



SĂPATA
JUDEȚUL ARGEȘ

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Săpata

Studiu Peisagistic

Studiu Peisagistic

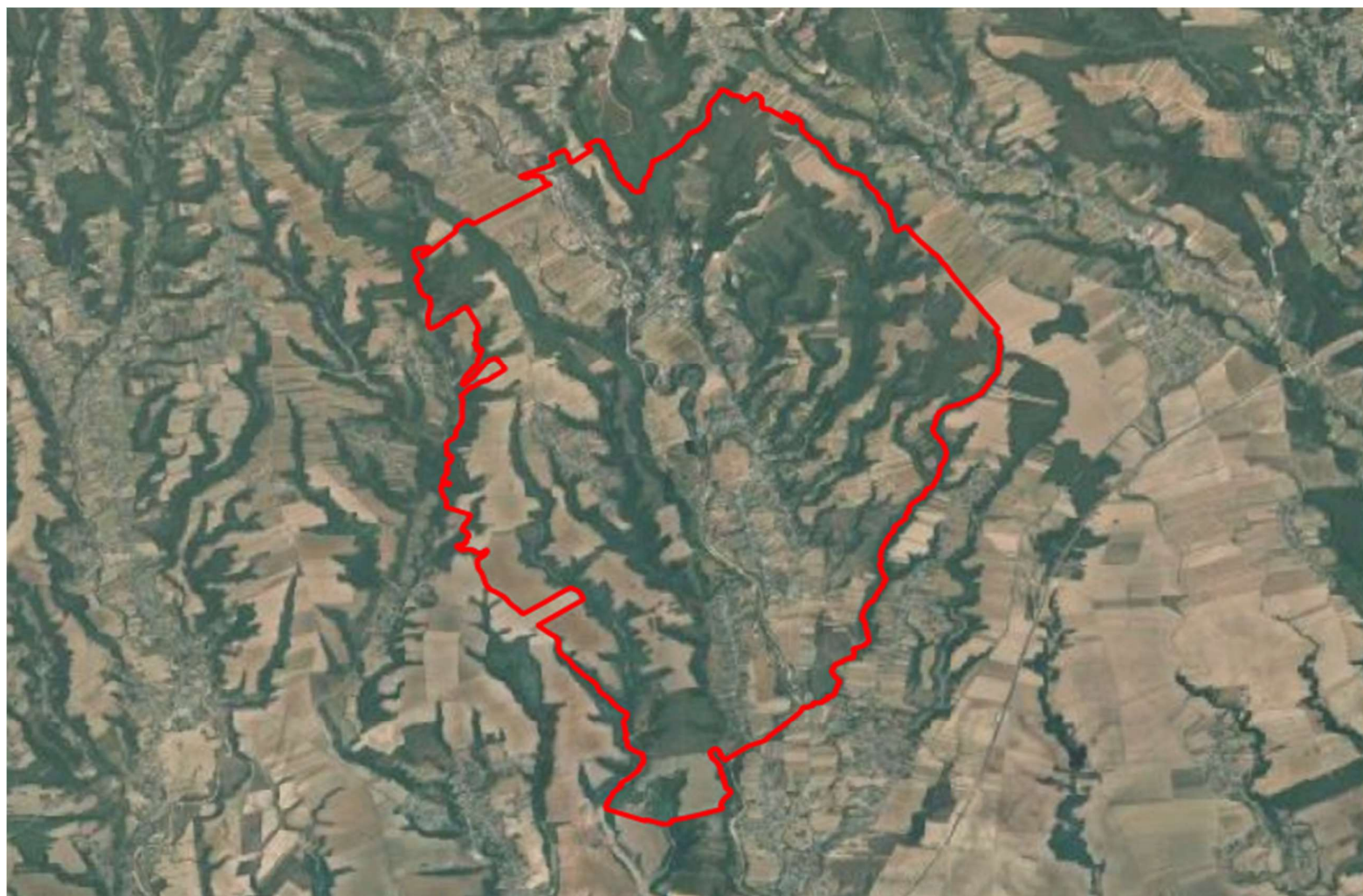
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SĂPATA

Beneficiar

Comuna Săpata, județul Argeș

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.




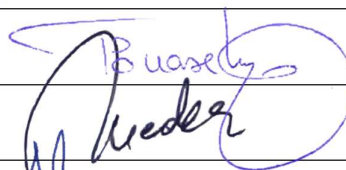





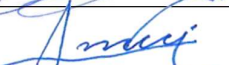



FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Urb. Sebastian GUȚĂ	
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. Ioan Augustin SUCIU	



CUPRINS

STUDIU PEISAGISTIC – COMUNA SĂPATA, JUDEȚUL ARGEȘ	8
1. INTRODUCERE: FUNDAMENTELE STUDIULUI DE PEISAJ	9
1.1. Scopul studiului de peisaj.....	10
1.2. Obiective specifice.....	11
1.3. Cadrul legal și normativ	12
1.4. Metodologia de elaborare	14
2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC.....	16
2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ Argeș)	16
2.2. Strategia de Dezvoltare a Comunei Săpata	17
2.3. Convenția Europeană a Peisajului	18
3. ANALIZA CADRULUI NATURAL.....	20
3.1. Relief și geomorfologie.....	20
3.2. Hidrografie	22
3.3. Climă și microclimate.....	23
3.4. Pedologie și vegetație specifică	24
4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC.....	25
4.1. Evoluție istorică a satelor componente	25
4.2. Utilizarea terenului (Land use)	26
4.3. Morfologie urbană (specific rural)	27



4.4. Infrastructură și rețele	28
5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ	29
5.1. Metodologia de delimitare a unităților de peisaj.....	29
5.2. Unități de peisaj natural	31
5.3. Unități de peisaj agricol.....	32
5.4. Unități de peisaj rural.....	33
6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI	34
6.1. Silueta localității (Skyline).....	34
6.2. Puncte de belvedere (Viewpoints).....	36
6.3. Coridoare vizuale (Visual corridors)	37
6.4. Repere în peisaj (Landmarks).....	38
7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC	40
7.1. Monumente istorice	40
7.2. Patrimoniu arheologic	42
7.3. Peisaj cultural	43
7.4. Patrimoniu imaterial (tradiții)	44
8. SISTEMUL DE SPAȚII VERZI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI.....	45
8.1. Analiza sistemului de spații verzi existent	45
8.2. Calculul indicelui de spațiu verde (estimare)	46
8.3. Propuneri pentru extinderea și reabilitarea sistemului de spații verzi	47
8.4. Protecția mediului și a biodiversității	48



9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI ȘI AMENINȚĂRI (SWOT)	50
9.1. Puncte tari (Strengths).....	50
9.2. Puncte slabe (Weaknesses)	52
9.3. Oportunități (Opportunities)	53
9.4. Amenințări (Threats)	54
10. IDENTIFICAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE.....	56
10.1. Degradare vizuală și repere negative	56
10.2. Conflicte funcționale și situri abandonate	58
10.3. Harta sintetică a disfuncționalităților	59
11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE.....	60
11.1. Viziunea strategică de dezvoltare peisagistică	60
11.2. Obiective peisagistice pe termen lung.....	63
11.3. Principii generale de intervenție	65
12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAJELOR VALOROASE ...	67
12.1. Măsuri pentru protejarea peisajelor naturale valoroase	67
12.2. Măsuri pentru protejarea peisajului cultural și a patrimoniului	69
12.3. Măsuri pentru conservarea peisajului agricol	70
12.4. Măsuri pentru protejarea peisajului vizual	71
13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE	73
13.1. Strategii de intervenție pentru zonele cu impact vizual negativ și conflicte funcționale....	73



13.2. Propuneri de reconversie pentru terenurile abandonate și subutilizate	75
13.3. Proiecte pilot de reabilitare peisagistică.....	76
14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII	80
14.1. Indicatori urbanistici și amplasarea pe parcelă.....	80
14.2. Regim de înălțime și volumetrie.....	84
14.3. Materiale de construcție și expresie arhitecturală	85
14.4. Amenajarea spațiilor libere din cadrul parcelelor.....	86
15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.....	88
15.1. Ierarhizarea proiectelor și măsurilor propuse	88
15.2. Definirea unui calendar de implementare (etapizare).....	92
15.3. Identificarea actorilor responsabili și a parteneriatelor	94
15.4. Managementul financiar și surse de finanțare	95
16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE	97
16.1. Sinteza concluziilor studiului.....	97
16.2. Recomandări strategice și integrarea în PUG	100
16.3. Monitorizare, evaluare și actualizare	102
17. ANEXE GRAFICE ȘI TEHNICE: FUNDAMENTUL PROBATORIU AL STUDIULUI	105
17.1. Hărți tematice (GIS)	105
17.2. Fișe de analiză	109
17.3. Diagrame conceptuale.....	111
17.4. Bibliografie	112

