Problema lipsei canalizării reprezintă un risc sanitar și de mediu. PUG-ul va trasa coridoarele tehnice pentru extinderea rețelei. RLU va condiționa autorizarea de noi construcții de realizarea unor sisteme individuale performante, precum micro-stații de epurare cu aviz de la Apele Române, până la extinderea rețelei publice. O diagnoză completă a rețelelor, realizată cu operatorii de utilități, este o precondiție pentru o planificare realistă.

3.4. Analiza SWOT

Această matrice sintetizează constatările factuale din secțiunile anterioare, oferind o imagine de ansamblu asupra poziției strategice a comunei Săpata.

i. Puncte Tari (Strengths) - Factori interni, pozitivi:

- a) Poziție geografică favorabilă, în proximitatea municipiului Pitești și a unei axe de transport naționale (DN65) (vezi Diagnoza 2.1.).
- b) Disponibilitatea a 15 ha de foste platforme industriale ce pot fi reconvertite (vezi Diagnoza 3.2.).
- c) Un cadru natural relativ bine conservat, cu potențial peisagistic și de agrement (vezi Diagnoza 3.1.).
- d) Existența unor resurse de patrimoniu istoric și cultural (Limes Transalutanus) (vezi Diagnoza 3.2.).

ii. Puncte Slabe (Weaknesses) - Factori interni, negativi:

- a) Declin demografic și îmbătrânirea populației, cu exodul tinerilor (vezi Diagnoza 3.2.).
- b) Infrastructură tehnico-edilitară incompletă: acoperire sub 20% cu rețea de canalizare (vezi Diagnoza 3.3.).
- c) Economie locală slab diversificată, dependentă de agricultură și de piața muncii din Pitești (vezi Diagnoza 3.2.).
- d) Lipsa unor documentații administrative esențiale actualizate (nomenclator stradal, registru spații verzi) (vezi Diagnoza 3.3.).
- e) Zonificarea funcțională existentă este parțial depășită, cu zone industriale inactive care blochează dezvoltarea (vezi Diagnoza 3.5.).

iii. Oportunități (Opportunities) - Factori externi, pozitivi:

- a) Acces la o piață regională extinsă (bunuri, servicii, forță de muncă) datorită conexiunilor de transport (vezi Diagnoza 2.1.).
- b) Posibilitatea de a atrage fonduri europene (în special prin PDR Sud-Muntenia) și naționale (Programul "Anghel Saligny") pentru proiecte de infrastructură.
- c) Creșterea cererii pentru locuire în zone periurbane (confirmată de evoluția prețurilor din ultimii 5 ani), ca alternativă la viața în orașul aglomerat.
- d) Dezvoltarea cooperării inter-comunale pentru gestionarea în comun a serviciilor publice (vezi Diagnoza 2.3.).

e) Cadrul legislativ european și național favorabil pentru dezvoltarea energiilor regenerabile și a proiectelor de tranziție verde.

iv. Amenințări (Threats) - Factori externi, negativi:

a) Riscuri naturale, în special inundații în lunca râului Cotmeana (vezi Diagnoza 3.1.).

b) Presiunea imobiliară necontrolată, care poate duce la o expansiune haotică a intravilanului (urban sprawl) (vezi Diagnoza 3.5.).

c) Instabilitatea economică regională sau națională, care poate reduce investițiile și oportunitățile de angajare.

d) Modificări legislative imprevizibile în domeniul fiscal sau al urbanismului.

e) Concurența din partea altor localități periurbane pentru atragerea de investiții și rezidenți.

Analiza SWOT impune un scenariu de dezvoltare echilibrat, care capitalizează pe oportunități (locuire, economie) și, în același timp, corectează deficiențele (infrastructură), ca fundament pentru capitolul următor. Combinarea Punctului Tare (poziție geografică) cu Oportunitatea (cererea pentru locuire periurbană) fundamentează o strategie de dezvoltare rezidențială calitativă. Confruntarea Punctului Slab (infrastructură deficitară) cu Amenințarea (presiune imobiliară) impune o politică strictă de condiționare a dezvoltărilor noi de asigurarea echipării edilitare.

3.5. Zonificare funcțională existentă

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonificarea funcțională actuală este cea stabilită prin HCL nr. 25/2012. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Această zonificare este parțial anacronică. Există conflicte funcționale, iar extinderea reală a zonelor de locuit depășește limitele intravilanului existent, creând așezări informale, în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo5], localizate explicit pe grila TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf). **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se impune o revizuire completă a zonificării. Noul PUG redefinește delimitarea intravilanului pentru a integra zonele deja construite și a stabili rezerve controlate. Se va realiza redefinirea zonelor industriale inactive. Noul RLU va stabili reguli clare pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), inclusiv pentru noile zone integrate în intravilan.

O problemă specifică este lipsa de reglementări detaliate pentru protecția cadrului natural și a patrimoniului. Noul PUG integrează aceste zone de protecție sub formă de Zone cu Reglementări



Suplimentare (ZRS). Conceptul de ZRS funcționează ca un set de reguli suplimentare care se aplică peste regulile de bază ale unei zone (UTR), pentru a proteja un interes specific (mediu, patrimoniu, risc). Pentru fiecare ZRS se vor stabili reguli clare. Conceptul de "tranziție verde" este integrat prin delimitarea unor coridoare verzi de-a lungul cursurilor de apă. Aceste ajustări transformă PUG-ul într-un instrument proactiv. Sinteza diagnozei multicriteriale relevă un teritoriu cu potențial, confruntat cu provocări semnificative care necesită o abordare strategică, coerentă și integrată, fundamentând astfel explorarea scenariilor de dezvoltare din capitolul următor.

4. SCENARII DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Analiza comparativă a traiectoriilor de dezvoltare alternative fundamentează decizia strategică a Planului Urbanistic General pentru comuna Săpata. Acest capitol explorează impactul scenariilor tendențial, durabil și policentric, evaluând avantajele și dezavantajele fiecărei opțiuni pe baza datelor din diagnoza multicriterială (CLUSTER [3]), a datelor oficiale ale proiectului (Tabula Fortis) și în corelare cu paradigmele de dezvoltare promovate la nivel european, precum {"Agenda Teritorială 2030"} [Committee on Spatial Development, „Territorial Agenda 2030”, European Commission, 2020]. Analiza multicriterială a consecințelor pe termen lung asigură fundamentarea obiectivă a alegerii, permițând o decizie informată, conștientă și asumată, care să ghideze viitorul comunei în mod optim. Fiecare scenariu este evaluat urmând un traseu informațional riguros: **sursă → analiză → interpretare → impact PUG.**

4.1. Scenariul tendențial (business-as-usual)

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza multicriterială (CLUSTER [3]) a relevat o tendință de creștere a presiunii rezidențiale în zonele cu accesibilitate bună la infrastructura majoră, în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo5] de pe grila TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf), corelată cu o stagnare economică, un declin demografic (spor natural negativ) și un indice de îmbătrânire de 145 în zonele mai izolate ale comunei. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Menținerea acestei traiectorii, în absența unor politici corective, va conduce la o extindere necontrolată a intravilanului (urban sprawl), la o presiune suplimentară asupra unei infrastructuri deja deficitare (peste 50% din drumuri neasfaltate, acoperire sub 20% cu canalizare) și la accentuarea dezechilibrelor teritoriale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Scenariul tendențial este un reper de avertisment, demonstrând riscurile unei dezvoltări pasive. Un PUG care ar valida acest scenariu ar trebui să prevadă o extindere masivă a intravilanului cu cel puțin 30-40 de hectare, fără a condiționa dezvoltarea de realizarea prealabilă a infrastructurii. Regulamentul Local de Urbanism ar deveni un instrument de validare a cererii imobiliare pe termen scurt, în detrimentul unei dezvoltări coerente pe termen lung.

Impactul teritorial al scenariului tendențial este predominant negativ, având patru consecințe majore. În primul rând, expansiunea ar urma logica pieței, concentrându-se de-a lungul drumurilor principale și consumând aproximativ 25 de hectare de terenuri agricole valoroase (conform datelor din Tabula Fortis), ceea ce ar contura o structură urbană difuză, costisitor de administrat și de echipat cu utilități – studii de specialitate indicând costuri cu până la 40% mai

mari pentru infrastructură în zonele cu densitate redusă. În al doilea rând, peisajul rural ar fi fragmentat de construcții disparate, afectând identitatea culturală. În al treilea rând, s-ar accentua segregarea socială între noile zone rezidențiale, locuite preponderent de navetiști, și vetrele satelor tradiționale, afectate de îmbătrânirea populației, fenomen confirmat de datele demografice. În al patrulea rând, economia locală ar rămâne slab diversificată, consolidând statutul comunei de "localitate-dormitor" a municipiului Pitești. Scenariul bazat pe inerție nu răspunde problemelor structurale identificate în diagnoză, ci, dimpotrivă, le amplifică, ignorând oportunitățile de a crea o comunitate echilibrată, rezilientă și atractivă pe termen lung.

4.2. Scenariul de dezvoltare durabilă (dezvoltare compactă)

CONSTATARE FACTUALĂ: Acest scenariu se fundamentează pe principiile {"Agendei Teritoriale 2030"} [Committee on Spatial Development, „Territorial Agenda 2030”, European Commission, 2020] și pe necesitatea de a respecta principiul {"Do No Significant Harm" (DNSH)} [Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene, „Regulamentul (UE) 2020/852”, Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, 22 iunie 2020]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Scenariul tendențial este nesustenabil, deoarece consumă resurse de teren neregenerabile, generează costuri ridicate de infrastructură și are un impact negativ asupra mediului, contravenind direct obiectivelor de durabilitate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Scenariul implică o revizuire fundamentală a politicilor funciare. PUG-ul va promova o dezvoltare compactă, va limita extinderea intravilanului și va prioritiza reconversia terenurilor deja construite, dar neutilizate. Regulamentul Local de Urbanism va introduce reglementări stricte: va stabili un moratoriu pentru extinderea intravilanului în zonele agricole de calitate superioară (KILO-CAROURILE [Xo7, Yo3] și [Xo8, Yo3]), va permite densificarea controlată în vetrele satelor și va oferi stimulente (ex: bonus de 5% la CUT) pentru reabilitarea fondului construit existent și pentru proiectele care ating standardul nZEB+.

Impactul teritorial al scenariului de dezvoltare durabilă este orientat spre consolidarea structurii existente și protejarea resurselor. Dezvoltarea se concentrează în interiorul vetrelor de sat, prin valorificarea terenurilor neutilizate și prin operațiuni de regenerare urbană în zonele centrale (ex: amenajarea unui centru civic), încurajând mixitatea funcțională la scară mică pentru a reduce dependența de transportul auto. Mobilitatea este reorientată către mersul pe jos, cu bicicleta și transportul public, prin crearea unei rețele de trasee sigure. Economic, scenariul stimulează dezvoltarea sectoarelor verzi, precum turismul ecologic (valorificând patrimoniul natural și Limesul Transalutanus), agricultura durabilă și producția de energie din surse regenerabile. Social,

promovează coeziunea comunitară prin crearea de spații publice de calitate, conform principiului că {"viața între clădiri este la fel de importantă ca și clădirile însele"} [Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Deși poate impune costuri mai mari pe termen scurt pentru dezvoltatori prin standarde de construcție superioare, pe termen lung generează economii pentru administrație și comunitate prin reducerea costurilor de întreținere a infrastructurii și prin îmbunătățirea calității vieții.

4.3. Scenariul de dezvoltare policentrică

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza (CLUSTER [3]) a identificat o structură teritorială monocentrică, cu majoritatea serviciilor și a dinamicii economice concentrate în centrul comunei și o lipsă de vitalitate în satele componente. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Dependența excesivă de un singur centru generează dezechilibre, marginalizează comunitățile din satele mai îndepărtate și crește necesarul de deplasare. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Scenariul policentric propune consolidarea a două centre secundare în cadrul comunei, în satele Mârțești (KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo9, Yo4]) și Turcești (KILO-CAROUL [Xo7, Yo3]), selectate pe baza accesibilității și a populației deservite. Regulamentul Local de Urbanism le va atribui un regim urbanistic specific de tip M1 (zonă mixtă cu caracter central), care să permită o mixitate funcțională mai mare (locuire, comerț de proximitate, servicii, mici afaceri) și o densitate controlată (POT max 40%, CUT max 0,8), cu scopul de a crea nuclee de servicii locale (școală, dispensar, magazin, spațiu comunitar) care să deservească un bazin de populație mai restrâns.

Impactul teritorial al acestui scenariu este o distribuție mai bună a dezvoltării pe teritoriul comunei, contribuind la revitalizarea satelor, la fixarea populației tinere și la creșterea calității vieții în zonele periferice. Implementarea necesită investiții publice direcționate către consolidarea infrastructurii și a dotărilor în centrele secundare desemnate, ceea ce ar stimula apariția de mici afaceri locale și ar consolida identitatea fiecărui sat. Modelul este în concordanță cu principiile dezvoltării teritoriale echilibrate, promovate de {"Agenda Teritorială 2030"} [Committee on Spatial Development, „Territorial Agenda 2030”, European Commission, 2020]. Provocarea principală a acestui scenariu este de a asigura masa critică de populație și de cerere pentru a susține serviciile; conform datelor demografice, fiecare centru secundar ar deservi între 300 și 500 de locuitori, o cifră la limita fezabilității, necesitând o abordare etapizată și corelată cu politici de stimulare demografică.

4.4. Analiză multicriterială a scenariilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Alegerea strategică între scenariile prezentate necesită o evaluare obiectivă, bazată pe un set de criterii relevante pentru dezvoltarea pe termen lung a comunei Săpata. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără o analiză comparativă structurată, decizia ar putea fi influențată de interese pe termen scurt, riscând alegerea unei căi suboptime pentru viitorul comunității. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Rezultatele acestei analize multicriteriale fundamentează capitolul următor, oferind Consiliului Local argumentele tehnice pentru a selecta un scenariu de dezvoltare. Coerența dintre această analiză și reglementările finale din Regulamentul Local de Urbanism va fi un criteriu esențial în procesul de avizare.

Metodologia de analiză a implicat definirea a patru categorii de criterii de evaluare:

1. **Economice:** eficiența investițiilor, atractivitatea pentru afaceri, diversificarea economică;
2. **Sociale:** calitatea locuirii, accesul la servicii publice, coeziunea comunitară, echitatea teritorială;
3. **De mediu:** impactul asupra resurselor naturale, protecția biodiversității, adaptarea la schimbările climatice, consumul de teren;
4. **De fezabilitate și guvernanta:** costurile de implementare, capacitatea administrativă, complexitatea procedurală. Următoarea matrice de analiză multicriterială sintetizează evaluarea comparativă, acordând un calificativ și o justificare scurtă pentru fiecare scenariu în raport cu criteriile definite, pe baza analizelor anterioare.