STUDIU PEISAGISTIC – COMUNA SĂPATA, JUDEȚUL ARGEȘ

Acest studiu de peisaj constituie o piesă de fundamentare esențială pentru documentația de „Actualizare Plan Urbanistic General” a comunei Săpata, județul Argeș (Cod SIRUTA: 18581). Elaborat de S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. în baza contractului nr. VPE100491/14.07.2025 (nr. contract beneficiar 3384/14.07.2025), demersul răspunde necesității de a integra protecția, gestionarea și amenajarea peisajului în procesul de planificare, conform obligațiilor legale derivate din Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului. Studiul oferă un instrument de diagnoză și suport decizional pentru o dezvoltare teritorială coerentă, aliniată la viziunea strategică a autorității publice locale conduse de primarul Micu Laurențiu-Ionuț.



1. INTRODUCERE: FUNDAMENTELE STUDIULUI DE PEISAJ

Elaborarea studiului de peisaj reprezintă o componentă obligatorie în fundamentarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Săpata, conform cerințelor contractuale și prevederilor legale. Temeiul juridic principal este stabilit de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care, la art. 46, alin. (1^{^1}), stipulează că Planul Urbanistic General trebuie să se fundamenteze pe un set complex de studii, incluzând obligatoriu studii privind evoluția în perspectivă a localității. În acest cadru, ghidul metodologic aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 (indicativ GP038/99) menționează studiul de peisaj ca piesă esențială în analiza stadiului actual al dezvoltării. O planificare urbanistică responsabilă nu poate ignora dimensiunea peisagistică, deoarece aceasta constituie o componentă vitală a calității vieții, un pilon al identității culturale locale și o resursă economică semnificativă. Prin urmare, acest studiu definește perimetrul conceptual, scopul, obiectivele și metodologia care vor asigura rigoarea și relevanța rezultatelor, stabilind o bază de cunoaștere necesară pentru fundamentarea reglementărilor ce vizează protecția, gestionarea și amenajarea peisajului la nivel local.

Metodologia de elaborare este una integrată, corelând analiza multicriterială a componentelor naturale și antropice cu percepția vizuală și culturală asupra peisajului. Instrumentarul utilizat este diversificat și multi-strat, asigurând o abordare științifică riguroasă. Acesta include:

- **Analiza datelor geospațiale:** S-au utilizat date vectoriale și raster din surse oficiale precum Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), inclusiv ortofotoplanuri recente, modele digitale ale terenului și limite administrative. Analizele s-au desfășurat pe suportul caroiat al grilei canonice GRILA TKHC (conform hărții 4218_GRILA_TKHC.pdf), pentru a asigura o localizare precisă și o analiză spațială coerentă.
- **Cercetarea documentară:** Au fost consultate surse istorice și cartografice (Planuri Directoare de Tragere), documentații de urbanism anterioare, avizele obținute de la operatorii de utilități, concluziile studiului geotehnic și ale evaluărilor arheologice atașate, precum și date statistice relevante.
- **Investigații de teren:** Au fost realizate deplasări în teren pentru validarea informațiilor extrase din sursele secundare, pentru observarea directă a dinamicii peisajului și pentru identificarea problemelor specifice (puncte de belvedere, zone de conflict, elemente cu impact vizual negativ).



Ipoteza de lucru este că o planificare peisagistică eficientă necesită o înțelegere profundă a structurii fizice a teritoriului și a valorilor sociale și culturale asociate, considerând limitele impuse de cadrul legal și oportunitățile de dezvoltare durabilă.

1.1. Scopul studiului de peisaj

Prezentul studiu de peisaj are scopul principal de a oferi o bază de cunoaștere detaliată și structurată, necesară pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice ale PUG-ului comunei Săpata. Lipsa unui cadru de referință coerent pentru intervențiile cu impact asupra peisajului a condus, în ultimii ani, la transformări urbanistice care riscă să altereze identitatea peisagistică a comunei. Fenomene precum extinderea haotică a construcțiilor de-a lungul drumurilor principale și apariția unor clădiri neintegrate stilistic (detaliat în Capitolul 10) reprezintă amenințări concrete la adresa caracterului rural tradițional. În acest context, studiul acționează ca un instrument de diagnoză și suport decizional, esențial pentru ca viitoarele transformări să respecte și să valorifice caracterul local. Se exclud analizele de mare adâncime (geologice, sociologice exhaustive), care fac obiectul altor documentații de fundamentare, studiul concentrându-se pe interfața dintre componentele fizice ale teritoriului și percepția lor culturală și vizuală.

Acest demers servește la atingerea unor obiective concrete, prin crearea unui cadru de referință pentru toate intervențiile viitoare, având un impact direct asupra conținutului PUG și RLU. Fiecare obiectiv contribuie la construirea unei viziuni integrate, după cum urmează:

- 1. Definirea zonelor cu regim de protecție specific:** Acest obiectiv se materializează în delimitarea unor unități teritoriale distincte în planșele PUG, bazate pe valoarea naturală (coridoare ecologice), culturală (zone de protecție a monumentelor istorice) sau vizuală (conuri de vizibilitate pentru puncte de belvedere). Analiza care fundamentează această delimitare va fi detaliată în Capitolele 5, 6 și 7. Pentru fiecare zonă protejată, RLU va stabili un set de reguli stricte, care vor prevala asupra reglementărilor generale, asigurând conservarea capitalului identitar al comunei.
- 2. Stabilirea unui set de principii clare pentru integrarea armonioasă a noilor construcții:** Răspunzând problemei construcțiilor generice, acest obiectiv se traduce într-un capitol dedicat în RLU (detaliat în Capitolul 14 al prezentului studiu) care va reglementa aspecte calitative: regimul de înălțime (cu o limită generală de P+1E+M), formele de acoperiș (încurajând șarpantele), materialele de construcție și paleta cromatică. Scopul nu este de a



impune un stil rigid, ci de a oferi un "limbaj comun" care să asigure un dialog respectuos între nou și vechi.

3. Orientarea proiectelor de amenajare a spațiilor publice: Acest obiectiv adresează deficitul de spații publice de calitate. Studiul va identifica, în Capitolul 13, zone cu potențial pentru amenajare (parcuri, piețe, locuri de joacă) și va propune proiecte pilot. PUG-ul va rezerva aceste terenuri, iar RLU va stabili principii de amenajare peisagistică, vizând creșterea calității vieții și a atractivității comunei, atât pentru locuitori, cât și pentru vizitatori.

Prin această abordare, studiul analizează relațiile dintre diferitele unități de peisaj (naturale, agricole, construite) pentru a identifica sinergii și conflicte, precum și dependențele dintre calitatea peisajului și dezvoltarea economică, în special potențialul turistic. Recomandările formulate vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), acoperind aspecte precise și direct aplicabile.

1.2. Obiective specifice

Atingerea scopului principal, acela de a fundamenta reglementările PUG, necesită parcurgerea unui set de șapte obiective specifice, care structurează demersul analitic și asigură coerența logică a întregului studiu. Această structură nu este arbitrară, ci urmează un flux informațional care garantează trasabilitatea de la sursa de date la decizia de planificare. Fiecare obiectiv reprezintă o etapă în construirea cunoașterii despre teritoriu, generând un set de date și hărți tematice care, agregate, vor fundamenta direct propunerile și reglementările PUG. Prin această abordare, se asigură că fiecare linie din Regulamentul Local de Urbanism sau fiecare hașură de pe planșele de reglementări are o justificare clară, verificabilă și ancorată în realitatea din teren.

1. Identificarea și caracterizarea componentelor peisajului (Capitolul 3 și 4): Acest obiectiv fundamental constă în inventarierea și analiza tuturor elementelor care compun sistemul peisagistic. Pentru cadrul natural, se vor analiza relieful, hidrografia, clima, solurile și vegetația, identificând potențialul și constrângerile. Pentru cadrul antropic, se vor studia evoluția istorică, utilizarea actuală a terenului, morfologia rurală și infrastructura. Metodologia se bazează pe analiza datelor GIS, a hărților istorice și a investigațiilor de teren, având ca scop crearea unei imagini complete a "anatomiei" teritoriului.

2. Delimitarea și analiza unităților de peisaj (Capitolul 5): Pe baza analizei componentelor, acest obiectiv urmărește zonificarea teritoriului în unități relativ omogene din punct de vedere structural și vizual (unități agricole, forestiere, rezidențiale etc.). Această sinteză spațială este crucială pentru a permite o abordare diferențiată a reglementărilor. Pentru



fiecare unitate de peisaj, se va evalua valoarea (ecologică, culturală), vulnerabilitatea la presiuni și tendințele evolutive, creând astfel o hartă a caracterului peisagistic.

- 3. Evaluarea calității vizuale a peisajului (Capitolul 6):** Acest obiectiv se concentrează pe dimensiunea perceptivă a peisajului. Se vor identifica și cartografia punctele de belvedere cu perspective valoroase, coridoarele vizuale de-a lungul drumurilor, reperele vizuale (naturale și antropice) și elementele cu impact vizual negativ. Metodologia combină analiza GIS (pe baza modelului digital al terenului) cu observația de teren, pentru a fundamenta măsuri de protecție a perspectivelor și de ameliorare a impactului vizual.
- 4. Identificarea patrimoniului cultural și istoric (Capitolul 7):** Scopul este inventarierea exhaustivă a monumentelor istorice (AG-II-m-A-13668, AG-II-m-A-13722), a sitului arheologic Limes Transalutanus (AG-I-m-A-13376.01) și a altor elemente culturale relevante (arhitectură vernaculară, peisaje culturale). Acest obiectiv are o componentă legală directă: delimitarea zonelor de protecție aferente, conform Legii nr. 422/2001, și transpunerea acestora în PUG.
- 5. Analiza sistemului de spații verzi (Capitolul 8):** Acest obiectiv evaluează aspectele cantitative și calitative ale spațiilor verzi din intravilan, conform Legii nr. 24/2007. Se va realiza o estimare a indicelui de spațiu verde pe locuitor, se va identifica deficitul față de norma legală și se vor propune măsuri concrete de extindere și reabilitare a sistemului de spații verzi publice.
- 6. Realizarea unei diagnoze complete (SWOT) (Capitolul 9):** Acest obiectiv de sinteză structurează toate constatările anterioare într-o analiză a Punctelor Tari, Punctelor Slabe, Oportunităților și Amenințărilor. Matricea SWOT va evidenția provocările majore și direcțiile strategice de acțiune, constituind puntea de legătură între diagnoză și viziunea de dezvoltare.
- 7. Formularea de propuneri și reglementări (Capitolele 11-15):** Acesta este obiectivul final, cu caracter aplicat. Pe baza diagnozei și a viziunii strategice, se va elabora un set de măsuri concrete (protejare, reabilitare, principii de integrare), care vor fi transpuse într-un limbaj normativ, gata de a fi integrate în Regulamentul Local de Urbanism, asigurând astfel atingerea scopului fundamental al studiului.

1.3. Cadrul legal și normativ

Orice demers de planificare peisagistică este subordonat unui cadru legal ierarhizat, de la nivel european la cel național, care stabilește atât obligații, cât și principii directoare. Necunoașterea sau



ignorarea acestui cadru normativ poate duce la elaborarea unor reglementări inaplicabile, ilegale sau nefundamentate. Prin urmare, studiul de peisaj și, implicit, PUG-ul trebuie să fie pe deplin conforme cu legislația în vigoare, transpunând corect în teritoriu directivele relevante. Analiza cadrului legal este structurată pe două niveluri principale de incidență: european și național.

i. Nivel european: Documentul fundamental care ghidează abordarea peisajului la nivel continental este **Convenția Europeană a Peisajului**, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și ratificată de România prin Legea nr. 451/2002. Convenția reprezintă o schimbare de paradigmă, recunoscând peisajul ca o componentă esențială a bunăstării individuale și sociale. Implicațiile sale pentru PUG-ul comunei Săpata sunt multiple și profunde. În primul rând, Convenția definește peisajul ca fiind "o parte de teritoriu, așa cum este perceput de populație", ceea ce impune ca procesul de planificare să ia în considerare percepția localnicilor și să integreze valorile identitare și culturale. În al doilea rând, ea subliniază importanța peisajelor "cotidiene", nu doar a celor excepționale, validând necesitatea de a proteja caracterul peisajului rural al comunei. În al treilea rând, Convenția impune integrarea peisajului în politicile sectoriale, ceea ce înseamnă că PUG-ul trebuie să asigure că dezvoltarea infrastructurii, a agriculturii sau a turismului se face cu respect față de peisaj. După cum se menționează în preambulul legii de ratificare, <<„Peisajul joacă un rol important de interes public în domeniile cultural, ecologic, al mediului și social și constituie o resursă favorabilă activității economice, a cărei protecție, gestiune și amenajare pot contribui la crearea de locuri de muncă.”>> [direct quotation: Parlamentul României, "Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului", Preambul, Monitorul Oficial, 2002].

ii. Nivel național: Cadrul legislativ național transpune și detaliază principiile europene, stabilind instrumentele concrete de planificare și protecție. Principalele acte normative cu incidență directă asupra studiului de peisaj sunt:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:** Este legea-cadru care stabilește obligativitatea fundamentării documentațiilor de urbanism pe studii de specialitate. Ea definește ierarhia planurilor de amenajare a teritoriului și stabilește rolul PUG ca principal instrument de reglementare la nivel local.
- **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice:** Acest act normativ impune obligații directe pentru PUG, respectiv delimitarea zonelor de protecție în jurul monumentelor istorice (minimum 100 de metri) și instituirea unor reguli stricte de



construire în aceste perimetre, orice intervenție necesitând avizul autorităților din domeniul culturii.

- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului:** Stabilește cadrul general pentru protejarea resurselor naturale și a biodiversității. Ea impune ca orice plan sau program care poate avea un impact semnificativ asupra mediului să fie supus evaluării de mediu (procedura SEA), un proces în care studiul de peisaj joacă un rol important.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Este instrumentul de planificare strategică la nivel național. Secțiunile sale referitoare la zone protejate (inclusiv coridoare ecologice naționale) și la rețelele de transport stabilesc constrângeri și direcții de dezvoltare care trebuie respectate obligatoriu la nivel local.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș:** Reprezintă documentul strategic la nivel regional. PUG-ul comunei Săpata trebuie să fie pe deplin corelat cu prevederile PATJ Argeș, preluând directivele privind dezvoltarea rețelei de drumuri, protecția coridoarelor ecologice județene și politicile de dezvoltare economică.

1.4. Metodologia de elaborare

Metodologia studiului de peisaj este structurată într-un flux de lucru logic și transparent, compus din patru faze succesive, care asigură o tranziție coerentă de la colectarea datelor la formularea de propuneri concrete și reglementări. Această structură garantează rigoarea științifică, trasabilitatea deciziilor și caracterul aplicat al studiului, transformându-l într-un instrument util pentru administrația locală în vederea poziționării strategice a comunei Săpata într-un cadru teritorial coerent și durabil. Fiecare fază are obiective clare și generează livrabile specifice, care se constituie în fundament pentru etapa următoare.

- 1) **Faza pregătitoare (Documentare și colectare de date):** Această fază inițială este esențială pentru construirea unei baze de cunoaștere comprehensive. S-au analizat surse bibliografice și cartografice (hărți topografice, istorice), planuri de urbanism anterioare, studii conexe (geotehnic, arheologic), ortofotoplanuri și date statistice. O componentă centrală a fost consultarea bazelor de date geospațiale disponibile de la instituții oficiale precum ANCPI (limite administrative, date cadastrale), ANAR (rețea hidrografică, zone inundabile) și APM. Întreaga analiză spațială a utilizat sistemul de referință spațial GRILA TKHC ca bază pentru

localizare și georeferențiere, asigurând compatibilitatea și precizia datelor. Livrabilul acestei faze constă într-o bază de date GIS structurată și un dosar documentar complet.