Tabelul 3 - Evaluare multicriterială a scenariilor de dezvoltare

Criteriu de Evaluare	Scenariul Tendențial (Business-as-Usual)	Scenariul de Dezvoltare Durabilă (Compactă)	Scenariul de Dezvoltare Policentrică
ECONOMICE	- (Risc pe termen lung)	+ (Reziliență și inovare)	++ (Distribuție echilibrată)



Criteriu de Evaluare	Scenariul Tendențial (Business-as-Usual)	Scenariul de Dezvoltare Durabilă (Compactă)	Scenariul de Dezvoltare Policentrică
Eficiența investițiilor publice	-- (Costuri mari de infrastructură pentru deservirea zonelor difuze)	++ (Concentrarea investițiilor în zonele existente reduce costurile per capita)	+ (Necesită investiții inițiale în centrele secundare, dar optimizează pe termen lung)
Atractivitate pentru afaceri	- (Favorizează doar dezvoltări speculative, nu activități productive)	+ (Stimulează sectoarele verzi și economia circulară)	++ (Creează multiple nuclee de oportunități pentru afaceri locale și servicii)
SOCIALE	-- (Crește inechitățile)	+ (Crește calitatea vieții în centru)	++ (Promovează echitatea teritorială)
Calitatea locuirii	-- (Dependență de mașină, lipsa spațiilor publice și a serviciilor de proximitate)	++ (Încurajează mobilitatea activă și creează spații publice de calitate)	++ (Oferă acces la servicii de bază în proximitate pentru mai mulți locuitori)
Coeziune și echitate teritorială	-- (Accelerează declinul satelor și segregarea socială)	o (Nu rezolvă direct problema dezechilibrelor teritoriale)	++ (Principalul obiectiv este reducerea disparităților și revitalizarea satelor)
DE MEDIU	-- (Impact negativ major)	++ (Protecție activă a resurselor)	+ (Beneficii, dar cu impact potențial local)



Criteriu de Evaluare	Scenariul Tendențial (Business-as-Usual)	Scenariul de Dezvoltare Durabilă (Compactă)	Scenariul de Dezvoltare Policentrică
Consum de teren și impact peisaj	-- (Consum maxim de teren agricol, fragmentare peisagistică)	++ (Protejează strict terenurile agricole și peisajul)	+ (Reduce presiunea asupra centrului, dar poate genera mici extinderi locale)
Adaptare la schimbările climatice	-- (Crește vulnerabilitatea la inundații prin impermeabilizare necontrolată)	++ (Integrează soluții bazate pe natură și reduce riscurile)	+ (Distribuie riscurile, dar necesită implementare coerentă a măsurilor de adaptare)
FEZABILITATE ȘI GUVERNANȚĂ	+ (Simplu de gestionat pe termen scurt)	o (Necesită capacitate administrativă)	- (Complexitate ridicată)
Costuri de implementare și capacitate administrativă	+ (Cere efort administrativ minim, deciziile fiind luate de piață)	o (Implică reglementări mai complexe și monitorizare)	- (Cel mai complex de implementat, necesitând investiții publice ținute și coordonare)

Interpretarea calitativă a profilului de performanță relevă că Scenariul tendențial, deși simplu de gestionat pe termen scurt, generează cele mai mari costuri pe termen lung. Scenariul durabil și cel policentric oferă beneficii superioare, dar cu complexități diferite. Verdictul analizei este că nu există un scenariu perfect, fiecare implicând compromisuri. Alegerea finală va depinde de prioritățile strategice asumate, iar această matrice oferă o bază transparentă și argumentată pentru decizia ce va fi detaliată în capitolul următor.

5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT

Acest capitol formalizează direcția strategică a Planului Urbanistic General, operând tranziția de la analiza alternativelor la asumarea unei căi de dezvoltare clare și argumentate. Rolul său este de a cristaliza mecanismul decizional, pornind direct de la concluziile analizei multicriteriale din capitolul precedent pentru a justifica alegerea unui scenariu optim. Evaluarea transparentă integrează analiza tehnică, obiectivele strategice pe termen lung și imperativul consensului comunitar, conform exigențelor de fundamentare a politicilor publice.

Procesul metodologic aplicat este unul deliberativ și argumentativ, având ca punct de plecare matricea de analiză multicriterială comparativă din CLUSTER [4]. Pe baza acesteia, se construiește un cadru decizional structurat care definește ierarhia criteriilor de selecție, descrie mecanismul obligatoriu de integrare a rezultatelor consultării publice și se finalizează cu o justificare detaliată a scenariului recomandat. Fiecare argument este ancorat direct în datele și concluziile capitolelor de diagnoză, asigurând o trasabilitate completă a deciziei și conformitatea cu principiile planificării strategice, așa cum sunt ele definite în { "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" } [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001].

5.1. Criterii de selecție și Ponderare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza multicriterială a evaluat cele trei scenarii de dezvoltare (tendențial, durabil, policentric) în funcție de patru categorii de criterii: economice, sociale, de mediu și de fezabilitate. Scenariile au prezentat profiluri de performanță distincte, niciunul nefiind superior în mod absolut. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O selecție obiectivă, care să evite deciziile arbitrare, necesită stabilirea unei ierarhii clare a criteriilor, care să reflecte prioritățile strategice ale comunei Săpata, așa cum reies din diagnoza SWOT și din problemele structurale identificate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se instituie o ierarhie de prioritizare care va ghida selecția și va modela viitorul PUG. Aceasta reflectă nevoia de a corecta dezechilibrele actuale și de a construi o dezvoltare rezilientă.

1. **Criteriile sociale și de mediu** au ponderea principală, vizând calitatea locuirii, echitatea teritorială, protecția resurselor naturale și adaptarea la schimbările climatice, în linie cu principiile Cartei de la Leipzig.

2. **Criteriile economice** urmează ca importanță, cu accent pe diversificarea economică și crearea de locuri de muncă locale.
3. **Criteriile de fezabilitate și guvernanta**, referitoare la costurile de implementare și capacitatea administrativă, funcționează ca un filtru de realism. Această ierarhizare valorică va ghida argumentația în selectarea scenariului care oferă cel mai bun echilibru între aceste priorități.

Ponderarea criteriilor este un răspuns direct la problemele identificate în diagnoză. Prioritizarea criteriului **echității teritoriale** răspunde direct problemei de marginalizare a satelor componente (Punct Slab c) și a modelului de dezvoltare monocentric, care a condus la un indice de îmbătrânire de 145, peste media județeană. Un scenariu care performează bine la acest criteriu va propune o distribuție mai echilibrată a serviciilor și investițiilor, conform principiului coeziunii teritoriale. Criteriul **calității locuirii** adresează problema infrastructurii precare (Punct Slab b: acoperire sub 20% cu canalizare) și a lipsei spațiilor publice de calitate, fiind un element central în viziunea {"UN-Habitat asupra orașelor prospere"} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2013] care leagă calitatea mediului urban de prosperitatea economică. În domeniul de mediu, **protecția resurselor de teren agricol și adaptarea la riscuri naturale** (Amenințare a: inundații în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5], conform hărții de referință 4218_GRILA_TKHC.pdf) sunt criterii esențiale, având în vedere vulnerabilitățile constatate și obligațiile ce decurg din legislația de mediu. La nivel economic, **diversificarea economică** este un criteriu cheie pentru a combate dependența de piața muncii din Pitești (Punct Slab c) și pentru a reduce exodul tinerilor (Punct Slab a). Fiecare dintre aceste criterii acționează ca o lentilă prin care sunt re-evaluate scenariile, permițând o comparație care merge dincolo de simpla descriere a acestora și ajunge la esența impactului lor pe termen lung. O matrice de ponderare a criteriilor, care justifică fiecare pondere în raport cu diagnoza SWOT, constituie aparatul critic al deciziei strategice, asigurând că alegerea finală este cea mai rațională și argumentată opțiune.

5.2. Procesul Decizional și Integrarea Consultării Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Alegerea unui scenariu strategic este o decizie care legitimează viitorul comunității și, conform { "Legii nr. 350/2001" } [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001], impune un proces participativ transparent. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Cadrul decizional trebuie să prevadă explicit și necondiționat



modul în care datele din consultarea publică vor fi integrate pentru a valida și legitima alegerea finală, chiar dacă aceste date nu sunt disponibile în stadiul curent. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Procesul decizional va urma un model în doi pași, care asigură atât rigoarea tehnică, cât și legitimitatea democratică.

1. **Evaluarea tehnică:** Pe baza analizei multicriteriale ponderate, echipa de elaborare ierarhizează scenariile și formulează o recomandare tehnică.
2. **Validarea comunitară și politică:** Recomandarea tehnică, alături de celelalte scenarii, este supusă consultării publice și dezbaterii în cadrul Consiliului Local. Rezultatele consultării publice, cuantificate prin analiza propunerilor scrise și a proceselor-verbale, vor fi utilizate pentru a ajusta sau a confirma recomandarea. Decizia finală, asumată de Consiliul Local, va fi cea care realizează cel mai bun compromis între optimul tehnic și voința comunității. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include un capitol specific privind procedurile de informare și consultare publică pentru orice modificare viitoare a PUG sau pentru elaborarea de PUZ-uri de anvergură, garantând continuitatea acestui principiu.

Mecanismul de integrare a opiniei publice este crucial pentru succesul implementării PUG. Un plan care nu se bucură de susținere comunitară riscă să rămână un document tehnic inaplicabil. Prin urmare, se propune formal ca PUG-ul să includă, ca anexă obligatorie, **Matricea de Răspuns la Observațiile din Consultarea Publică**. Această matrice va centraliza toate propunerile și obiecțiile colectate, specificând pentru fiecare decizia (acceptare, acceptare parțială, respingere) și justificarea tehnică sau legală. Materialele pentru consultarea publică vor fi elaborate într-un limbaj accesibil, traducând impactul fiecărui scenariu în termeni concreți, utilizând simulări vizuale și hărți comparative pentru a ilustra diferențele. Acest demers poate construi încrederea necesară între administrație, specialiști și cetățeni, transformând PUG-ul dintr-un document impus într-un proiect comun.

5.3. Argumentația Scenariului Recomandat

CONSTATARE FACTUALĂ: Aplicarea grilei de criterii ponderate pe analiza multicriterială din CLUSTER [4] a demonstrat că **Scenariul de dezvoltare durabilă** (scor total pozitiv la criteriile sociale și de mediu) și **Scenariul de dezvoltare policentrică** (scor maxim la coeziune și echitate teritorială) obțin performanțe net superioare Scenariului tendențial (scoruri majoritar negative). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Deși ambele scenarii sunt superioare, este necesară formularea unei recomandări clare care să devină baza coerentă pentru strategia de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se recomandă adoptarea unui **scenariu hibrid**, denumit convențional "**Scenariul Dezvoltării Echilibrate**", care îmbină principiile dezvoltării durabile (dezvoltare compactă, protecția resurselor) cu cele ale dezvoltării policentrice (consolidarea centrelor secundare). Această abordare hibridă maximizează scorurile pe criteriile sociale și de mediu, ponderate ca fiind prioritare, și este considerată optimă pentru comuna Săpata, deoarece răspunde simultan și sinergic la multiplele probleme structurale identificate. Fiecare reglementare din RLU va fi derivată din acest scenariu.

Argumentele cheie în favoarea **Scenariului Dezvoltării Echilibrate** sunt următoarele:

1. **Răspunde direct problemei de declin demografic și social în satele periferice** (Punct Slab a, diagnoza SWOT), propunând investiții ținute pentru a le crește atractivitatea și pentru a le dota cu servicii de bază, conform principiului policentric, contribuind la coeziunea socială.
2. **Combate expansiunea urbană haotică (urban sprawl)** (Amenințare b), protejând terenurile agricole și peisajul, și reduce costurile pe termen lung cu extinderea și întreținerea infrastructurii, care sunt cu până la 40% mai mari în zonele difuze, conform principiului dezvoltării durabile și compacte.
3. **Creează un echilibru între dezvoltarea de noi zone și regenerarea celor existente**, evitând abandonarea vetrelor de sat tradiționale și valorificând fondul construit, o abordare care reflectă principiul "marginilor moi" ("soft edges"), care încurajează vitalitatea la interfața dintre spațiul public și cel privat, așa cum este teoretizat de { "Jan Gehl" } [Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Acest principiu se va traduce în RLU prin reguli de conformare a parterelor în centrele civice, pentru a încuraja interacțiunea.
4. **Promovează o mobilitate mai sustenabilă**, prin crearea de servicii de proximitate în centrele secundare, ceea ce reduce necesarul de deplasare (Punct Slab c) și dependența de autoturismul personal, un pilon al orașelor durabile.
5. **Este cel mai rezilient la șocuri externe** (crize economice, schimbări climatice) (Amenințare a), prin diversificarea economică la nivel micro-local și prin protejarea activă a resurselor naturale, conform principiilor DNSH.

Acest scenariu nu reprezintă calea cea mai ușoară pe termen scurt, necesitând investiții publice strategice și o capacitate administrativă de a gestiona o dezvoltare complexă, însă oferă cele mai mari beneficii pe termen mediu și lung. El transformă PUG-ul dintr-un instrument pasiv într-unul

proactiv, care modelează teritoriul în conformitate cu o viziune asumată. Alegerea și justificarea acestui scenariu reprezintă un moment de cotitură, stabilind o direcție clară pentru viitor, ce va fi transpusă în viziunea de dezvoltare și axele strategice detaliate în Capitolul 6.

6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII

Acest capitol formulează imaginea coerentă și mobilizatoare pentru viitorul comunei Săpata, fiind punctul culminant al demersului strategic. Viziunea este consecința directă a alegerii "Scenariului Dezvoltării Echilibrate" (CLUSTER [5]), care a fost, la rândul său, selectat pe baza analizei multicriteriale comparative (CLUSTER [4]) și a diagnozei SWOT (CLUSTER [3]), constituind o declarație de intenție care sintetizează aspirațiile comunității și direcțiile tehnice fezabile identificate. Rolul său este de a servi drept "busolă" pentru întregul proces de planificare, asigurând că fiecare reglementare, proiect și decizie ulterioară contribuie la atingerea unui scop comun, răspunzând la întrebarea fundamentală privind identitatea viitoare a comunității la orizontul de timp al Planului Urbanistic General.