2) Analiza cadrului natural și antropic (Diagnoză): Aceasta este faza de analiză propriu-zisă, care combină lucrul de birou cu investigațiile de teren pentru observarea directă și validarea datelor. Se analizează detaliat fiecare componentă a peisajului: relieful (pante, expoziție), hidrografia (rețea, calitate), vegetația (păduri, pajiști), fondul construit (morfologie, stare), utilizarea terenurilor (distribuție, conflicte) și elementele de patrimoniu. Rezultatele sunt materializate într-un set de hărți tematice elaborate în sistem GIS (harta pantelor, harta utilizării terenurilor, etc.), care permit o vizualizare clară a distribuției spațiale a fenomenelor. Această fază produce diagnoza analitică a teritoriului.

3) Sinteza și evaluarea (Analiza SWOT): În această fază, datele analitice din etapa anterioară sunt agregate și interpretate pentru a oferi o imagine sintetică. Se elaborează o analiză a Punctelor Tari (resurse, potențial), Punctelor Slabe (deficite, vulnerabilități), Oportunităților (tendențe externe favorabile) și Amenințărilor (riscuri externe). Această matrice SWOT este completată de o cartografiere a disfuncționalităților și a zonelor degradate, care localizează spațial principalele probleme. Livrabilul acestei faze este diagnoza strategică, ce constituie fundamentul pentru definirea viziunii de dezvoltare.

4) Faza propozitivă (Planificare și reglementare): Aceasta este faza finală, care traduce diagnoza și viziunea strategică într-un set de măsuri concrete. Se definește viziunea de dezvoltare peisagistică și se formulează propuneri specifice, precum măsuri de protecție pentru zonele valoroase, soluții de reabilitare pentru zonele degradate și un set de reguli și recomandări pentru integrarea noilor construcții. Toate aceste propuneri sunt transpuse într-un limbaj normativ clar, pentru a fi integrate direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), fiind completate de un plan de acțiune ierarhizat pe termen scurt, mediu și lung. Această fază asigură caracterul aplicat și operațional al întregului studiu.

2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC

Acest capitol fundamentează alinierea strategică a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Săpata la documentele de planificare de rang superior și la politicile de dezvoltare relevante. PUG-ul nu acționează izolat, ci funcționează ca un instrument esențial de implementare la nivel local, care filtrează și detaliază viziunile strategice, transformând obiectivele generale de la nivel județean (PATJ Argeș), comunitar (Strategia de Dezvoltare Locală) și european (Convenția Europeană a Peisajului) în reguli operaționale concrete. Analiza demonstrează modul în care fiecare reglementare locală propusă răspunde unor directive și oportunități, asigurând integrarea armonioasă a comunei într-un cadru de dezvoltare teritorială extins și coerent.

Metodologia aplicată asigură trasabilitatea deciziilor prin analiza documentară a directivelor și constrângerilor din documentațiile superioare, cartografierea suprapunerilor de reglementări cu localizare precisă în sistemul GRILA TKHC și identificarea sinergiilor sau conflictelor. Acest proces validează fiecare propunere a PUG prin compatibilitatea sa cu cadrul strategic și legal, transformând planificarea locală într-o componentă armonioasă a unei viziuni teritoriale integrate. Fundamentul legal al acestei abordări este stabilit de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care, la Art. 45, alin. (1), instituie obligativitatea corelării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, asigurând coerența ierarhică de la nivel național la cel local.

2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ Argeș)

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 158/2015, este documentul director care stabilește cadrul strategic pentru dezvoltarea echilibrată a județului. PUG-ul comunei Săpata preia și detaliază obligatoriu trei direcții majore din PATJ: încadrarea funcțională, coridoarele de infrastructură și zonele cu regim special de protecție. PATJ Argeș definește zona Săpata ca având un potențial agricol ridicat și valențe turistice emergente, impunând o abordare prudentă a extinderii intravilanului pentru a descuraja fragmentarea exploatațiilor agricole. Constrângerile derivate din PATJ vizează respectarea coridoarelor de protecție pentru infrastructura tehnică majoră (rețele electrice de 110 kV, conducte de gaze, drumuri naționale/județene), care impun restricții de construire și sunt integrate ca atare în planșele de reglementări, cu localizare pe GRILA TKHC. De exemplu, coridorul de protecție al Drumului Județean DJ679, care traversează KILO_CAROURILE [X10,

Y10] și [X13, Y09], este preluat cu o zonă non aedificandi de 11 metri de la axul drumului, conform normelor în vigoare.

PATJ Argeș reglementează, de asemenea, rețeaua de coridoare ecologice la nivel județean, ca parte a Rețelei Ecologice Naționale. Teritoriul comunei Săpata este traversat de coridorul ecologic principal al râului Cotmeana, care leagă zonele umede din sud cu cele deluroase din nord, și de coridoare secundare care asigură conectivitatea masivelor păduroase. PUG-ul detaliază aceste coridoare la scara localității și propune în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reguli clare pentru protejarea lor, gestionând conflictele potențiale cu dezvoltarea infrastructurii prin instituirea de "Zone de Protecție a Coridoarelor Ecologice" (ZCE). În plus, PATJ identifică proiecte de infrastructură regională, precum modernizarea DJ679 sau dezvoltarea de piste cicloturistice, pe care PUG-ul le preia ca teme de proiectare, analizându-le impactul peisagistic și integrându-le în viziunea de dezvoltare locală, prin rezervarea terenurilor necesare. La nivel de patrimoniu cultural, PUG-ul verifică mențiunile din PATJ privind zonele cu valoare arheologică sau istorică, precum Limes Transalutanus (LMI AG-I-m-A-13376), care generează obligația unor studii aprofundate. Interfața dintre cele două niveluri de planificare este esențială: PATJ oferă direcția strategică, iar PUG-ul oferă instrumentele tactice și operaționale, asigurând o dublă legitimitate a soluțiilor propuse.

2.2. Strategia de Dezvoltare a Comunei Săpata

Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a comunei Săpata pentru perioada 2021-2028 este documentul programatic care articulează viziunea și prioritățile comunității, fiind elaborată printr-un proces participativ. Studiul de peisaj și PUG-ul devin instrumente directe de implementare a SDL, traducând obiectivele socio-economice în reguli concrete de planificare teritorială. Două direcții strategice din SDL influențează direct peisajul și, implicit, conținutul PUG:

- 1. Dezvoltarea turismului rural și a agroturismului (Obiectivul Strategic 3.2 din SDL):** Acest obiectiv validează necesitatea protejării peisajelor valoroase și impune identificarea zonelor cu potențial turistic. Impactul asupra PUG este direct: se propune crearea unei Unități Teritoriale de Referință specifice, "UTR-AT" (Zonă pentru Agroturism), în zonele cu valoare peisagistică ridicată. RLU va stabili pentru aceste zone reguli care să încurajeze dezvoltarea pensiunilor (ex: un CUT ușor majorat), dar va condiționa autorizarea de respectarea unui ghid de design arhitectural care să asigure integrarea în specificul local.



2. Îmbunătățirea calității vieții și a infrastructurii (Obiectivul Strategic 1.1 din SDL):

Acest obiectiv impune amenajarea de spații publice de calitate (parcuri, locuri de joacă), protejarea zonelor verzi și rezolvarea problemelor identificate de comunitate, precum clădirile abandonate. Transpunerea în PUG este clară: se vor delimita UTR-uri de tip "V" (Spații Verzi) pe terenuri rezervate pentru noi parcuri, iar RLU va stabili un program multianual de reabilitare a spațiilor publice. Recomandările din PUG privind cromatica fațadelor, tipurile de împrejmuiri sau proporțiile volumetrice sunt astfel fundamentate pe un obiectiv strategic asumat, asigurând o dezvoltare dorită și sustenabilă.

2.3. Convenția Europeană a Peisajului

Legea nr. 451/2002, care ratifică Convenția Europeană a Peisajului, constituie fundamentul metodologic al acestui studiu, impunând o perspectivă holistică ce consideră peisajul în toate dimensiunile sale. <<"Peisajul joacă un rol important de interes public în domeniile cultural, ecologic, al mediului și social și constituie o resursă favorabilă activității economice, a cărei protecție, gestiune și amenajare pot contribui la crearea de locuri de muncă.">> [direct quotation: Parlamentul României, "Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului", Preambul, Monitorul Oficial, 2002]. Conform Convenției, peisajul este definit "așa cum este perceput de populație", ceea ce obligă studiul să integreze percepția comunității și să o traducă în criterii și indicatori obiectivi, utilizabili în planificare. Demersul de identificare a unităților de peisaj, de analiză a valorilor și de formulare a propunerilor este o transpunere directă a pașilor metodologici promovați de Convenție. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a include mecanisme de consultare publică extinse, specifice temei peisajului, pentru a capta valorile și aspirațiile locale.