Metodologia de formulare a viziunii este un proces de sinteză analitică, corelând punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările identificate în diagnoza teritorială cu argumentele pro și contra ale scenariului hibrid selectat. Acest proces de distilare a complexității strategice într-un set de idei-forță clare se bazează pe sinteza analitică a concluziilor tehnice și pe analiza valorilor comunitare, pentru a asigura atât fezabilitatea, cât și legitimitatea socială. Viziunea rezultată este ambițioasă pentru a inspira, realistă pentru a fi credibilă și specifică pentru a oferi un ghidaj clar. Viziunea stabilește direcția, iar măsurarea progresului se va realiza prin indicatorii cantitativi definiți ulterior.

6.1. Declarația de Viziune

Având în vedere selectarea "Scenariului Dezvoltării Echilibrate" (CLUSTER [5]), care maximizează criteriile sociale și de mediu evaluate în analiza multicriterială (CLUSTER [4]), devine imperativă traducerea acestei alegeri tehnice într-o declarație de viziune clară, memorabilă și mobilizatoare. Această viziune, odată formulată și adoptată, devine preambulul conceptual al întregului PUG. Fiecare capitol al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și fiecare proiect strategic propus vor avea o secțiune de justificare care va demonstra explicit cum contribuie la materializarea acestei viziuni, aceasta funcționând ca un criteriu de conformitate calitativă pentru orice inițiativă de dezvoltare pe teritoriul comunei.

Viziunea de dezvoltare pentru Comuna Săpata la orizontul anului 2040 este concentrată în jurul ideii-forță: **"Săpata – Comunitatea Grădină: O rețea de sate vii, conectate și în armonie**



cu natura". Această declarație încapsulează esența scenariului strategic ales și răspunde direct provocărilor identificate. Metafora "Comunitatea Grădină" sugerează un mediu de viață îngrijit, verde, unde calitatea locuirii este prioritară (răspuns la Punctul Slab b: infrastructură precară), reflectând principiile dezvoltării durabile; implică o creștere organică, planificată (răspuns la Amenințarea b: expansiune haotică), și o relație de respect față de resursele naturale (capitalizând pe Punctul Tare c: cadru natural conservat). Conceptul de "rețea de sate vii" adresează direct obiectivul dezvoltării policentrice, subliniind intenția de a revitaliza fiecare localitate componentă, de a-i consolida identitatea și de a o dota cu serviciile necesare (răspuns direct la Punctul Slab a: declin demografic și îmbătrânirea populației). "Conectate" are o dublă semnificație: fizică, prin infrastructură modernă (capitalizând pe Punctul Tare a: poziție geografică favorabilă), și socială, prin consolidarea legăturilor comunitare. "În armonie cu natura" reiterează angajamentul pentru protecția mediului, gestionarea responsabilă a resurselor și adaptarea la schimbările climatice.

Materializarea viziunii se traduce în următoarele atribute cheie, fiecare fiind un răspuns la o problemă specifică:

1. **Centre civice locale:** Fiecare sat principal va dispune de un centru civic dotat cu servicii de bază (educaționale, sanitare, comerciale) și spații publice, răspunzând direct problemei declinului demografic și lipsei de servicii în satele periferice, identificate în Diagnoza 3.2.
2. **Calitatea locuirii:** Se vor promova locuințe eficiente energetic, integrate în peisaj, cu acces la grădini și spații verzi, contracarând presiunea imobiliară necontrolată (Amenințarea b) și infrastructura precară (Punctul Slab b).
3. **Conectivitate integrată:** Rețea de drumuri modernizate, completată de trotuare sigure, piste pentru biciclete și un serviciu de transport public, ca soluție la starea precară a infrastructurii rutiere, evidențiată în Diagnoza 3.3.
4. **Economie locală diversificată:** Se va susține agricultura durabilă, mic-antreprenoriatul în servicii și turismul rural, valorificând proximitatea față de Pitești fără a deveni dependentă de acesta, ca răspuns la Punctul Slab c (economie slab diversificată).
5. **Protecția mediului:** Vor fi consolidate coridoarele ecologice, se va extinde suprafața împădurită și se vor promova practicile agricole prietenoase cu mediul, capitalizând pe cadrul natural bine conservat (Punctul Tare c).

6. Identitate culturală: Se va proteja și valorifica patrimoniul construit (Punctul Tare d), se vor revitaliza tradițiile și se vor organiza evenimente comunitare, consolidând coeziunea socială.

Implementarea viziunii necesită o schimbare de la o abordare reactivă la una proactivă, care ghidează dezvoltarea conform unor principii asumate, printr-un parteneriat solid între administrație, mediul de afaceri, societatea civilă și cetățeni, conform principiului guvernantei participative promovat de documente strategice precum {"Noua Cartă de la Leipzig"} [Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, „The New Leipzig Charter”, 2020]. Viziunea "Săpata – Comunitatea Grădină" este un proiect colectiv care oferă un scop și un limbaj comun.

6.2. Principii directoare ale dezvoltării

Declarația de viziune "Săpata – Comunitatea Grădină" stabilește direcția generală, necesitând un set de principii fundamentale pentru a ghida deciziile concrete de planificare. Aceste principii devin un "filtru de conformitate" pentru orice reglementare viitoare. Orice articol din RLU și orice proiect propus în PUG vor avea o secțiune de justificare care va demonstra alinierea la unul sau mai multe dintre aceste principii directoare. Ele sunt valori fundamentale care trebuie să se reflecte în toate reglementările din RLU și în proiectele propuse, asigurând alinierea constantă la scopul asumat.

Principiile directoare derivă din atributele viziunii și problemele din diagnoză:

- a) Principiul Coeziunii Teritoriale și al Dezvoltării Policentrice: Contracarează modelul monocentric prin distribuirea echilibrată a investițiilor publice și consolidarea centrelor de servicii în satele principale (Mârțești, Turcești) pentru a asigura acces echitabil la servicii (răspunde direct dezechilibrului teritorial identificat în Diagnoza 3.5.).
- b) Principiul Dezvoltării Durabile și al Protecției Mediului: Afirmă angajamentul pentru respectarea limitelor resurselor naturale prin limitarea extinderii intravilanului, protejarea coridoarelor ecologice și promovarea construcțiilor eficiente energetic (răspunde direct riscurilor de mediu și presiunii imobiliare identificate în Diagnoza 3.1 și 3.5).
- c) Principiul Calității și Identității Mediului Construit: Pune accent pe calitatea designului urban, integrarea în peisaj, crearea de spații publice de înaltă calitate și protejarea activă a patrimoniului cultural (valorifică Punctul Tare d: existența patrimoniului istoric).



d) Principiul Mobilității Durabile și al Conectivității: Prioritizează accesibilitatea pentru toți prin dezvoltarea unei rețele sigure pentru pietoni și bicicliști și sprijinirea unui sistem de transport public eficient (răspunde direct stării precare a infrastructurii de mobilitate din Diagnoza 3.3).

e) Principiul Diversificării Economice și al Inovării Locale: Susține dezvoltarea antreprenoriatului local (agricultură ecologică, turism rural, servicii) pentru a reduce dependența de exterior și a crea locuri de muncă stabile (răspunde Punctului Slab c: economie slab diversificată).

f) Principiul Incluziunii Sociale și al Participării Comunitare: Asigură că dezvoltarea servește nevoilor tuturor membrilor comunității și consolidează procesul de consultare a cetățenilor în deciziile majore (aliniază dezvoltarea la principiile europene de bună guvernare).

g) Principiul Rezilienței și Adaptabilității: Stabilește PUG-ul ca instrument flexibil, prin crearea unui cadru de reglementare adaptabil și prin monitorizarea constantă a indicatorilor de dezvoltare (adrează Amenințările a și c: riscuri naturale și instabilitate economică).

Fiecare principiu va fi transpus în obiective specifice și măsuri concrete în capitolele următoare, devenind un mecanism operațional care asigură că fiecare element al PUG contribuie, direct și măsurabil, la realizarea viziunii strategice.

7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă transpunerea operațională a viziunii strategice a Planului Urbanistic General, transformând "Scenariul Dezvoltării Echilibrate" (CLUSTER [5]) și conceptul "Săpata – Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]) într-un plan de acțiune structurat și fundamentat analitic. Documentul definește cele patru axe prioritare de intervenție care vor ghida dezvoltarea comunei: dezvoltare economică, coeziune socială și mediu, mobilitate și conectivitate, și dezvoltare policentrică. Fiecare axă este detaliată prin obiective specifice și măsurabile, care vor fundamenta direct reglementările din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și portofoliul de proiecte prioritare, asigurând o legătură trasabilă între diagnoză, viziune și realitatea teritorială.

Metodologia aplicată este cea a planificării strategice, axată pe transformarea viziunii în obiective SMART, așa cum este teoretizată în managementul proiectelor. Această abordare presupune ca fiecare obiectiv să fie Specific, Măsurabil, Abordabil, Relevant și încadrat în Timp, asigurând că fiecare propunere este direct corelată cu problemele identificate în diagnoza multicriterială și cu principiile directoare. Acest demers este esențial pentru a permite monitorizarea riguroasă a progresului, așa cum va fi detaliat în Capitolul 10, și garantează că fiecare intervenție contribuie la atingerea unui scop comun. Procesul include o ierarhizare a intervențiilor bazată pe urgență, impact și fezabilitate, asigurând o legătură logică între analiză și propunere.

7.1. Cadrul Strategic General și Prioritizarea Intervențiilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea "Comunitatea Grădină" propune un model de dezvoltare echilibrat care necesită intervenții coordonate în multiple domenii. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Resursele financiare și administrative ale comunei Săpata sunt limitate, veniturile proprii anuale fiind de aproximativ 300.000 de euro (conform datelor din Tabula Fortis), ceea ce face imposibilă abordarea simultană a tuturor problemelor identificate în diagnoză. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativă o prioritizare a intervențiilor, structurată pe orizonturi de timp, pentru a maximiza impactul resurselor disponibile. Strategia PUG va fi organizată astfel:

- A. Termen Scurt (0-3 ani), axat pe rezolvarea problemelor critice și crearea cadrului normativ;
- B. Termen Mediu (3-7 ani), focusat pe consolidarea infrastructurii și serviciilor;

C. Termen Lung (7-10+ ani), vizând atingerea obiectivelor depline de sustenabilitate. Regulamentul Local de Urbanism va reflecta această etapizare prin reglementări tranzitorii sau prin condiționarea anumitor dezvoltări de realizarea unor investiții publice prealabile.

Prioritățile pe termen scurt se concentrează pe acțiuni fundamentale, cu impact imediat și rol de catalizator, răspunzând direct celor mai presante disfuncționalități identificate în CLUSTER [3]:

1. **Finalizarea documentațiilor administrative esențiale:** Nomenclatorul stradal și Registrul local al spațiilor verzi sunt precondiții pentru o gestiune teritorială eficientă, fiind obligatorii conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001]. Această acțiune răspunde direct Punctului Slab (d) din analiza SWOT.
2. **Demararea investițiilor în infrastructura critică:** Se va prioritiza începerea proiectului de modernizare a infrastructurii rutiere critice (Punct Slab b: peste 50% drumuri neasfaltate) și demararea studiilor pentru extinderea rețelei de canalizare în zonele dens locuite, o altă vulnerabilitate majoră identificată în diagnoză.
3. **Stabilirea prin RLU a zonelor de protecție strictă:** Se vor delimita zonele de risc la inundații (Amenințare a), conform datelor de la Sistemul de Gospodărire a Apelor, și zonele de protecție pentru monumentele istorice, inclusiv Limes Transalutanus (cod LMI AG-I-m-A-13376.01-.05, conform Tabula Fortis), pentru a preveni degradarea ireversibilă a resurselor, valorificând astfel Punctul Tare (d).

Intervențiile pe termen mediu vizează consolidarea și extinderea proiectelor inițiale, în aliniere cu "Scenariul Dezvoltării Echilibrate" (CLUSTER [5]):

- a) Implementarea proiectelor de consolidare a centrelor de servicii din satele principale, pentru a combate marginalizarea acestora (Punct Slab a).
- b) Dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitate alternativă (trotuare, piste de biciclete), o componentă cheie a calității locuirii.
- c) Stimularea reconversiei funcționale a fostelor platforme industriale, capitalizând pe Oportunitatea (b) de atragere a fondurilor europene.

Obiectivele pe termen lung urmăresc atingerea unei stări de maturitate a dezvoltării, materializând pe deplin viziunea "Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]):

- i. Atingerea unui grad de acoperire de 95% cu rețele de apă și canalizare, rezolvând definitiv Punctul Slab (b).
- ii. Implementarea proiectelor de infrastructură verde la scară largă, consolidând Punctul Tare (c).
- iii. Consolidarea rolului comunei în cadrul micro-regiunii, valorificând Oportunitatea (d) de cooperare inter-comunală.

Această ierarhizare asigură o abordare pragmatică, care maximizează impactul investițiilor și construiește, pas cu pas, fundamentul pentru atingerea viziunii pe termen lung.

7.2. Axa 1 - Dezvoltare Economică Durabilă și Inovare Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza a evidențiat o economie locală slab diversificată, dependentă de agricultură și de naveta către Pitești (Punct Slab c), conform datelor statistice din CLUSTER [3]. Zonele industriale istorice, precum cea din KILO-CAROUL [Xo9, Yo4] (localizată pe planșa 4218_GRILA_TKHC.pdf), sunt inactive, reprezentând 15 hectare de teren echipat, dar nevalorificat, conform Tabula Fortis. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa acută de oportunități economice locale contribuie direct la exodul populației tinere (Punct Slab a) și la creșterea vulnerabilității economice a comunei. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Obiectivul strategic fundamental este diversificarea economică prin crearea unui mediu de afaceri atractiv. PUG va propune reconversia funcțională a zonelor industriale inactive în parcuri pentru întreprinderi mici și mijlocii sau în hub-uri de logistică, capitalizând pe accesul direct la DN65. Regulamentul Local de Urbanism va stabili un regim urbanistic flexibil (M2 – zonă mixtă) pentru aceste perimetre, permițând activități precum producție ușoară, depozitare, servicii și birouri, și interzicând activitățile poluante sau cu nivel ridicat de zgomot. Se vor oferi stimulente, precum un Procent de Ocupare a Terenului (POT) și un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat pentru investițiile care demonstrează crearea unui număr minim de locuri de muncă.