Convenția subliniază importanța peisajelor "cotidiene", nu doar a celor "remarcabile", abordare deosebit de relevantă pentru comuna Săpata, unde valoarea constă în coerența cadrului rural tradițional. Regulile propuse în RLU pentru integrarea noilor construcții, detaliate în Capitolul 14, precum cele privind paleta cromatică sau formele de acoperiș, devin astfel instrumente de implementare a unei politici peisagistice active, conform cerințelor europene. Integrarea dimensiunii peisagistice în politicile sectoriale, precum infrastructura sau agricultura, este obligatorie, transformând studiul de peisaj într-un filtru critic care asigură că dezvoltarea se face cu respect față de calitatea și identitatea peisajului. Prin internalizarea acestor principii, PUG-ul depășește o abordare pur funcționalistă și devine un instrument de management cultural și identitar.



Prin urmare, ancorarea PUG-ului în acest cadru strategic complex nu este un exercițiu formal, ci o condiție esențială pentru legitimitatea și eficacitatea sa. Această aliniere asigură că dezvoltarea locală contribuie la obiective mai largi, oferind în același timp o bază solidă pentru analiza detaliată a componentelor fizice ale teritoriului, care începe în capitolul următor.

3. ANALIZA CADRULUI NATURAL

Analiza aprofundată a componentelor fizico-geografice ale comunei Săpata este un demers fundamental care identifică potențialul natural, constrângerile și vulnerabilitățile teritoriului, elemente ce trebuie integrate obligatoriu în procesul de planificare. Fără o diagnoză corectă a cadrului natural, există riscul apariției unor dezvoltări nearmonizate, vulnerabile la riscuri și care degradează resursele naturale. Prin urmare, acest capitol stabilește matricea naturală pe care se suprapune peisajul cultural, fundamentând științific propunerile de reglementare din Planul Urbanistic General (PUG), în special delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) și a Zonelor cu Reglementări Suplimentare (ZRS) privind utilizarea durabilă a teritoriului și protejarea zonelor de risc.

Metodologia de analiză este una integrată și multi-strat, asigurând trasabilitatea de la sursa de date la propunerea normativă. Au fost corelate date extrase din surse oficiale multiple, incluzând: hărți topografice la scara 1:25.000, date geospațiale vectoriale și raster de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) – inclusiv ortofotoplanuri și modelul digital al terenului (sursă: <https://geoportal.ancpi.ro/>), date climatice și hidrologice de la autoritățile competente (ANM, ANAR), precum și concluziile tehnice din studiul geotehnic de fundamentare. Toate analizele spațiale au fost realizate în sistem GIS, utilizând ca referențial spațial unic sistemul caroiat GRILA TKHC (conform hărții 4218_GRILA_TKHC.pdf), pentru a asigura o localizare precisă și o analiză spațială coerentă. Diagnoza corectă a cadrului natural, fundamentată pe acest traseu informațional verificabil, permite:

- 1) identificarea zonelor favorabile dezvoltării;
- 2) delimitarea coridoarelor ecologice ce necesită protecție;
- 3) cartografierea zonelor de risc ce impun restricții de construire.

3.1. Relief și geomorfologie

Teritoriul comunei Săpata se înscrie în unitatea de relief a Piemontului Cotmeana, cu altitudini ce variază între 250 și 450 de metri, prezentând un relief predominant deluros-colinar, cu o fragmentare moderată. Sectorul nordic și vestic, localizat în KILO_CAROURILE [Xo8, Y12] și [Xo9, Y12], înregistrează cele mai mari altitudini și pante, în contrast cu sectorul sud-estic ([X13, Yo8], [X14, Yo8]), care are un caracter mai domol. Prezența proceselor geomorfologice active, în special eroziunea de suprafață și alunecările de teren pe versanții cu pante accentuate și lipsiți de



vegetație forestieră, reprezintă o problemă majoră. Anumite sectoare prezintă o vulnerabilitate naturală și un risc geotehnic ridicat pentru construcții. Este obligatorie corelarea zonificării funcționale cu harta de risc geotehnic. {"Studiile geotehnice reprezintă o componentă fundamentală a documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, având rolul de a furniza informațiile necesare pentru o proiectare corespunzătoare și sigură a construcțiilor."} [Parlamentul României, "Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții", Monitorul Oficial, 1995]. Prin urmare, se impune interzicerea sau condiționarea drastică a construcțiilor în zonele cu risc ridicat și realizarea studiilor geotehnice de detaliu pentru orice nouă construcție.

Relieful, prin pantele și expoziția versanților, influențează direct patru factori esențiali pentru planificare, fiecare necesitând o analiză aprofundată și transpunere în reglementări specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

1. **Condițiile de construire:** Analiza modelului digital al terenului a relevat că versanții cu pante de peste 15-20% sunt preponderenți în HECTA_CAROURILE din nord-vest, precum [X08, Y12] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=700$ m). Studiul geotehnic confirmă pentru aceste zone o susceptibilitate ridicată la alunecări de teren superficiale. Construirea în aceste perimetre impune condiții speciale de fundare (piloți, ziduri de sprijin) și costuri de execuție ridicate, fiind, prin urmare, nefavorabile dezvoltării rezidențiale extinse. Implicația pentru RLU este directă și va fi materializată prin:

- **Art. X.1:** Pe terenurile situate în extravilan, cu panta naturală mai mare de 20%, se interzice orice fel de construcție.
- **Art. X.2:** În intravilan, pe terenurile cu pantă între 15% și 20%, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea unui studiu geotehnic de detaliu care să confirme stabilitatea amplasamentului și să definească măsurile de consolidare necesare. Autorizarea va fi acordată doar cu avizul tehnic al unui verficator de proiecte atestat pentru cerința Af (rezistența și stabilitatea terenului).

2. **Potențialul agricol:** Platourile interfluviale, caracterizate prin soluri fertile (cernoziomuri argiloiluviale) și pante reduse (sub 5%), reprezintă resursa principală pentru culturile agricole de câmp. Aceste zone, delimitate cu precădere în KILO_CAROURILE [X09, Y08] și [X10, Y09], trebuie protejate de fragmentare. Versanții cu expoziție sudică și sud-vestică, având o insolație



optimă, sunt favorabili pomiculturii și viticulturii, tradiții locale ce trebuie conservate. PUG va transpune această analiză prin:

- Delimitarea unei Unități Teritoriale de Referință specifice, "UTR-A(p)" - Zonă agricolă protejată, care va include aceste terenuri fertile și versanți valoroși, unde schimbarea categoriei de folosință va fi strict restricționată.
3. **Microclimatul:** Expoziția versanților generează microclimate distincte, cu impact asupra confortului locuirii și a potențialului energetic. Versanții orientați spre sud beneficiază de un aport solar generos, favorabil reducerii consumului de energie pentru încălzire. PUG va încuraja o proiectare bioclimatică prin recomandări în RLU privind orientarea optimă a clădirilor și dimensionarea spațiilor vitrate.
4. **Peisajul vizual:** Fragmentarea reliefului creează o succesiune de perspective și puncte de belvedere valoroase. Această resursă, detaliată în Capitolul 6, trebuie protejată prin reguli specifice în RLU privind regimul de înălțime și amplasarea construcțiilor în zonele cu vizibilitate ridicată. Concluziile studiului geotehnic, în special harta de hazard la alunecări, vor fi transpuse cu prioritate în planșele de reglementări ale PUG ca o zonă de risc natural (ZRS).