Pe lângă reconversia industrială, strategia sprijină agricultura performantă și turismul rural. Pentru agricultură, PUG va proteja terenurile agricole de calitate superioară prin politici stricte de limitare a extinderii intravilanului și va identifica perimetre pretabile pentru dezvoltarea de ferme moderne și unități de procesare a produselor locale. RLU va permite construcția de anexe agricole și mici unități de producție în extravilan, condiționându-le de respectarea normelor de mediu, gestionarea dejecțiilor și integrarea peisagistică. Pentru turism, se va valorifica patrimoniul istoric (Limes Transalutanus) și cel cultural (bisericile de lemn din Lipia și Drăghicești, coduri LMI AG-II-m-A-13722 și AG-II-m-A-13668, conform Tabula Fortis), precum și cadrul natural. PUG va

propune trasee turistice tematice, iar RLU va stabili reguli clare pentru dezvoltarea de structuri de primire turistică (pensiuni) care să respecte specificul arhitectural local. Obiectivul specific este creșterea numărului de locuri de muncă în sectoarele non-agricole cu o rată țintă de 15% în următorii 10 ani, de la valoarea de referință actuală de X%.

7.3. Axa 2 - Coeziune Socială și Protecția Mediului

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Săpata se confruntă cu un declin demografic în satele periferice, evidențiat de un indice de îmbătrânire de 145 (CLUSTER [3]), și cu o infrastructură socială deficitară, conform diagnozei. Resursele de mediu sunt sub presiunea dezvoltărilor necontrolate și a riscurilor climatice. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Aceste dezechilibre subminează calitatea vieții și sustenabilitatea pe termen lung. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Obiectivul strategic este creșterea calității vieții și asigurarea unui mediu sănătos. PUG va propune un program de modernizare și creare de dotări publice (școli, dispensare, cămine culturale), cu prioritate în satele desemnate ca centre secundare. RLU va rezerva terenurile necesare pentru aceste dotări și pentru noi spații publice (parcuri, terenuri de sport), asigurând un acces echitabil la servicii. Adicional, se va propune un program de locuințe pentru tineri.

Protecția mediului este o componentă non-negociabilă a acestei axe. PUG va delimita clar zonele cu risc la inundații ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS), interzicând construcțiile de locuințe noi în aceste perimetre, conform datelor din avizul Administrației Naționale "Apele Române". Se va stabili un sistem de coridoare ecologice de-a lungul cursurilor de apă, care vor funcționa și ca spații de agrement. Regulamentul Local de Urbanism va introduce obligativitatea realizării unui bilanț teritorial ecologic pentru orice proiect de dezvoltare major și va promova utilizarea soluțiilor de eficiență energetică (nZEB), conform principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), fundamentat în {"Regulamentul (UE) 2020/852 (Regulamentul privind taxonomia)"} [Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene, „Regulamentul (UE) 2020/852”, Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, 22 iunie 2020]. Obiectivele specifice includ:

1. reducerea suprafețelor construibile în zonele de risc la zero, de la starea de fapt X;
2. creșterea suprafeței spațiilor verzi amenajate cu cel puțin 20% față de valoarea de referință Y;
3. asigurarea accesului la un set de dotări publice de bază la o distanță de maximum 15 minute de mers pe jos pentru 80% din populație, pornind de la nivelul actual de Z%.

7.4. Axa 3 - Mobilitate Durabilă și Conectivitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea tehnică precară a peste 50% din drumurile comunale (conform datelor primite de la primărie) și lipsa infrastructurii pentru pietoni și bicicliști descurajează mobilitatea activă și creează insecuritate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Sistemul de mobilitate este dependent aproape exclusiv de autoturismul personal, generând costuri, poluare și excluziune socială. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Obiectivul strategic este crearea unui sistem de mobilitate integrat și sigur. PUG va propune o nouă ierarhizare a rețelei stradale și un program prioritar de modernizare. Regulamentul Local de Urbanism va introduce, conform {"Normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale"} [Monitorul Oficial, „Norme tehnice”, Monitorul Oficial nr. 138 bis, 6 aprilie 1998], profile stradale noi care să includă obligatoriu trotuare cu o lățime minimă de 1,5 metri și, unde lățimea permite, piste pentru biciclete.

Pe lângă infrastructura rutieră, strategia vizează transportul public și conectivitatea digitală, în aliniere cu politicile naționale de digitalizare. PUG va analiza fezabilitatea unui serviciu de transport public local/micro-regional, care să conecteze satele între ele și cu centrul comunei, stabilind traseele și stațiile necesare. Pentru conectivitatea digitală, se vor identifica zonele cu acoperire slabă și se vor rezerva coridoare tehnice pentru dezvoltarea viitoare a rețelelor de fibră optică. Obiectivele specifice includ:

1. modernizarea a 80% din rețeaua de drumuri comunale în 10 ani;
2. realizarea a 10 km de trotuare și 5 km de piste pentru biciclete;
3. creșterea acoperirii cu internet de mare viteză la 95% din gospodării. Aceste măsuri vor contribui la o comună mai conectată și mai sigură.

7.5. Axa 4 - Dezvoltare Teritorială Policentrică

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza a confirmat un model de dezvoltare monocentric, cu o concentrare excesivă a serviciilor și investițiilor în satul reședință, și o vitalitate redusă a celorlalte sate. Această axă reprezintă operaționalizarea "Scenariului 3 - Dezvoltare Policentrică" (CLUSTER [4]), selectat ca parte a strategiei hibride în CLUSTER [5]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest model generează inechități teritoriale, subminează coeziunea comunitară și duce la degradarea zonelor periferice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Obiectivul strategic este tranziția către un model de dezvoltare policentrică. PUG va identifica două sate cu potențial de a deveni centre



de servicii secundare, pe baza poziției geografice și a populației deservite. Pentru aceste centre, Regulamentul Local de Urbanism va stabili un regim urbanistic specific, care să permită o mixitate funcțională mai mare (locuire, comerț, servicii) și o densificare controlată în jurul unui nucleu civic bine definit.

Dezvoltarea policentrică necesită investiții publice țintite. PUG va propune un pachet de proiecte prioritare pentru fiecare centru secundar, vizând modernizarea infrastructurii, crearea de spații publice atractive și reabilitarea clădirilor publice. De exemplu, în satul Mârțești, localizat în KILO-CAROURILE [Xo8,Yo4] și [Xo9,Yo4] (conform hărții 4218_GRILA_TKHC.pdf), se propune reabilitarea căminului cultural pentru a găzdui funcțiuni multiple și amenajarea unui centru comercial de proximitate. Acest model va contribui la creșterea calității vieții în sate, la reducerea nevoii de deplasare și la consolidarea identității comunităților locale. Obiectivul specific este ca, la finalul perioadei de valabilitate a PUG, cel puțin 60% din populație să aibă acces la un set de servicii de bază (magazin alimentar, dispensar, școală primară) în propriul sat sau într-un centru secundar aflat la maximum 10 minute de mers cu mașina, față de nivelul actual de X%.

8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE

Acest capitol constituie traducerea operațională a "Scenariului Dezvoltării Echilibrate" (CLUSTER [5]), a viziunii "Săpata – Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]) și a axelor prioritare de intervenție (CLUSTER [7]), transformând direcțiile strategice într-un set de politici spațiale coerente și un portofoliu de proiecte structurante. Documentul oferă un cadru acționabil și localizabil, detaliind regulile de utilizare a terenului și identificând intervențiile majore care vor modela viitorul comunei Săpata. Fiecare politică este un răspuns direct la o problemă identificată în diagnoză, iar fiecare proiect este selectat pe baza contribuției la obiectivele strategice.

Politicele și proiectele propuse ancorează strategia în teritoriu, utilizând hărți conceptuale, fișe de proiect și matrici de corelare pentru a demonstra legătura dintre viziune și acțiune. Fiecare propunere va fi explicit legată de o problemă identificată în diagnoza multicriterială (CLUSTER [3]), asigurând o justificare completă pentru alocarea de resurse și o trasabilitate totală a deciziilor. Propunerile nu constituie studii de fezabilitate, ci cadrul de referință fundamental pentru viitoarele documentații tehnice.

8.1. Politici funciare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza multicriterială a relevat o tendință de extindere necontrolată a zonelor de locuit, în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo5], fenomen care consumă teren agricol și generează presiune asupra infrastructurii, așa cum a fost documentat în analiza SWOT (Amenințare b). Zonificarea funcțională existentă este parțial depășită, cu 15 hectare de zone industriale inactive, conform datelor oficiale ale proiectului (Tabula Fortis), ce blochează terenuri valoroase în proximitatea DN65. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei politici funciare clare și proactive duce la o dezvoltare haotică (urban sprawl), la conflicte de utilizare a terenului și la o utilizare inefficientă a resurselor teritoriale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul va institui o politică de dezvoltare a intravilanului bazată pe principiul "dezvoltării compacte". Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va traduce acest principiu prin reguli stricte, definind UTR-uri de dezvoltare prioritară și condiționări specifice:

1. Extinderea intravilanului va fi permisă doar în condiții excepționale, justificată prin studii de fundamentare care demonstrează epuizarea rezervelor și existența infrastructurii.
2. Se vor defini "zone de dezvoltare prioritară" (ZDP) în interiorul intravilanului, cu un regim urbanistic permisiv pentru densificare controlată.

3. Se vor stabili "zone de rezervă pentru dezvoltare viitoare" (ZR), cu interdicție temporară de construire, pentru a gestiona etapizat creșterea.
4. Se va analiza oportunitatea introducerii instrumentului de "transfer al dreptului de a construi" (TDR) pentru protejarea terenurilor agricole valoroase.

O componentă centrală a politicii funciare vizează reconversia zonelor industriale abandonate, identificate în KILO-CAROURILE [Xo9, Yo4] și [Xo9, Yo5]. Aceste 15 hectare reprezintă o oportunitate majoră pentru diversificarea economică, aliniată la Axa 1 "Dezvoltare Economică" (CLUSTER [7]) și la oportunitățile din diagnoza SWOT (CLUSTER [3]). Politica propusă este de a le reîncadra funcțional din "zonă industrială" (I) în "zonă mixtă cu accent pe servicii și producție nepoluantă" (M2). RLU va permite o gamă largă de funcțiuni compatibile (logistică, unități de producție mici, servicii pentru transportatori, spații de birouri) și va interzice activitățile poluante, cu zgomot sau vibrații. Se vor stabili indicatori urbanistici atractivi (POT maxim 60%, CUT maxim 1,2), condiționați de realizarea a minim 15% spații verzi și asigurarea parcarilor în interiorul parcelei. Prioritate vor avea proiectele cu integrare peisagistică și eficiență energetică.

Politica funciară consolidează caracterul neconstruibil al extravilanului. RLU va stabili reguli clare și restrictive pentru construcțiile din extravilan, limitându-le la cele strict legate de activitatea agricolă, conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001]. Construcțiile de locuințe noi vor fi interzise. Pentru a proteja terenurile cu fertilitate ridicată, conform studiilor pedologice, PUG va delimita "Zone Agricole Protejate" (ZAP) în KILO-CAROURILE [Xo7, Yo3] și [Xo8, Yo3], unde orice schimbare a folosinței terenului va fi interzisă. Aceste măsuri sunt esențiale pentru a păstra resursa agricolă, a descuraja specula și a ghida dezvoltarea către perimetrele definite.

8.2. Politica de mobilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Peste 50% din rețeaua de drumuri comunale se află într-o stare tehnică precară, conform diagnozei din CLUSTER [3], iar infrastructura pentru pietoni și bicicliști este aproape inexistentă. Mobilitatea este dependentă cvasitotal de autoturismul personal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sistemul de mobilitate actual este inefficient, nesigur și nesustenabil, generând costuri și excluziune.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va redefini politica de mobilitate, trecând de la un focus pe fluidizarea traficului auto la unul pe asigurarea accesibilității universale, în acord cu Axa 3 "Mobilitate Durabilă și Conectivitate" (CLUSTER [7]).



Se propune ierarhizarea rețelei rutiere în: 1. **Drumuri principale (colectoare)** și 2. **Drumuri secundare (de deservire locală)**. RLU, Art. X, va stipula profile stradale standard pentru fiecare categorie, incluzând obligatoriu trotuare (lățime minimă 1,5 m) și, pe drumurile colectoare, piste pentru biciclete (lățime 1,0 m/sens), conform {"STAS 10144/1-90 privind străzile din localități rurale"} [INSTITUTUL ROMAN DE STANDARDIZARE, „STAS 10144/1-90”, 1990].

Politica de mobilitate promovează transportul alternativ, în linie cu viziunea "Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]) și Axa 2 "Coeziune Socială și Protecția Mediului" (CLUSTER [7]). RLU va introduce prevederea ca, pe drumurile secundare, viteza maximă să fie limitată la 30 km/h, prin măsuri de calmare a traficului. Se va propune crearea unei rețele de "drumuri verzi" (trasee de agrement), localizate preponderent în KILO-CAROURILE [X10, Y05] și [X10, Y06], destinate exclusiv pietonilor și bicicliștilor. PUG va analiza fezabilitatea unui sistem de transport public la cerere sau a unor rute fixe care să lege satele izolate de centrul comunei, rezervând terenurile necesare pentru stații.

Gestionarea parcării este o componentă esențială. RLU va stabili un normativ obligatoriu pentru funcțiunile noi, fundamentat pe bune practici naționale: un minim de 1 loc/unitate locativă pentru locuire și 1 loc/50 mp arie desfășurată pentru funcțiunile comerciale. Se va încuraja realizarea parcajelor în interiorul parcelei și se va interzice parcare pe trotuare. Pentru zonele centrale, PUG va identifica amplasamente pentru parări publice amenajate.

8.3. Politici de mediu și peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei deține resurse valoroase, dar vulnerabile, precum lunca râului Cotmeana și pădurile din KILO-CAROUL [X10, Y06], identificate în diagnoza din CLUSTER [3]. Patrimoniul istoric este amenințat de presiunea de construire. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără o politică proactivă, aceste resurse riscă o degradare ireversibilă. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Politica de mediu se va baza pe "protecția prin integrare". PUG va delimita "Sistemul de Coridoare Verzi și Albastre" al comunei, incluzând cursurile de apă cu o zonă de protecție de minim 20 m pe fiecare mal și principalele trupuri de pădure. În aceste coridoare, RLU va institui un regim de ZRS (Zonă cu Reglementări Suplimentare) care va interzice orice tip de construcție sau activitate care afectează funcția ecologică.

Protecția patrimoniului istoric și cultural este prioritară. În baza studiului istoric și a datelor din Tabula Fortis, PUG va delimita zonele de protecție pentru monumentele istorice și siturile arheologice, inclusiv pentru Limes Transalutanus (cod LMI AG-I-s-A-13376) și Biserica de lemn



din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722). RLU va stabili reguli stricte pentru aceste zone: păstrarea materialelor tradiționale, controlul regimului de înălțime și al volumetriei, interzicerea publicității agresive. Se va elabora un "ghid de design" pentru zonele rurale valoroase, condiționat de avizul Direcției Județene de Cultură. Politica de peisaj va viza și protecția perspectivelor panoramice, identificând "conuri de vizibilitate" și instituind restricții de construire.

Politica de mediu integrează măsuri de adaptare la schimbările climatice, contribuind la îndeplinirea obiectivelor DNSH (detaliat în CLUSTER [9]). RLU, Art. Y, va introduce obligativitatea ca un procent minim de 20% din suprafața oricărei parcele nou construite să fie amenajat ca spațiu verde permeabil. Se vor promova soluții bazate pe natură pentru managementul apelor pluviale (grădini de ploaie, pavaje permeabile) și se va încuraja plantarea de arbori de talie mare. RLU, Art. Z - Stimulente pentru Clădiri Verzi, va stipula acordarea unui bonus de CUT de 5% pentru clădirile care ating standardul nZEB+.

8.4. Portofoliu de proiecte structurante

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza și strategia de dezvoltare au identificat nevoi ce necesită intervenții concrete. Portofoliul de proiecte este instrumentul principal de implementare a axelor prioritare definite în CLUSTER [7]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O listă de intenții strategice fără proiecte concrete, localizabile și ierarhizate are un impact redus. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul propune un portofoliu de proiecte structurante care vor acționa ca motor al dezvoltării. Terenurile necesare sunt rezervate, iar regimul urbanistic stabilit. Portofoliul este ierarhizat conform etapizării definite în capitolul 7.

i. Proiecte prioritare (termen scurt: 0-3 ani):

- 1. Modernizarea și extinderea sistemului de alimentare cu apă și canalizare:** Extinderea rețelei în satele Săpata de Jos și Mârțești (acoperire de 60%) și modernizarea stației de tratare (Răspunde Axei 3 și problemei critice a infrastructurii de bază, Diagnoza 3.3.).
- 2. Modernizarea rețelei de drumuri comunale:** Reabilitarea a 10 km de drumuri critice (Răspunde Axei 3 și problemei critice a infrastructurii rutiere, Diagnoza 3.3.).
- 3. Amenajarea unui centru civic:** Reabilitarea căminului cultural, amenajarea unei piețe publice și crearea unui parc central în KILO-CAROUL [X09, Y04] (Răspunde Axei 2 și nevoii de spații publice de calitate, Diagnoza 3.2.).

ii. Proiecte pe termen mediu (3-7 ani):

- a) Înființarea Parcului de Afaceri Săpata: Reconversia platformei industriale din KILO-CAROUL [X09, Y04] într-un parc pentru IMM-uri și logistică (Răspunde Axei 1 și oportunității de reconversie a zonelor industriale, Diagnoza 3.4.).
- b) Dezvoltarea centrelor de servicii secundare: Proiecte integrate de dotări în satele Mârțești și Turcești (Răspunde Axei 4 și problemei declinului demografic în sate, Diagnoza 3.2.).
- c) Crearea rețelei de mobilitate alternativă: Amenajarea a 5 km de piste pentru biciclete și a unui traseu de agrement de-a lungul râului Cotmeana (Răspunde Axei 3 și viziunii "Comunitatea Grădină", CLUSTER [6]).

iii. Proiecte pe termen lung (7-10+ ani):

- 1. **Extinderea coridoarelor ecologice:** Proiect de împădurire și reabilitare a malurilor cursurilor de apă secundare (Răspunde Axei 2 și viziunii "Comunitatea Grădină", CLUSTER [6]).
- 2. **Sistem de transport public micro-regional:** Implementarea, în parteneriat cu comunele vecine, a unui sistem la cerere (Răspunde Axei 3 și obiectivului de conectivitate regională, Diagnoza 2.3.).
- 3. **Proiect de eficiență energetică a clădirilor publice** și instalare de panouri fotovoltaice (Răspunde Axei 2 și obiectivelor de sustenabilitate).

Fiecare proiect este un catalizator, generând efecte multiple. Dezvoltarea parcului de afaceri creează locuri de muncă, susținând obiectivele sociale. Modernizarea drumurilor facilitează accesul la noile locuri de muncă. PUG-ul asigură cadrul spațial și legal pentru aceste proiecte, fiind primul pas esențial în implementarea lor. Aceste proiecte vor fi evaluate din perspectiva conformității DNSH în Capitolul 9 și vor fi etapizate în timp și corelate cu sursele de finanțare în Capitolul 11.

9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENTĂ (DNSH)

Acest capitol transpune angajamentul strategic pentru o dezvoltare sustenabilă și rezilientă într-un set de verificări de conformitate și direcții de acțiune concrete, asigurând că portofoliul de proiecte structurante definite în CLUSTER [8] este evaluat prin prisma principiului "Do No Significant Harm" (DNSH) și contribuie activ la obiectivele de adaptare la schimbările climatice, eficiență a resurselor și protecție a biodiversității. Discursul este structurat ca un mecanism de validare analitică, asigurând continuitatea logică a procesului de planificare.

Metodologia aplicată este una de evaluare a conformității, având ca punct de plecare cadrul normativ european, în special <<„Regulamentul (UE) 2020/852 al Parlamentului European și al Consiliului din 18 iunie 2020 privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile și de modificare a Regulamentului (UE) 2019/2088”>> [direct quotation: Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene, „Regulamentul (UE) 2020/852”, Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L 198/13, 22 iunie 2020], care definește cele șase obiective de mediu pentru analiza DNSH. Fiecare obiectiv este transformat într-un set de criterii de verificare, care sunt apoi aplicate pe politicile și proiectele propuse în PUG-ul comunei Săpata. Instrumentele utilizate sunt matricile de conformitate și analizele de impact. Fiecare subcapitol va conține o matrice de conformitate DNSH pentru politicile și proiectele relevante, urmând traseul analiză-impact-măsură. Ipoteza de lucru este că integrarea acestor principii încă din faza de planificare este esențială pentru a asigura eligibilitatea proiectelor pentru finanțări viitoare și pentru a construi o dezvoltare durabilă și rezilientă pe termen lung.

9.1. Analiza conformității cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)

CONSTATARE FACTUALĂ: <<„Regulamentul (UE) 2020/852”>> [direct quotation: Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene, „Regulamentul (UE) 2020/852”, Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, 22 iunie 2020] a instituit obligația ca activitățile economice, inclusiv proiectele de dezvoltare teritorială finanțate din fonduri europene, să respecte principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). Acest principiu presupune că o activitate nu prejudiciază în mod semnificativ niciunul dintre cele șase obiective de mediu definite:

1. Atenuarea schimbărilor climatice;

2. Adaptarea la schimbările climatice;
3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine;
4. Tranziția către o economie circulară;
5. Prevenirea și controlul poluării;
6. Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Pentru Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Săpata, problema constă în demonstrarea explicită și verificabilă a conformității politicilor și proiectelor propuse cu fiecare dintre aceste șase obiective. În absența acestei demonstrații, proiectele majore derivate din PUG ar putea fi considerate neeligibile pentru finanțări nerambursabile. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativ ca PUG-ul și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) să integreze mecanisme de verificare și condiționări care să asigure conformitatea DNSH. Astfel, Art. X din RLU va stipula că orice proiect supus finanțării europene trebuie să anexeze obligatoriu la cererea de autorizare o evaluare de conformitate DNSH, conform modelului din Anexa Y a prezentului studiu. De exemplu, autorizarea oricărui proiect industrial sau de infrastructură va fi condiționată de prezentarea unui studiu de evaluare a impactului care să analizeze explicit conformitatea cu cele șase obiective.

Analiza detaliată a celor șase obiective de mediu în contextul comunei Săpata relevă necesitatea unor măsuri specifice, integrate în Regulamentul Local de Urbanism:

- a) Atenuarea schimbărilor climatice: Aceasta implică promovarea eficienței energetice a clădirilor și dezvoltarea surselor de energie regenerabilă. RLU va introduce cerințe minime pentru atingerea standardului nZEB+ (abordând Punctul Slab b din diagnoza SWOT, CLUSTER [3]) și va defini zone pretabile pentru instalarea de panouri fotovoltaice, susținând Proiectul de eficiență energetică (CLUSTER [8]).
- b) Adaptarea la schimbările climatice: Adresează direct riscul de inundații (Diagnoza 3.1, CLUSTER [3]) și se materializează prin politica de protecție (Politica 8.3, CLUSTER [8]). RLU va interzice construcțiile de locuințe noi în zonele de risc ridicat din KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5] și va promova soluții bazate pe natură.
- c) Utilizarea durabilă a resurselor de apă: Se corelează direct cu proiectul de extindere a rețelei de canalizare (CLUSTER [8]) și cu impunerea prin RLU a unor sisteme individuale de epurare performante, răspunzând la problema acoperirii de sub 20% (Diagnoza 3.3, CLUSTER [3]).



d) Tranziția către o economie circulară: Vizează reconversia platformelor industriale inactive din KILO-CAROURILE [Xo9, Yo4] și [Xo9, Yo5] (Proiectul "Parc de Afaceri", CLUSTER [8]) și promovarea managementului deșeurilor, reglementând prin RLU spațiile necesare.

e) Prevenirea și controlul poluării: Se traduce prin măsuri de reducere a poluării difuze din agricultură (zone tampon de protecție a apelor, Politica 8.3, CLUSTER [8]) și prin controlul emisiilor generate de trafic, prin promovarea mobilității alternative (Axa 3, CLUSTER [7]).

f) Protecția biodiversității: Implică delimitarea coridoarelor ecologice de-a lungul râului Cotmeana și protejarea strictă a trupurilor de pădure, prin instituirea de Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS), conform Politicii 8.3 (CLUSTER [8]).

Fiecare dintre aceste direcții se regăsește în mod explicit în reglementările propuse în PUG, transformând principiul DNSH dintr-o cerință abstractă într-un set de reguli concrete, care modelează activ dezvoltarea teritorială a comunei.

9.2. Măsuri de adaptare la schimbările climatice

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza multicriterială din CLUSTER [3] a evidențiat vulnerabilitatea comunei Săpata la fenomene meteorologice extreme, în special la inundații în lunca râului Cotmeana, în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5] (conform planșei de referință a proiectului 4218_GRILA_TKHC.pdf), și la perioade de secetă prelungită, care afectează producția agricolă. Aceste fenomene sunt prognozate a se intensifica. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unor măsuri de adaptare proactive expune comunitatea la riscuri materiale și umane semnificative. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul devine principalul instrument de planificare a adaptării. Aceasta implică măsuri "gri" (infrastructură) și măsuri "verzi" sau soluții bazate pe natură (NbS), precum coridoare de retenție și acoperișuri verzi, care sunt prioritare. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va juca un rol crucial în implementarea acestor măsuri, asigurând că fiecare nouă dezvoltare contribuie la creșterea rezilienței.

Pentru gestionarea riscului la inundații, strategia de adaptare se va concentra pe renaturarea cursurilor de apă și crearea de zone tampon. RLU va institui o zonă de protecție de cel puțin 20 de metri pe fiecare mal al râului Cotmeana și al afluenților săi, în conformitate cu recomandările din {"Legea apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, „Legea nr. 107/1996”, Monitorul Oficial, Partea I, 1996], în care construcțiile vor fi interzise, iar vegetația riverană va fi refăcută. În zonele urbane, RLU va introduce obligativitatea ca un procent de minimum 20% din suprafața parcelor nou dezvoltate să fie permeabil, prin utilizarea de pavaje ecologice și amenajarea de spații verzi,

valoare recomandată de ghidurile de bune practici în dezvoltare durabilă. Se vor promova "grădinile de ploaie" ca soluție de management local al apelor pluviale. Pentru combaterea secetei, PUG va promova sisteme de irigații eficiente și va încuraja practicile agricole conservative. RLU va introduce obligativitatea colectării și reutilizării apelor pluviale de pe acoperișuri pentru uz menajer non-potabil.

9.3. Promovarea eficienței energetice și a economiei circulare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit existent al comunei Săpata este, în mare parte, ineficient energetic, conform datelor privind vechimea clădirilor din Diagnoza 3.2 (CLUSTER [3]). Economia locală este predominant liniară, cu platforme industriale inactive ce reprezintă o resursă nevalorificată. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest model este nesustenabil, generează costuri ridicate și contribuie la emisiile de gaze cu efect de seră. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să promoveze activ tranziția către o economie circulară. Pentru clădirile noi, RLU va impune atingerea standardului nZEB+. Se va introduce Art. Y - Stimulente pentru Clădiri Verzi: "Se permite depășirea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 5% pentru clădirile care demonstrează, prin certificat de performanță energetică, atingerea standardului nZEB+." Pentru fondul construit existent, PUG va promova programe de reabilitare termică.

Promovarea economiei circulare se va axa pe reconversia resurselor existente și managementul deșeurilor. PUG va redefini zonele industriale inactive din KILO-CAROURILE [Xo9, Yo4] și [Xo9, Yo5] (conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf), transformându-le în parcuri de afaceri orientate spre economia circulară, conform oportunității identificate în diagnoza SWOT (CLUSTER [3]) și Axei 1 (CLUSTER [7]). RLU va încuraja, prin reglementări specifice, atragerea de afaceri bazate pe reparare, reutilizare și reciclare. În ceea ce privește managementul deșeurilor, PUG va propune implementarea unui sistem de colectare selectivă și va delimita terenul pentru o platformă de compostare. RLU va introduce obligativitatea pentru noile dezvoltări de a prevedea spații special amenajate pentru containerele de colectare selectivă, dimensionate corespunzător.

9.4. Măsuri pentru tranziția verde și protecția biodiversității

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși comuna Săpata beneficiază de un cadru natural relativ bine conservat, diagnoza de mediu din CLUSTER [3] a relevat presiuni asupra biodiversității prin fragmentarea habitatelor și prin poluarea difuză. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără măsuri active de protecție, capitalul natural se va degrada. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să instituie o rețea ecologică. Aceasta va fi formată din "zone nucleu", "coridoare ecologice"



și "stepping stones". PUG-ul va delimita aceste elemente pe planșele de reglementări, iar RLU le va atribui un regim de Zonă cu Reglementări Suplimentare (ZRS) care interzice construcțiile și activitățile agricole intensive (limitarea procentului de impermeabilizare, restricții la utilizarea pesticidelor) și permite doar activități de întreținere ecologică.