3.2. Hidrografie

Rețeaua hidrografică a comunei este relativ densă, fiind tributară bazinului râului Argeș, prin intermediul râului Cotmeana, care are un curs principal ce traversează comuna pe direcția NV-SE (din KILO_CAROURILE [X09, Y11] până în [X13, Y08]). Hărțile de hazard la inundații, furnizate de Administrația Națională "Apele Române" (ANAR - SGA Argeș), confirmă vulnerabilitatea la inundații a luncilor acestor cursuri de apă în perioadele cu precipitații excedentare. Acest risc natural semnificativ amenință siguranța gospodăriilor și a terenurilor agricole. Este obligatorie preluarea și detalierea acestor hărți de hazard. <<"Este interzisă executarea de noi construcții în zonele de albie majoră, cu excepția celor care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în altă parte, cum ar fi poduri, conducte sau linii electrice.">> [direct quotation: Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 51, Monitorul Oficial, 1996]. PUG trebuie să aplice cu strictețe acest principiu, propunând instituirea unei Zone cu Reglementări Suplimentare de tip "Zonă de Risc la Inundații" (ZRS-I), cu un regulament specific care interzice construcțiile noi.

Rețeaua hidrografică reprezintă, de asemenea, o resursă peisagistică valoroasă, însă calitatea apei este încadrată în clasa a II-a, fiind afectată de deversări neepurate și scurgeri de nutrienți din agricultură. Lipsa unui sistem centralizat de canalizare este problema structurală care generează



această poluare continuă, cu impact negativ asupra biodiversității acvatice. Implicațiile pentru PUG sunt duale și necesită o abordare pe termen scurt și lung.

1. **Pe termen scurt**, RLU trebuie să instituie un regulament tehnic strict pentru sistemele individuale de epurare, impunând utilizarea exclusivă a foselor septice ecologice tricamerale și vidanșarea periodică, condiționând autorizarea de construire de prezentarea contractului cu un operator de vidanșare autorizat.
2. **Pe termen lung**, PUG-ul trebuie să definească extinderea rețelei de canalizare și construirea unei stații de epurare ca fiind proiectul de infrastructură cu prioritate maximă pentru comună. Planșele PUG vor rezerva coridoarele necesare pentru viitoarea rețea.

Apele subterane reprezintă principala sursă de alimentare cu apă potabilă. Concluziile studiului hidrogeologic vor fi preluate în PUG prin definirea perimetrelor de protecție sanitară în jurul surselor de captare. Cursurile de apă și vegetația de mal asociată formează coridoare ecologice esențiale. Fragmentarea acestor coridoare prin extinderea construcțiilor până în mal duce la izolarea faunei. Prin urmare, se propune delimitarea în PUG a unei "Zone de Protecție a Coridoarelor Ecologice" (ZCE), cu o lățime minimă de 15 metri de la mal, unde intervențiile vor fi strict limitate la reconstrucție ecologică sau agreement cu impact redus.

3.3. Climă și microclimate

Comuna Săpata se încadrează în climatul temperat-continental, cu o temperatură medie anuală de 10,5°C și precipitații medii de 650-700 mm/an. Impactul schimbărilor climatice, manifestat prin creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme (secetă, ploi torențiale, valuri de căldură), generează o presiune crescută asupra resurselor de apă, a agriculturii și a confortului locuirii. PUG trebuie să integreze măsuri de adaptare, trecând la o planificare proactivă. RLU va include un capitol dedicat adaptării la schimbările climatice, cu măsuri precum obligativitatea menținerii unui procent minim de 40% de suprafață permeabilă pe fiecare parcelă, pentru a facilita infiltrarea apei pluviale, și recomandarea utilizării acoperișurilor verzi sau a materialelor cu albedou ridicat pentru a reduce efectul de insulă de căldură.

Relieful fragmentat generează microclimate specifice. Versanții cu expoziție sudică și sud-vestică, predominanți în KILO_CAROURILE [X09, Y11] și [X10, Y12], sunt favorabili pomiculturii și viticulturii, fiind o resursă economică și peisagistică. PUG va transpune această realitate în reglementări concrete, prin delimitarea acestor zone ca "UTR-Ap" (zonă agricolă protejată cu profil pomicol/viticol), unde reconversia către alte culturi sau către construcții va fi restricționată. De



asemenea, RLU va conține un articol cu recomandări privind orientarea clădirilor, încurajând amplasarea spațiilor vitrate majore pe fațadele sudice, pentru a maximiza câștigurile solare pasive în sezonul rece. Regimul vânturilor dominante (dinspre Vest și Nord-Vest) trebuie considerat la amplasarea funcțiunilor cu potențial olfactiv (ferme, platforme de compost), RLU impunând amplasarea acestora în zone periferice, la distanțe de protecție față de zonele de locuit.

3.4. Pedologie și vegetație specifică

Predomină solurile brune argiloiluviale, cu fertilitate naturală medie spre ridicată, constituind principala resursă pentru agricultură. Conform studiului geotehnic, aceste soluri prezintă o vulnerabilitate ridicată la eroziunea hidrică pe versanții cu pante accentuate, cultivați necorespunzător. Aceasta duce la o pierdere a stratului fertil, o scădere a productivității și colmatarea cursurilor de apă. PUG trebuie să adreseze această problemă prin reglementări clare în cadrul UTR-urilor agricole. Pentru terenurile cu pantă mai mare de 12%, RLU va interzice arăturile pe direcția pantei, impunând obligativitatea practicilor agricole conservative, precum arăturile pe curba de nivel sau înființarea de culturi permanente (livezi, vii).

Vegetația naturală este reprezentată de păduri de foioase (stejar, gorun, carpen), localizate pe versanți și culmi, în KILO_CAROURILE [Xo8, Y12] și [Xo9, Y13]. Aceste masive forestiere sunt fragmentate și supuse presiunii tăierilor necontrolate. Implicația pentru PUG este de a asigura protecția strictă a tuturor suprafețelor forestiere prin încadrarea lor într-o Unitate Teritorială de Referință specifică, "UTR-Vf" (Spațiu verde - pădure), unde orice fel de construcție va fi interzisă. Pajiștile semi-naturale, utilizate tradițional pentru fânețe și pășunat, acoperă suprafețe importante ([X10, Y11], [X12, Y11]), dar sunt amenințate de abandon, ceea ce duce la instalarea vegetației ruderaie și la pierderea biodiversității. PUG poate sprijini managementul lor durabil prin încurajarea activităților pastorale extensive. Livezile tradiționale de prun, un element specific cu valoare culturală și peisagistică, sunt amenințate de îmbătrânire. Se propune ca Strategia de Dezvoltare a PUG-ului să includă ca temă de proiect lansarea unui "Program pilot pentru revitalizarea pomiculturii locale", care să ofere sprijin tehnic proprietarilor pentru replantarea cu soiuri autohtone. În final, inventarierea și declararea arborilor seculari remarcabili ca monumente ale naturii este o temă importantă ce va fi integrată în PUG.



4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC

Analiza detaliată a cadrului antropic, definit ca suprapunerea complexă a straturilor istorice, funcționale și infrastructurale modelate de comunitate, nu este un simplu exercițiu descriptiv, ci constituie fundamentul tehnic și juridic pentru reglementările urbanistice propuse. Acest capitol demonstrează traseul informațional de la sursa de date la decizia de planificare, transformând fiecare constatare într-o propunere normativă concretă. Scopul este de a fundamenta direct Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), Zonele cu Reglementări Suplimentare (ZRS) și regulile morfologice din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), pentru a ghida o dezvoltare coerentă care să protejeze identitatea locală în fața presiunilor de transformare necontrolată.

Metodologia aplicată asigură o trasabilitate completă și verificabilă a concluziilor. Ea se bazează pe corelarea datelor din surse multiple, fiecare având un rol specific în construirea diagnozei. Punctul de plecare este analiza documentară a surselor de patrimoniu, precum Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), care oferă cadrul legal pentru protecție. Aceste date sunt corelate cu surse cartografice istorice, precum Planurile Directoare de Tragere (1916-1959), pentru a înțelege evoluția în timp a așezărilor. Baza analizei spațiale o constituie cartografierea utilizării actuale a terenurilor, realizată prin interpretarea ortofotoplanurilor recente și prin investigații de teren, cu fiecare element localizat cu precizie în sistemul de referință GRILA TKHC. În final, se realizează o analiză morfologică a țesutului construit pentru a decodifica tiparele spațiale specifice. Prin suprapunerea acestor straturi de informație în sistem GIS, se demonstrează explicit traseul informațional: de la sursa de date (lege, hartă, aviz), la analiza specifică (evaluarea vulnerabilității), la interpretarea consecințelor (identificarea riscurilor) și, în final, la impactul direct asupra propunerilor PUG/RLU.