Măsurile concrete pentru protecția biodiversității vor include:

1. **Crearea unui coridor ecologic continuu** de-a lungul râului Cotmeana, cu o lățime medie de 25 de metri pe fiecare mal, valoare fundamentată pe necesitatea de a asigura spațiu pentru dinamica fluvială și habitate riverane.
2. **Protecția strictă a trupurilor de pădure**, prin stabilirea unor zone tampon de 50 de metri, conform prevederilor din {"Codul Silvic"} [Parlamentul României, „Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic”, Monitorul Oficial, 2008], în care regimul de construire va fi drastic limitat.
3. **Promovarea infrastructurii verzi în interiorul localităților**, RLU impunând ca orice proiect nou de anvergură să aloce un procent minim de 10% din suprafață pentru amenajări peisagistice cu specii native, conform recomandărilor din ghidurile de bune practici în peisagistică.
4. **Descurajarea utilizării pesticidelor** în proximitatea coridoarelor ecologice și promovarea agriculturii ecologice.

Eficacitatea acestor măsuri și progresul către o dezvoltare durabilă vor fi evaluate periodic prin sistemul de indicatori de monitorizare, detaliat în Capitolul 10.

10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI

Acest capitol operaționalizează mecanismul de verificare a progresului în implementarea strategiei de dezvoltare, traducând obiectivele strategice definite în Capitolul 7 într-un set de indicatori de performanță cuantificabili și instituind cadrul de guvernanta pentru evaluare. Rolul său este de a asigura un proces de evaluare obiectivă care permite administrației locale să măsoare succesul, să identifice blocajele și să opereze ajustări pe parcursul perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General, transformând monitorizarea într-un instrument activ de guvernanta, esențial pentru succesul planului de acțiune detaliat în Capitolul 11.

10.1. Definirea Indicatorilor Cheie de Performanță (KPI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare a comunei Săpata, detaliată în Capitolul 7, este structurată pe patru axe prioritare de intervenție: Dezvoltare Economică Durabilă și Inovare Locală, Coeziune Socială și Protecția Mediului, Mobilitate Durabilă și Conectivitate, și Dezvoltare Teritorială Policentrică. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără un set de indicatori cuantificabili, evaluarea progresului în atingerea obiectivelor ar rămâne un exercițiu subiectiv, bazat pe percepții, lipsind un mecanism de responsabilizare a administrației. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se definește un set de Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru fiecare axă strategică. Fundamentarea lor în PUG creează obligația administrației locale de a-i urmări. Selectarea se bazează pe relevanță, ușurința în colectarea datelor și capacitatea de a reflecta schimbări reale în teritoriu. Astfel, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va conține o anexă dedicată, intitulată "Fișele Tehnice ale Indicatorilor de Monitorizare PUG", care va fi obligatorie pentru raportările periodice ale administrației locale.

i. Axa 1 - Dezvoltare Economică Durabilă și Inovare Locală: Indicatorii măsoară diversificarea economică și atractivitatea pentru investiții.

1. Numărul de agenți economici activi non-agricoli:

- *Valoare de referință (baseline 2024):* 45 agenți economici.
- *Valoare țintă (orizont 10 ani):* 60 agenți economici (+33%).
- *Sursă:* Date anuale de la {"Oficiul Național al Registrului Comerțului"} [ONRC, „Statistici firme active”, 2024].

2. Rata șomajului la nivel local:



- Valoare de referință (baseline 2024): 5,8%.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): sub 4,0%.
- Sursă: Date semestriale de la {"Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Argeș"} [AJOFM Argeș, „Rapoarte statistice”, 2024].

3. Suprafața de teren reconvertită funcțional:

- Valoare de referință (baseline 2024): 0 ha.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 10 ha (66% din totalul de 15 ha disponibile).
- Sursă: Monitorizare la fiecare doi ani a KILO-CAROULUI [X09, Y04], conform planșei de referință a proiectului 4218_GRILA_TKHC.pdf, prin intermediul datelor cadastrale.

4. Numărul de autorizații de construire pentru funcțiuni non-rezidențiale:

- Valoare de referință (baseline, medie 2021-2023): 3 autorizații/an.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 7 autorizații/an.
- Sursă: Monitorizare anuală a registrului de autorizații de construire de la Primăria Săpata.

ii. Axa 2 - Coeziune Socială și Protecția Mediului: Indicatorii vizează calitatea vieții și sustenabilitatea.

a) Sporul natural și soldul migratoriu:

- Valoare de referință (baseline 2023): Spor natural: -25 persoane; Sold migratoriu: +10 persoane.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): Spor natural: > 0; Sold migratoriu: > +20 persoane/an.
- Sursă: Date anuale de la {"Institutul Național de Statistică (INS)"} [INSSE, „Populația rezidentă după domiciliu”, 2024].

b) Suprafața de spațiu verde amenajat pe cap de locuitor:

- Valoare de referință (baseline 2024): 3,5 mp/locuitor.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 7,0 mp/locuitor (+100%).
- Sursă: Măsurători la fiecare trei ani, pe baza Registrului local al spațiilor verzi.

c) Procentul de gospodării conectate la sistemul de canalizare:



- Valoare de referință (baseline 2024): 18%.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 85%.
- Sursă: Monitorizare anuală, pe baza datelor de la operatorul regional de apă.

d) Numărul de evenimente culturale și comunitare organizate anual:

- Valoare de referință (baseline 2023): 4 evenimente.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 10 evenimente.
- Sursă: Rapoarte anuale ale Căminului Cultural.

iii. Axa 3 - Mobilitate Durabilă și Conectivitate: Indicatorii urmăresc calitatea infrastructurii și schimbarea comportamentului de mobilitate.

1. Procentul de drumuri comunale modernizate:

- Valoare de referință (baseline 2024): 48% (răspunde Punctului Slab b din diagnoză).
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 90%.
- Sursă: Monitorizare anuală a stadiului rețelei rutiere.

2. Lungimea totală de trotuare și piste pentru biciclete:

- Valoare de referință (baseline 2024): 1,2 km trotuare; 0 km piste biciclete.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 15 km trotuare; 5 km piste biciclete.
- Sursă: Măsurători la fiecare doi ani.

3. Rata de utilizare a transportului public local:

- Valoare de referință (baseline 2024): N/A (serviciu inexistent).
- Valoare țintă (orizont 10 ani): Implementarea serviciului și atingerea a 500 de călătorii/lună.
- Sursă: Rapoarte ale operatorului de transport, după implementare.

4. Procentul de gospodării cu acces la internet de mare viteză:

- Valoare de referință (baseline 2024): 65%.
- Valoare țintă (orizont 10 ani): 98%.
- Sursă: Date actualizate la fiecare doi ani de la furnizorii de servicii.

iv. Axa 4 - Dezvoltare Teritorială Policentrică: Indicatorii măsoară reducerea dezechilibrelor și revitalizarea satelor.

a) Distanța medie a locuitorilor față de un set de servicii de bază (școală, magazin, dispensar):

- *Valoare de referință (baseline 2024):* 25 minute (mers pe jos/mașină).
- *Valoare țintă (orizont 10 ani):* 10 minute.
- *Sursă:* Calcul GIS la fiecare trei ani.

b) **Numărul de autorizații de construire pentru funcțiuni non-rezidențiale în afara zonei centrale:**

- *Valoare de referință (baseline, medie 2021-2023):* 1 autorizație/an.
- *Valoare țintă (orizont 10 ani):* 4 autorizații/an.
- *Sursă:* Monitorizare anuală a registrului de autorizații.

c) **Gradul de satisfacție a locuitorilor privind accesul la servicii:**

- *Valoare de referință (baseline 2025 - primul sondaj):* TBD (To Be Determined).
- *Valoare țintă (orizont 10 ani):* Creștere cu 30% a indicelui de satisfacție.
- *Sursă:* Sondaje de opinie la fiecare trei ani. Metodologia sondajului va fi detaliată în fișa tehnică a indicatorului.

10.2. Cadrul de Monitorizare și Colectare a Datelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Indicatorii definiți necesită un sistem organizat pentru colectarea, centralizarea și validarea datelor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără un cadru de monitorizare clar, cu responsabilități și proceduri, colectarea datelor riscă să fie inconsistentă, iar sistemul de indicatori, inutilizabil. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se instituie o prevedere obligatorie în acest sens. Articolul 15 din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stipulează: "Se instituie obligația înființării, în termen de 2 ani de la aprobarea prezentului PUG, a unui **Compartiment de Urbanism și Monitorizare Strategică** în cadrul Primăriei Săpata, cu următoarele atribuții: a) coordonarea procesului de colectare și validare a datelor pentru indicatorii de monitorizare; b) elaborarea rapoartelor periodice de evaluare; c) gestionarea Observatorului Teritorial Local." Această structură va centraliza colectarea datelor de la surse interne și externe și va elabora rapoartele periodice, asigurând implementarea strategiei.

Metodologia de colectare a datelor va fi adaptată fiecărui indicator:

- a) Surse externe: Pentru date demografice și economice, se vor utiliza datele de la {"Direcția Județeană de Statistică Argeș"} [DJS Argeș, „Baze de date statistice”, 2024] și alte instituții publice.
- b) Surse interne: Pentru date administrative (autorizații de construire, stadiul proiectelor), informațiile vor fi colectate direct din compartimentele primăriei.
- c) Cercetare directă: Pentru indicatorii de calitate a vieții sau percepție, se vor utiliza sondaje de opinie la intervale de 2-3 ani.

Un rol central îl va juca sistemul GIS, care va permite crearea unui Observator Teritorial Local (OTL). Această platformă va fi implementată ca un modul GIS dedicat, utilizând datele vectoriale existente și grila de referință TKHC a proiectului (conform 4218_GRILA_TKHC.pdf), pentru a centraliza și reprezenta cartografic datele spațiale (extinderea rețelelor, evoluția intravilanului), permițând analize vizuale ale evoluției indicatorilor. Pentru fiecare indicator se va elabora o fișă tehnică detaliată, anexată strategiei, care va specifica sursa, metoda de colectare, responsabilul, frecvența, valoarea de referință (baseline) și valoarea țintă. Transparența este asigurată prin publicarea online a rapoartelor de monitorizare.

10.3. Procesul de Evaluare, Raportare și Revizuire

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele colectate își ating scopul doar dacă sunt utilizate pentru a evalua performanța și a fundamenta decizii. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O simplă raportare a valorilor, fără analiză și acțiuni corective, transformă monitorizarea într-un exercițiu formal. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Prin prezentul PUG, se instituie obligația administrației locale de a elabora și publica un **Raport de Evaluare a Implementării PUG** o dată la 2 ani. Acest document analitic va fi prezentat Consiliului Local și publicului, având structura minimă specificată în prezentul studiu, pentru a asigura un proces ciclic de evaluare, raportare și revizuire a strategiei.

Structura Raportului de Evaluare va include, pentru fiecare axă strategică:

1. **Analiza evoluției KPI-urilor:** Compararea valorilor curente cu cele de referință și cu țintele intermediare.
2. **Identificarea succeselor și eșecurilor:** Evaluarea implementării proiectelor și măsurilor.



3. **Analiza cauzelor:** Justificarea abaterilor semnificative de la ținte.
4. **Evaluarea impactului:** Măsurarea efectelor asupra calității vieții și dezvoltării teritoriului.
5. **Formularea de recomandări:** Propuneri de accelerare a proiectelor, realocare de resurse sau ajustare a țăintelor.

Pe baza recomandărilor, se va declanșa procesul de revizuire a strategiei. Acest mecanism asigură flexibilitatea și adaptabilitatea strategiei, transformând PUG-ul într-un instrument "viu", care evoluează odată cu comunitatea, conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [direct quotation: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001].

- a) Revizuire minoră (la 2 ani): Poate implica ajustări ale listei de proiecte prioritare, ale calendarului de implementare sau ale țăintelor, fără a modifica obiectivele majore.
- b) Revizuire majoră (la 5 ani sau la nevoie): Poate implica modificarea viziunii, a obiectivelor strategice sau a reglementărilor din RLU, în cazul unor schimbări fundamentale ale contextului socio-economic.

11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE

Acest capitol oferă o foaie de parcurs pragmatică pentru implementarea strategiei, funcționând ca traducere operațională a "Scenariului de Dezvoltare Echilibrată" (CLUSTER [5]), a viziunii "Săpata – Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]) și a politicilor spațiale definite în Capitolul 8. Documentul ierarhizează acțiunile pe trei orizonturi de timp (scurt, mediu, lung) și le corelează cu un program de investiții publice fundamentat. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) este majoră, deoarece această etapizare va informa direct calendarul de implementare al proiectelor prioritare și va fundamenta necesitatea de a prevedea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reglementări tranzitorii sau condiționări care să asigure o dezvoltare fazată și sustenabilă.

Metodologia acestui capitol se bazează pe principiul planificării strategice și al managementului de proiect, având ca obiectiv alinierea priorităților cu resursele disponibile. Procesul implică:

1. Ierarhizarea proiectelor și măsurilor propuse, utilizând o matrice de prioritizare bazată pe criterii derivate din analiza SWOT (CLUSTER [3]) și obiectivele strategice (CLUSTER [7]), precum impactul, urgența și costul estimat.
2. Construirea unui calendar de implementare eșalonat pe orizonturile de timp definite.
3. Estimarea preliminară a costurilor pentru proiectele prioritare, pe baza standardelor de cost din cataloagele de prețuri în construcții și a datelor din proiecte similare.
4. Identificarea surselor de finanțare potențiale.
5. Sintetizarea acestor elemente într-un Program Multianual de Investiții. Capitolul oferă un cadru de referință esențial pentru deciziile viitoare privind alocarea bugetară și atragerea de fonduri.

11.1. Etapizare pe termen scurt, mediu, lung

CONSTATARE FACTUALĂ: Portofoliul de politici și proiecte structurante definite în capitolele 8 și 9 include peste 15 intervenții majore, a căror implementare simultană depășește capacitatea administrativă și financiară a comunei Săpata, ale cărei venituri proprii anuale se ridică la aproximativ 300.000 de euro, conform datelor din Tabula Fortis. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei ierarhizări clare a acestor intervenții ar conduce la o alocare ineficientă a resurselor și la amânarea proiectelor critice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul instituie un calendar de implementare structurat pe trei orizonturi de timp, esențial pentru realismul



strategiei. Implicația directă pentru RLU este posibilitatea de a introduce reglementări condiționate de timp; de exemplu, Art. X din RLU va stipula că autorizarea noilor dezvoltări rezidențiale în zonele de extindere este condiționată de recepția lucrărilor de infrastructură edilitară (apă-canal), asigurând astfel dezvoltarea sincronizată a infrastructurii.

Orizontul de timp scurt (0-3 ani) se concentrează pe acțiuni fundamentale, cu impact imediat, care rezolvă disfuncționalități critice și creează cadrul pentru intervențiile viitoare. Acțiunile prioritare în această etapă sunt:

- 1. Finalizarea și aprobarea documentațiilor administrative esențiale:** Acestea includ Nomenclatorul stradal și Registrul local al spațiilor verzi, care sunt precondiții pentru o gestiune teritorială eficientă și pentru implementarea politicilor de mobilitate și mediu, răspunzând direct Punctului Slab (d) din analiza SWOT și conform obligațiilor din {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001].
- 2. Securizarea teritoriului prin reglementări de protecție:** RLU va delimita și va institui regimul de protecție strictă pentru zonele cu risc la inundații (ZRS), în special în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5] (conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf), adresând Amenințarea (a), și pentru zonele de protecție a monumentelor istorice, blocând astfel orice dezvoltare neconformă în perimetrele vulnerabile.
- 3. Demararea investițiilor în infrastructura critică:** Se va prioritiza începerea proiectului de modernizare a primilor 5 km de drumuri comunale considerate în stare tehnică gravă și demararea studiilor de fezabilitate pentru extinderea rețelei de canalizare în zonele dens populate, acțiuni ce răspund direct Punctului Slab (b) din diagnoză (infrastructură precară).
- 4. Implementarea unui program de informare și consultare publică** privind noile reglementări urbanistice, pentru a asigura o tranziție lină și o bună înțelegere a noilor reguli de către comunitate.

Aceste patru acțiuni sunt vitale pentru a stabiliza situația teritorială și pentru a construi o fundație solidă pentru proiectele de anvergură ce vor urma.

Orizontul de timp mediu (3-7 ani) este etapa de consolidare și expansiune a infrastructurii și serviciilor. Odată ce cadrul administrativ și de protecție este stabilit, focusul se mută către

proiectele care cresc calitatea vieții și atractivitatea economică a comunei. Principalele direcții de acțiune includ:

- a) Implementarea extensivă a rețelei de apă și canalizare: Se va executa proiectul major de extindere a sistemului de canalizare în satele Săpata de Jos și Mârțești, vizând atingerea unui grad de acoperire de 75% la nivelul comunei, în conformitate cu Axa 2 "Coeziune Socială și Protecția Mediului" (CLUSTER [7]).
- b) Consolidarea dezvoltării policentrice: Se vor realiza investițiile în centrele de servicii secundare, precum reabilitarea căminului cultural și amenajarea unui punct de servicii publice în satul Mârțești (localizat în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo9, Yo4], conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf), în concordanță cu Axa 4 "Dezvoltare Teritorială Policentrică" (CLUSTER [7]).
- c) Dezvoltarea mobilității durabile: Se vor amenaja primii 5 km de piste pentru biciclete de-a lungul drumurilor principale modernizate și se va lansa studiul de oportunitate pentru un serviciu de transport public micro-regional, conform Politicii de mobilitate (CLUSTER [8]).
- d) Stimularea dezvoltării economice: Se vor finaliza procedurile urbanistice pentru Parcul de Afaceri Săpata (KILO-CAROU [Xo9, Yo4], conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf) și se va lansa campania de atragere a primilor investitori, oferind facilități conform politicilor definite în Axa 1 "Dezvoltare Economică" (CLUSTER [7]).

Această etapă este crucială pentru materializarea viziunii, transformând comuna într-o comunitate funcțională, cu servicii mai bune și cu o economie în diversificare. Se propune explicit crearea unei noi planșe în PUG: 'Planșa S.02 - Etapizarea Intervențiilor Prioritare', care va localiza spațial toate proiectele din orizonturile de timp scurt și mediu.

Orizontul de timp lung (7-10+ ani) reprezintă etapa de maturizare a strategiei, vizând atingerea obiectivelor depline de dezvoltare durabilă și coeziune teritorială.

1. **Finalizarea echipării tehnico-edilitare:** Se va urmări atingerea unui grad de acoperire de peste 95% cu rețele de apă și canalizare și modernizarea integrală a rețelei de drumuri comunale, rezolvând definitiv problema infrastructurii precare (Punct Slab b).
2. **Implementarea infrastructurii verzi la scară largă:** Se va finaliza rețeaua de coridoare ecologice de-a lungul tuturor cursurilor de apă și se va implementa un program de împădurire

a terenurilor degradate, în special în KILO-CAROUL [X11, Yo6] (conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf), materializând viziunea "Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]).

3. **Consolidarea cooperării inter-comunale:** Se va operaționaliza sistemul de transport public micro-regional și se vor lansa proiecte comune cu localitățile vecine, capitalizând pe Oportunitatea (d) din analiza SWOT.
4. **Monitorizarea și ajustarea continuă:** Se vor realiza evaluări periodice ale impactului PUG, conform mecanismelor definite în Capitolul 10, pentru a răspunde noilor provocări și oportunități.

Această viziune pe termen lung nu este un plan rigid, ci o direcție strategică, a cărei implementare va depinde de contextul economic, social și politic. Fundamentarea financiară a acestei etapizări este detaliată în programul de investiții publice care urmează.

11.2. Program de investiții publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapizarea implementării strategiei se bazează pe un portofoliu de proiecte structurante care necesită finanțare publică, așa cum au fost definite în politica de dezvoltare și proiectele din Capitolul 8. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fezabilitatea strategiei depinde critic de capacitatea de a susține financiar investițiile propuse. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este obligatorie elaborarea unui Program Multianual de Investiții Publice, ca anexă de fundamentare la PUG. Acest program centralizează proiectele, oferă o estimare a costurilor și eșalonează necesarul de finanțare, devenind astfel principalul instrument de planificare bugetară pe termen lung și coloana vertebrală financiară a viziunii de dezvoltare.

Programul de investiții centralizează proiectele structurante identificate, grupându-le pe axele prioritare și pe orizonturile de timp. Pentru fiecare proiect, programul conține o fișă sintetică ce include: denumirea proiectului și localizarea sa precisă (prin referire la grila TKHC, 4218_GRILA_TKHC.pdf), Axa strategică (CLUSTER [7]) și Obiectivul la care răspunde, costul total estimat, eșalonarea investiției și sursele de finanțare potențiale. De exemplu, pentru proiectul "Modernizarea și extinderea sistemului de alimentare cu apă și canalizare", fișa de proiect detaliază un cost estimat la 7-9 milioane de euro, eșalonat pe o perioadă de 7 ani, și indică Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) sau un program succesor ca sursă principală de finanțare, cu o cofinanțare locală estimată la 2%.



Estimarea costurilor pentru principalele categorii de investiții este un pas esențial. Pentru **infrastructura rutieră**, se utilizează un cost standard de 300.000-400.000 euro/km pentru modernizarea drumurilor comunale, conform cataloagelor de prețuri în construcții. Pentru **rețelele de apă și canalizare**, costul estimat pe kilometru liniar de rețea este de 80.000-120.000 euro. Proiectele de **reabilitare a clădirilor publice** vor fi estimate pe baza unui cost de 400-600 euro/mp arie desfășurată. Costul total estimat al Programului de Investiții Publice pentru orizontul de valabilitate al PUG, calculat pe baza listei de proiecte din Capitolul 8, este de 15-20 milioane de euro, distribuit astfel: 30% pe termen scurt (4,5-6 mil. EUR), 50% pe termen mediu (7,5-10 mil. EUR) și 20% pe termen lung (3-4 mil. EUR). Această distribuție reflectă urgența intervențiilor pe termen scurt și complexitatea proiectelor pe termen mediu. Următorul tabel prezintă o sinteză a acestui program.

Tabelul 4 - Program investiții publice proiecte costuri finanțare

Nr. Crt.	Denumire Proiect	Localizare (KILO-CAROU principal)	Axa strategică (CL7)	Orizont Timp	Cost Estimat (mil. EUR)	Surse Finanțare Potențiale
1	Modernizare și extindere rețea apă și canalizare	Transversal	Coeziune Socială și Mediu	Scurt-Mediu	7,0 - 9,0	POIM / Program succesor, PNI "A. Saligny"
2	Modernizare rețea drumuri comunale (10 km prioritari)	Transversal	Mobilitate și Conectivitate	Scurt-Mediu	3,0 - 4,0	PNI "A. Saligny", POR, Buget Local
3	Amenajare Parc de Afaceri Săpata (infrastructură)	[X09, Y04]	Dezvoltare Economică	Mediu	1,5 - 2,0	POR, Buget Local, Investitori Privati



Nr. Crt.	Denumire Proiect	Localizare (KILO-CAROU principal)	Axa strategică (CL7)	Orizont Timp	Cost Estimăt (mil. EUR)	Surse Finanțare Potențiale
4	Dezvoltare centre de servicii secundare (Mârțești, Turcești)	[Xo8, Yo4], [Xo7, Yo3]	Dezvoltare Policentrică	Mediu	1,0 - 1,5	POR, Buget Local
5	Realizare rețea mobilitate alternativă (5 km piste biciclete)	Transversal	Mobilitate și Conectivitate	Mediu	0,5 - 0,8	AFM, POR
6	Finalizare Nomenclator Stradal și Registru Spații Verzi	Administrativ	Toate	Scurt	0,05 - 0,1	Buget Local
Total	Estimare Program Investiții Publice	-	-	Total	13,05 - 17,4	-

11.3. Surse de finanțare

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea Programului Multianual de Investiții, cu un cost total estimat la 15-20 milioane de euro, depășește semnificativ capacitatea de finanțare a bugetului local al comunei Săpata, ale cărui venituri proprii anuale se ridică la aproximativ 300.000 de euro, conform datelor din Tabula Fortis. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără atragerea unor surse de finanțare externe, majoritatea proiectelor structurante vor rămâne neimplementate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este crucială elaborarea unei strategii proactive de atragere a



fondurilor. PUG-ul, prin definirea clară a proiectelor și prin alinierea la prioritățile strategice naționale și europene, devine principalul instrument de lobby și de fundamentare a cererilor de finanțare. Se propune Art. B - Alinierea la Oportunități de Finanțare: "La fiecare 2 ani, administrația locală va publica un raport de corelare între proiectele PUG și axele de finanțare active la nivel național și european." Administrația locală trebuie să dezvolte capacitatea de a scrie și gestiona proiecte cu finanțare externă.

Principalele surse de finanțare externe care pot fi accesate de comuna Săpata includ un mix de programe naționale și europene.

1. **Fonduri Europene:** Reprezintă cea mai importantă sursă de finanțare. Programele relevante includ: a) **Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Oferă oportunități pentru proiecte legate de tranziția verde (Componenta C1 - Managementul apei, Componenta C5 - Valul Renovării), digitalizare (Componenta C7) și reforme administrative. Proiectul de extindere a rețelei de apă și canalizare se încadrează perfect în axele PNRR. b) **Programele Operaționale Regionale (POR) 2021-2027:** Finanțează o gamă largă de proiecte, de la infrastructura de transport (Prioritatea 6) și reabilitarea clădirilor publice (Prioritatea 5) la sprijinirea IMM-urilor (Prioritatea 1) și dezvoltarea turismului (Prioritatea 7). Proiectele de dezvoltare a centrelor secundare și a parcului de afaceri sunt direct eligibile. c) **Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală (FEADR):** Sprijină proiecte în mediul rural, inclusiv infrastructura de bază (Măsura 7.2) și diversificarea economiilor rurale (Măsura 6.4), fiind relevant pentru modernizarea drumurilor comunale.
2. **Programe Naționale de Finanțare:** Acestea completează fondurile europene: a) **Programul Național de Investiții "Anghel Saligny":** Este dedicat modernizării infrastructurii locale, fiind sursa principală pentru finanțarea proiectelor de drumuri, apă și canalizare. b) **Administrația Fondului pentru Mediu (AFM):** Finanțează proiecte de protecție a mediului, de la împăduriri și managementul deșeurilor la eficiență energetică și mobilitate durabilă, fiind o sursă ideală pentru proiectul de realizare a rețelei de piste pentru biciclete.
3. **Credite bancare și Parteneriate Public-Privat (PPP):** Pentru proiecte generatoare de venit, precum parcul de afaceri, se poate apela la credite de la bănci de dezvoltare sau la structurarea unor parteneriate cu investitori privați.



Corelarea programului de investiții cu Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) 2021-2028 a comunei Săpata este un element fundamental. SDL reprezintă un pilon pentru accesarea fondurilor, în special a celor derulate prin Grupurile de Acțiune Locală (GAL). Proiectele definite în PUG, precum sprijinirea antreprenoriatului local și dezvoltarea turismului rural, sunt în concordanță cu axele prioritare ale SDL. Se recomandă elaborarea unui "Plan Operațional de Atragere a Fondurilor", ca document de management intern al primăriei, bazat pe prioritățile PUG. O matrice de corelare între proiectele prioritare și sursele de finanțare potențiale este esențială pentru a ghida eforturile administrației.

Tabelul 5 - Corelare proiecte prioritare și surse de finanțare

Proiect Prioritar	PNRR	POR	FEADR	PNI "Anghel Saligny"	AFM	PPP
1. Modernizare și extindere rețea apă și canalizare	✓		✓	✓		
2. Modernizare rețea drumuri comunale		✓	✓	✓		
3. Amenajare Parc de Afaceri Săpata		✓				✓
4. Dezvoltare centre de servicii secundare	✓	✓	✓		✓	
5. Realizare rețea mobilitate alternativă	✓	✓			✓	

În concluzie, fezabilitatea strategiei depinde de o abordare multi-sursă a finanțării. Succesul în atragerea acestor fonduri este condiționat de calitatea pregătirii proiectelor și de capacitatea administrativă.

12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE

Acest capitol final sintetizează și operaționalizează întregul demers analitic, transformând viziunea, politicile și proiectele într-un plan de acțiune pragmatic. Sunt detaliate acțiunile concrete, responsabilitățile instituționale și recomandările finale, constituind astfel un instrument de management esențial pentru implementarea PUG. Sinteza concluziilor oferă un verdict clar asupra parcursului viitor, închizând ciclul de planificare cu o foaie de parcurs acționabilă care transformă "Viziunea Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]) și "Axe Prioritare" (CLUSTER [7]) într-o foaie de parcurs concretă.

12.1. Plan de acțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare se bazează pe un portofoliu de proiecte și politici ierarhizate pe trei orizonturi de timp: scurt (0-3 ani), mediu (3-7 ani) și lung (7-10+ ani).

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru a fi implementabile, aceste intervenții necesită o transpunere într-un plan detaliat, care să specifice acțiunile concrete, corelarea cu programul de investiții (CLUSTER [11]) și indicatorii de rezultat definiți pentru axele strategice (CLUSTER [7]).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Următorul plan de acțiune devine documentul de referință pentru monitorizarea implementării PUG. Acesta detaliază acțiunile necesare pentru fiecare axă prioritară, corelând fiecare acțiune cu un proiect major, un orizont de timp și sursele de finanțare identificate.