4.1. Evoluție istorică a satelor componente

Pe teritoriul comunei Săpata sunt clasate două monumente istorice de arhitectură de interes național (Grupa A), ambele biserici de lemn: Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668) și Biserica de lemn "Sf. Nicolae", "Cuvioasa Parascheva" și "Sf. Dumitru" din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722). De asemenea, este prezent un sector confirmat al Limesului Transalutanus (cod LMI AG-I-m-A-13376.01, cod RAN 18581.01.01), datat în secolele II-III. Acest patrimoniu valoros este vulnerabil în fața dezvoltărilor contemporane, care pot altera cadrul peisagistic și integritatea fizică. În consecință, PUG-ul transpune obligațiile legale în reglementări concrete. Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, se instituie zone



de protecție de minimum 100 de metri în jurul monumentelor. Acestea vor fi delimitate în planșele PUG ca Zone cu Reglementare Suplimentară – Monument Protejat (ZRS-MP). Totodată, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, RLU va stipula clar: "Orice intervenție care afectează solul (construcții noi, lucrări de infrastructură, amenajări) în perimetrul ZRS-MP și în zonele cu potențial arheologic evidențiat se va realiza exclusiv pe baza avizului conform eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Argeș."

Dezvoltarea istorică a satelor a urmat un model de creștere lineară de-a lungul principalelor căi de comunicație și a văilor, tipar specific așezărilor de tip "răsfirat". Analiza hărților istorice (Planurile Directoare de Tragere, 1916-1959) relevă persistența anumitor trame stradale. Situl arheologic Limes Transalutanus, vizibil ca o urmă semicirculară de relief în carourile TKHC [X07,Y05]·($\Delta X=500-600$, $\Delta Y=600$), este mascat parțial, sporindu-i vulnerabilitatea. Absența unor studii aprofundate generează un risc pentru patrimoniul latent. Implicația pentru PUG este de a institui obligativitatea supravegherii arheologice pentru orice lucrare de terasament în proximitatea sitului Limesului Transalutanus. Evoluția recentă indică o extindere a zonelor construite, cu o lipsă de coerență vizuală. Aceasta impune definirea clară a perimetrelor construibile prin delimitarea de Unități Teritoriale de Referință specifice (ex: UTR-Lr pentru Locuire rurală) și introducerea unor reguli morfologice și estetice. Se propune elaborarea unui ghid de design arhitectural, ca anexă la RLU, care să ofere recomandări privind volumetria, materialele și paleta cromatică pentru a ghida noile construcții.

4.2. Utilizarea terenului (Land use)

Cartarea utilizării actuale a terenurilor, realizată în sistem GRILA TKHC, relevă preponderența terenurilor agricole (peste 60%), concentrate în KILOCAROURILE din sud și vest ([X09, Y08], [X10, Y09]). Se înregistrează o tendință de fragmentare a acestora și de extindere necontrolată a zonelor rezidențiale de-a lungul drumurilor principale ("urban sprawl"), fenomen vizibil în HECTACAROURI precum [X11, Y10] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=500$ m). Consecința pe termen lung este reducerea potențialului agricol, generarea unui peisaj destructurat și costuri mari de extindere a infrastructurii. Pentru a contracara acest fenomen, PUG-ul propune delimitarea unei Zone Agricole Protejate (ZAP) ca Unitate Teritorială de Referință distinctă (UTR-A). În RLU, pentru UTR-A se vor stabili reguli clare, conform Legii fondului funciar nr. 18/1991:

- 1) Se interzice scoaterea din circuitul agricol, cu excepția proiectelor de utilitate publică declarată;



- 2) Se permit doar construcții strict necesare activităților agricole (anexe, depozite de unelte), cu un POT maxim de 5% și un regim de înălțime de maximum P+1E.

Pădurile și vegetația forestieră (KILOCAROURILE [X10, Y12], [X11, Y13]) au un rol multifuncțional esențial. Presiunea antropică la limita acestor zone duce la degradarea ecosistemelor și la creșterea riscului de alunecări. PUG-ul va prelua limitele amenajamentelor silvice și va delimita aceste suprafețe ca UTR distinct (UTR-Vf, Spațiu verde forestier), unde orice tip de construcție va fi interzis. De asemenea, se va institui o zonă de protecție adiacentă (ZMF) de 50 de metri, reglementată ca ZRS, unde regimul de construire va fi strict controlat. Zonele construite prezintă funcțiuni incompatibile (hale de producție în zone rezidențiale). Pentru a rezolva acest conflict, PUG-ul instituie o zonificare funcțională clară, separând zonele de locuire de cele economice. Se propune delimitarea precisă a două Zone de Activități Economice (ZAE) în KILOCAROUL [X12, Y10], pe planșele de reglementări. RLU va defini pentru ZAE tipurile de activități permise (producție nepoluantă, servicii, logistică) și condițiile de amplasare (retragere minimă de 15m față de zonele de locuit, obligativitatea perdelelor vegetale).

4.3. Morfologie urbană (specific rural)

Analiza morfologică evidențiază un țesut construit specific rural, cu densitate redusă și o structură lineară (clădiri aliniate la drumurile principale), tipar vizibil în KILO_CAROURI precum [X11, Y10] și [X12, Y09]. Acest model tradițional este întrerupt de construcții noi, cu regim de înălțime (P+2E sau mai mult) care depășește scara locului. Pentru a contracara alterarea coerenței vizuale, RLU va stabili, prin articole distincte pentru UTR-urile de locuire (Lr), un regim de înălțime maxim de **P+1E+M** și un aliniament de construire obligatoriu (retragere minimă de **6 metri de la axul drumului comunal** și 11 metri de la axul celui județean), pentru a menține caracterul așezărilor.

Parcelarul, de tip fâșii lungi și înguste, reflectă o istorie agrară, dar dezvoltările noi îl ignoră, ducând la o densificare necontrolată. Pentru a preveni apariția loturilor neconstruibile și a utiliza eficient terenul, RLU va reglementa operațiunile de parcelare. Se propun următoarele valori normative: suprafață minimă a parcelei de **500 mp** și front stradal minim de **15 m** pentru construcții izolate. Indicatorii urbanistici pentru UTR-urile de locuire rurală (Lr) vor fi stabiliți la valori care să asigure păstrarea caracterului aerisit: **POT maxim de 30%** și **CUT maxim de 0,6**. Spațiul public rural este slab definit. Cu excepția incintelor instituțiilor publice ([X11, Y10] · (ΔX=400 m, ΔY=600 m)), nu există spații publice structurante. PUG-ul va identifica pe planșe terenuri cu potențial pentru amenajarea de piețe și parcuri, propunându-le ca UTR-uri distincte

(UTR-V, Spațiu verde), și va include în strategia de dezvoltare proiecte de reabilitare a zonelor centrale pentru a consolida coeziunea socială.

4.4. Infrastructură și rețele

Rețeaua de infrastructură majoră structurează cadrul antropic, teritoriul fiind traversat de căi de comunicație județene (DJ703B, DJ679), vizibile în KILOCAROURILE [X10, Y10] și [X13, Y09], și de rețele tehnice majore (linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale) în KILOCAROU [X14, Y11]. Acestea impun restricții severe de construire (non aedificandi) în coridoarele lor de protecție. PUG-ul are rolul esențial de a prelua aceste coridoare, cu lățimile normative furnizate de operatori, de a le transpune cu precizie în planșele de reglementări ca **Zone cu Reglementare Suplimentară (ZRS)** și de a stabili în RLU reguli clare pentru activitățile permise (ex: doar activități agricole, fără plantare de arbori sub liniile electrice). Această măsură elimină incertitudinea juridică pentru proprietari și previne conflictele.

Rețelele edilitare locale au o acoperire incompletă, iar corespondența indică "lipsa unui nomenclator stradal și a datelor despre rețele", o vulnerabilitate administrativă critică. Consecința este o dezvoltare neunitară și riscuri pentru mediu. PUG-ul abordează strategic problema, propunând, ca obiectiv prioritar în strategia de dezvoltare, un program de extindere etapizată a rețelelor de utilități. Un pas fundamental, cerut de contract, este realizarea reambulării topografice și crearea unei baze de date GIS native, cu autorizațiile de construcții existente și traseele rețelelor. RLU va stipula că **realizarea acestei baze de date GIS este o condiție prealabilă obligatorie pentru o implementare eficientă a PUG**, fără de care o planificare realistă este imposibilă. Această bază de date va sta la fundamentul viitoarelor proiecte de infrastructură și a monitorizării dezvoltării.