Orizont de timp scurt (0-3 ani) – Acțiuni fundamentale și critice:

Această etapă se concentrează pe rezolvarea problemelor administrative și de infrastructură cu cel mai mare impact și pe crearea cadrului normativ pentru dezvoltarea viitoare.

1. Acțiunea 1.1: Finalizarea cadrului administrativ-teritorial.

- *Sub-acțiuni:* a) Elaborarea și aprobarea Nomenclatorului stradal; b) Realizarea și operaționalizarea Registrului local al spațiilor verzi.
- *Corelare proiect:* Proiectul de digitalizare administrativă.
- *Sursă finanțare:* Buget local, programe naționale de digitalizare.
- *Indicator de rezultat:* Documentații aprobate și publicate până la finalul anului 2.
- *Justificare:* Răspunde direct Punctului Slab (d) din analiza SWOT (CLUSTER [3]), care a identificat lipsa documentațiilor esențiale ca o vulnerabilitate administrativă majoră, fiind



o obligație legală conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 10 iulie 2001].

2. Acțiunea 1.2: Securizarea teritoriului față de riscuri naturale.

- *Sub-acțiuni:* a) Transpunerea în RLU a hărților de risc la inundații ca zone ZRS cu regim strict de neconstruibilitate pentru locuințe; b) Marcarea și protejarea prin RLU a zonelor de protecție pentru monumentele istorice.
- *Corelare proiect:* Măsuri de adaptare la schimbările climatice.
- *Sursă finanțare:* Acțiune normativă fără cost direct.
- *Indicator de rezultat:* Număr de hectare protejate prin reglementări clare în primul an de implementare.
- *Justificare:* Reprezintă o acțiune critică de prevenție, răspunzând direct Amenințării (a) din diagnoza SWOT (riscuri de inundații în CLUSTER [3]) și implementând politica de securizare teritorială definită în CLUSTER [8].

3. Acțiunea 1.3: Demararea modernizării infrastructurii critice.

- *Sub-acțiuni:* a) Realizarea studiilor de fezabilitate pentru modernizarea a 10 km de drumuri comunale și pentru extinderea rețelei de canalizare; b) Demararea execuției pentru primii 3-5 km de drumuri.
- *Corelare proiect:* Modernizarea rețelei de drumuri comunale; Extinderea sistemului de apă și canalizare.
- *Sursă finanțare:* {"Programul Național de Investiții Anghel Saligny"} [Guvernul României, "Programul Național de Investiții Anghel Saligny", 2021], buget local (cofinanțare).
- *Indicator de rezultat:* Kilometri de drum modernizat, studii de fezabilitate aprobate.
- *Justificare:* Abordează direct Punctul Slab (b) din diagnoză, care a evidențiat starea precară a infrastructurii (peste 50% drumuri neasfaltate, sub 20% canalizare), fiind o precondiție pentru orice dezvoltare viitoare.

Orizont de timp mediu (3-7 ani) – Acțiuni de consolidare și dezvoltare:

Această etapă vizează extinderea infrastructurii, consolidarea centrelor secundare și stimularea economiei locale, construind pe fundația creată în prima fază.



a) **Acțiunea 2.1: Implementarea proiectului major de apă și canalizare.**

- *Sub-acțiuni:* Execuția lucrărilor de extindere a rețelei de canalizare în satele Săpata de Jos și Mârțești, vizând atingerea unui grad de acoperire de 75%.
- *Corelare proiect:* Extinderea sistemului de apă și canalizare.
- *Sursă finanțare:* Programul Operațional Infrastructură Mare (sau succesorul său), cofinanțare locală.
- *Indicator de rezultat:* Procentul de gospodării nou conectate.
- *Justificare:* Această acțiune implementează Axa strategică 2 - "Coeziune Socială și Protecția Mediului" (CLUSTER [7]), contribuind esențial la creșterea calității vieții și la protejarea sănătății publice.

b) **Acțiunea 2.2: Operaționalizarea dezvoltării policentrice.**

- *Sub-acțiuni:* a) Reabilitarea căminelor culturale din centrele secundare; b) Amenajarea de piețe publice și spații de joacă; c) Crearea de puncte de lucru ale primăriei.
- *Corelare proiect:* Dezvoltarea centrelor de servicii secundare.
- *Sursă finanțare:* Buget local, Programul Operațional Regional.
- *Indicator de rezultat:* Numărul de servicii publice nou disponibile în satele componente.
- *Justificare:* Răspunde direct Axei strategice 4 - "Dezvoltare Teritorială Policentrică" (CLUSTER [7]), combătând marginalizarea satelor și consolidând coeziunea teritorială, așa cum se arată în analiza din CLUSTER [4].

c) **Acțiunea 2.3: Lansarea proiectelor de dezvoltare economică.**

- *Sub-acțiuni:* a) Finalizarea infrastructurii pentru Parcul de Afaceri Săpata (KILO-CAROU [X09, Y04], conform planșei 4218_GRILA_TKHC.pdf); b) Implementarea unui program de facilități fiscale locale pentru atragerea investitorilor.
- *Corelare proiect:* Înființarea Parcului de Afaceri Săpata.
- *Sursă finanțare:* Buget local, ajutor de stat, investitori privați.
- *Indicator de rezultat:* Numărul de companii atrase și de locuri de muncă create.



- *Justificare:* Această acțiune valorifică oportunitatea economică majoră identificată în CLUSTER [3] (reconversia celor 15 ha de teren industrial) și implementează direct Axa strategică 1 (CLUSTER [7]).

Orizont de timp lung (7-10+ ani) – Acțiuni de maturizare și sustenabilitate:

Etapa finală vizează atingerea obiectivelor depline de durabilitate, reziliență și calitate a vieții.

1. Acțiunea 3.1: Finalizarea conectivității și a echipării edilitare.

- *Sub-acțiuni:* Atingerea unui grad de acoperire de peste 95% cu rețele de apă și canalizare; Modernizarea întregii rețele de drumuri comunale.
- *Corelare proiect:* Proiecte de infrastructură din etapele anterioare.
- *Sursă finanțare:* Programe europene post-2027, buget local.
- *Indicator de rezultat:* Gradul de acoperire a serviciilor.
- *Justificare:* Această acțiune este pasul final în rezolvarea definitivă a uneia dintre cele mai critice vulnerabilități ale comunei, așa cum a fost documentat în diagnoza din CLUSTER [3].

2. Acțiunea 3.2: Implementarea infrastructurii verzi la scară largă.

- *Sub-acțiuni:* a) Finalizarea rețelei de coridoare ecologice de-a lungul tuturor cursurilor de apă; b) Implementarea unui program de împădurire a terenurilor neproductive.
- *Corelare proiect:* Extinderea coridoarelor ecologice.
- *Sursă finanțare:* Administrația Fondului pentru Mediu, fonduri europene dedicate.
- *Indicator de rezultat:* Suprafața de habitate naturale reabilite/crete.
- *Justificare:* Materializează pe deplin viziunea strategică "Comunitatea Grădină" (CLUSTER [6]), consolidând capitalul natural al comunei.

3. Acțiunea 3.3: Consolidarea cooperării și a rezilienței.

- *Sub-acțiuni:* a) Operaționalizarea sistemului de transport public micro-regional; b) Implementarea proiectelor de eficiență energetică în toate clădirile publice.
- *Corelare proiect:* Sistem de transport public; Eficiență energetică.
- *Sursă finanțare:* Parteneriate inter-comunale, fonduri europene.



- **Indicator de rezultat:** Reducerea consumului de energie, creșterea numărului de utilizatori ai transportului public.
- **Justificare:** Răspunde obiectivelor pe termen lung de sustenabilitate și cooperare regională, valorificând oportunitățile identificate în analiza contextului (CLUSTER [2]).

12.2. Matricea responsabilităților (RACI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul de acțiune definește ce trebuie făcut și când. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără o alocare explicită a responsabilităților, există riscul ca acțiunile să fie amânate, duplicate sau neglijate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul instituie utilizarea matricei RACI (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) ca instrument de guvernare. Acest model devine un ghid esențial pentru Primar și Consiliul Local în orchestrarea implementării. Anexa Z la Regulamentul Local de Urbanism va conține Matricea RACI detaliată pentru implementarea PUG, ca instrument obligatoriu de guvernare.

Definiția rolurilor este următoarea:

- **R (Responsible):** Persoana sau compartimentul care execută efectiv sarcina.
- **A (Accountable):** Persoana care răspunde în final pentru corectitudinea și finalizarea sarcinii; decidentul unic.
- **C (Consulted):** Persoane sau grupuri consultate înainte de decizie; comunicarea este bidirecțională.
- **I (Informed):** Persoane sau grupuri informate despre progres; comunicarea este unidirecțională.

Tabelul 6 - Matrice responsabilități RACI pentru implementare PUG

Acțiune / Proiect Structurant (din CLUSTER [8])	R (Responsabil)	A (Răspunzător)	C (Consultat)	I (Informat)
1.1) Finalizare Nomenclator Stradal și	Compartiment Urbanism	Primar	Consiliul Local, Oficiul de Cadastru	Cetățenii comunei



Acțiuni / Proiect Structurant (din CLUSTER [8])	R (Responsabil)	A (Răspunzător)	C (Consultat)	I (Informat)
Registru Spații Verzi				
1.3) Modernizare rețea drumuri comunale (10 km)	Compartiment Tehnic	Primar	Consiliul Local, Agenția pentru Protecția Mediului	Operatorii de utilități, Cetățenii afecțați
2.1) Extindere rețea apă și canalizare	Constructor (contractat), Compartiment Tehnic	Primar	Operatorul regional de apă, Consiliul Local	Cetățenii comunei
2.2) Dezvoltare centre de servicii secundare	Compartiment Tehnic și de Investiții	Primar	Consiliul Local, Comunitatea Locală din sate	Toate departamentele primăriei
2.3) Amenajare Parc de Afaceri Săpata	Administrator Parc / Compartiment Urbanism	Primar	Consiliul Local, Investitori potențiali, Mediul de afaceri	Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă
3.2) Creare rețea mobilitate alternativă (5 km piste)	Compartiment Tehnic	Primar	Consiliul Local, Poliția Rutieră, ONG-uri de profil	Comunitatea locală

Implementarea acestui model de guvernare necesită o ajustare a structurii administrative și consolidarea capacității compartimentelor cheie. Matricea RACI este un instrument pentru a facilita comunicarea, a clarifica așteptările și a asigura că fiecare etapă a procesului de implementare are un "proprietar" clar, crescând semnificativ șansele de succes ale implementării PUG.

12.3. Concluzii generale și recomandări pentru implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea PUG pentru comuna Săpata a relevat un teritoriu cu potențial strategic considerabil, dar confruntat cu provocări structurale semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară o sinteză finală care să distileze rezultatele analizelor multicriteriale din CLUSTERELE [3]-[11], oferind un verdict fundamentat și un set de recomandări pentru a asigura o implementare de succes. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE**

PUG/RLU: Concluziile și recomandările finale constituie esența PUG. Ele oferă Consiliului Local și administrației publice argumentele pentru adoptarea PUG și cadrul de referință pentru monitorizarea pe termen lung.

Concluziile fundamentale ale studiului sunt următoarele:

1. **Verdict general: Nefavorabil, dar cu potențial de redresare condiționat.** Situația actuală este caracterizată de dezechilibre structurale (demografice, economice, de infrastructură) care, fără intervenții corective, vor conduce la un declin pe termen lung. Potențialul generat de poziția strategică (vezi Analiza Contextului Regional, CLUSTER [2]) oferă însă o fereastră de oportunitate, condiționată de implementarea riguroasă a unei strategii proactive.
2. **Cea mai critică problemă:** Declinul demografic și economic al satelor, corelat cu o dezvoltare monocentrică, reprezintă cea mai mare vulnerabilitate, subminând coeziunea socială (vezi Diagnoza Demografică și Economică, CLUSTER [3.2]).
3. **Cea mai mare oportunitate:** Reconversia funcțională a celor 15 hectare de terenuri industriale inactive din KILO-CAROUL [Xo9, Yo4] și valorificarea accesului la rețeaua de transport națională pot constitui motorul diversificării economice (vezi Analiza SWOT, CLUSTER [3.4] și Axa 1, CLUSTER [7]).

4. **Condiția non-negociabilă pentru dezvoltare:** Extinderea și modernizarea infrastructurii de bază (apă, canalizare, drumuri) este o precondiție absolută pentru orice formă de dezvoltare durabilă (vezi Diagnoza Infrastructurii, CLUSTER [3.3]).
5. **Decizia strategică esențială:** Abandonarea modelului tendențial, bazat pe expansiune haotică, în favoarea unui model de dezvoltare echilibrată (hibrid între compact și policentric) este singura cale viabilă pentru un viitor sustenabil (vezi Analiza Comparativă a Scenariilor, CLUSTER [4] și Alegerea Scenariului, CLUSTER [5]).

Pornind de la aceste concluzii, se formulează următoarele recomandări finale pentru implementare:

- a) Asumarea politică și administrativă a PUG: Implementarea necesită un angajament ferm din partea Primarului și a Consiliului Local. Se impune înființarea unei "Unități de Implementare a PUG" (UIP), o echipă multi-disciplinară care să coordoneze proiectele, ca răspuns la complexitatea planului de acțiune și necesitatea unei coordonări dedicate.
- b) Focalizarea pe atragerea de fonduri externe: Este obligatorie crearea unui portofoliu matur de proiecte, bazat pe planul de acțiune, și dezvoltarea capacității administrative pentru a accesa sistematic sursele de finanțare naționale și europene, conform analizei din CLUSTER [11].
- c) Consolidarea capacității administrative: Este esențială consolidarea compartimentelor cheie (tehnic, urbanism, achiziții) prin formare profesională continuă și angajare de personal specializat, pentru a putea gestiona eficient proiectele din programul de investiții.
- d) Continuarea dialogului cu comunitatea: Procesul de consultare publică nu trebuie să se încheie la aprobarea PUG. Se impune crearea de mecanisme permanente de dialog pentru a asigura o guvernare participativă, conform principiilor directoare din CLUSTER [6].
- e) Monitorizare activă și adaptare: Se comandă operaționalizarea rapidă a sistemului de monitorizare bazat pe indicatori și utilizarea rapoartelor de evaluare pentru a ajusta continuu strategia, în conformitate cu cadrul de monitorizare stabilit în CLUSTER [10]. Planul Urbanistic General trebuie privit ca un proces, nu ca un produs final.

Acest studiu a furnizat diagnoza, viziunea și instrumentele. Succesul transformării comunei Săpata într-o "Comunitate Grădină" depinde acum de voința și capacitatea actorilor locali de a utiliza aceste instrumente cu înțelepciune, consecvență și curaj.