5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Acest capitol reprezintă o etapă de sinteză diagnostică fundamentală în cadrul studiului de peisaj, având rolul de a transpune complexitatea teritorială, relevată de analizele anterioare, într-o viziune structurată și operațională. Delimitarea teritoriului comunei Săpata în zone omogene din punct de vedere al caracteristicilor peisagistice, denumite "unități de peisaj", și descrierea detaliată a caracterului, valorilor și vulnerabilităților acestora, fundamentează științific și trasabil zonificarea peisagistică. Această diagnoză spațială stă la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR) și a reglementărilor aferente din cadrul Planului Urbanistic General (PUG), asigurând că fiecare decizie de planificare este ancorată în realitatea fizică și culturală a teritoriului.

Metodologia de elaborare este una integratoare, demonstrând un traseu informațional clar: de la sursa de date la propunerea normativă. Fundamentul analizei îl constituie suprapunerea ponderată a straturilor tematice elaborate anterior (relief, hidrografie, vegetație, utilizare a terenului, morfologie), utilizând date din surse oficiale precum modelele digitale ale terenului (DTM), ortofotoplanuri recente și hărți istorice. Analiza corelată a acestor straturi, realizată în sistem GIS, permite identificarea unor tipare spațiale recurente și delimitarea unor perimetre cu caracteristici vizuale și structurale similare. Fiecare unitate de peisaj astfel delimitată este caracterizată ulterior, evaluându-i-se valoarea ecologică, culturală, istorică și estetică, precum și sensibilitatea la diverse tipuri de presiuni, conform specificațiilor din fișele de analiză. Procesul transformă o cantitate mare de date analitice într-o hartă sintetică și inteligibilă a peisajului, un instrument esențial pentru fundamentarea reglementărilor PUG.

5.1. Metodologia de delimitare a unităților de peisaj

O diagnoză peisagistică riguroasă, care să poată fundamenta decizii normative opozabile terților, necesită o metodologie de delimitare a unităților de peisaj care să fie obiectivă, replicabilă și transparentă. Deși percepția peisajului conține o doză inerentă de subiectivitate, planificarea urbanistică, ca act de autoritate publică, trebuie să se bazeze pe criterii verificabile. Prin urmare, acest subcapitol detaliază metodologia ierarhic-multicriterială aplicată, demonstrând modul în care se poate trece de la o analiză calitativă la un sistem de clasificare structurat și argumentat. Acest proces nu doar că asigură o fundamentare solidă pentru zonificarea peisagistică a comunei Săpata, dar joacă și un rol esențial în medierea intereselor, transformând PUG-ul într-un instrument de management teritorial echilibrat și legitim.



Procesul de delimitare se desfășoară în trei etape principale, asigurând o tranziție logică de la cadrul natural la cel antropic și la validarea finală, fiecare etapă fiind descrisă în detaliu pentru a asigura trasabilitatea completă a demersului.

Etapa 1: Identificarea structurii peisagistice primare (Matricea Naturală)

Această primă etapă se bazează pe analiza componentelor abiotice, considerate matricea fundamentală și cea mai stabilă a peisajului. S-a utilizat un workflow GIS care a corelat straturile referitoare la altitudine, pantă, expoziția versanților (generate din Modelul Digital al Terenului - DTM) și rețeaua hidrografică (extrasă din date oficiale ANAR). Prin tehnici de analiză raster, precum reclasificarea pantelor în intervale relevante (0-5%, 5-15%, >15%) și analiza hidrologică, s-au delimitat macro-unitățile fizico-geografice: luncile râurilor Cotmeana și Săpata, versanții cu diferite orientări și înclinări, și platourile interfluviale relativ plane. De exemplu, platourile din KILOCAROURILE [X09, Y08] și [X10, Y09] au fost clar delimitate de versanții cu pante de peste 15% din KILOCAROURILE [X08, Y12]. Această diviziune inițială, realizată cu precizie în sistemul de referință GRILA TKHC, a stabilit scheletul natural al teritoriului, o structură obiectivă pe care se suprapun celelalte influențe.

Etapa 2: Suprapunerea straturilor de influență antropică (Peisajul Cultural)

A doua etapă constă în suprapunerea peste această matrice naturală a hărților de utilizare a terenurilor (derivate din ortofotoplanuri și Corine Land Cover), a hărții fondului construit (intravilanul satelor) și a rețelei de infrastructură majoră. S-a utilizat o operațiune de intersecție vectorială în GIS pentru a fragmenta macro-unitățile naturale în funcție de acoperirea terenului și prezența umană. Astfel, un versant cu pantă lină (structură naturală) a putut fi subdivizat în "peisaj agricol arabil", "peisaj agricol pomicol" și "peisaj rural construit" (vatră de sat), în funcție de utilizarea dominantă. De exemplu, versantul sudic din KILO_CAROUL [X10, Y11] a fost separat în unitatea de peisaj agricol (livezi) și cea rurală (satul Drăghicești). Această etapă a permis crearea unei hărți preliminare a unităților de peisaj, cu limite geometrice precise, derivate direct din date.

Etapa 3: Verificarea, rafinarea limitelor și caracterizarea (Calibrarea și Diagnoza)

Această etapă finală este esențială pentru acuratețea și relevanța rezultatului. Limitele generate automat în etapa anterioară, adesea "dure" și geometrice, au fost verificate și rafinate prin interpretarea detaliată a ortofotoplanurilor de înaltă rezoluție (unde se pot analiza texturi, culori, modele de parcelare) și prin investigații de teren punctuale. Tranzițiile graduale, precum cele dintre pășune și pădure sau dintre vatra satului și terenul agricol, au fost ajustate pentru a



corespunde mai bine cu percepția vizuală și cu structurile funcționale. Fiecare unitate de peisaj finală a fost apoi documentată printr-o fișă de caracterizare detaliată, care cuprinde: denumirea, localizarea GRILA TKHC, componentele definitorii (relief, vegetație, tip de habitat), valoarea (ecologică, culturală, estetică), vulnerabilitatea (la eroziune, presiune imobiliară) și tendințele evolutive. Această metodologie mixtă asigură o hartă sintetică a peisajului, un instrument indispensabil pentru o dezvoltare urbanistică responsabilă, care fundamentează direct zonificarea din PUG.

5.2. Unități de peisaj natural

Teritoriul comunei Săpata include două tipuri majore de peisaje naturale, care reprezintă ecosistemele cu cel mai înalt grad de naturalitate: peisajele forestiere și peisajele de luncă. Concentrate în KILO_CAROURILE nordice și vestice ([Xo8, Y12], [Xo9, Y13]), acestea sunt vulnerabile la presiunile antropice, manifestate prin extinderea construcțiilor, poluarea apelor și tăierile necontrolate. Fragmentarea habitatelor și degradarea calității resurselor naturale impun ca PUG-ul să instituie măsuri de protecție stricte. Se propune crearea a două UTR-uri distincte: **UTR-Vf** (zonă forestieră) și **UTR-Ap** (zonă de protecție a apelor), cu un regim tehnic detaliat în RLU, care să asigure conservarea acestui capital natural prioritar.

Unitățile de peisaj forestier se prezintă ca trupuri compacte de pădure de foioase (stejar, gorun, fag, carpen), localizate pe versanții cu pante accentuate (peste 20%), precum cele din HECTA_CAROURILE [Xo8, Y12] · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=800$ m). Valoarea lor este multifuncțională: ecologică (habitat pentru faună, coridoare de conectivitate), de protecție (stabilizarea versanților, prevenirea eroziunii, reglarea regimului hidrologic) și peisagistică (structuri vizuale dominante). Fragilitatea lor constă în sensibilitatea la tăierile rase, care pot declanșa procese de eroziune accelerată, și la presiunea construcțiilor la lizieră. Implicația pentru PUG este dublă:

- 1) Toate suprafețele incluse în amenajamentele silvice vor fi încadrate în **UTR-Vf**, cu interdicție totală de construire;
- 2) Se va institui o zonă de protecție a pădurilor (**ZMF**) de 50m, reglementată ca ZRS, unde construcțiile vor fi strict condiționate. PUG poate propune, de asemenea, ca temă de proiect, elaborarea unui "Plan de reconstrucție ecologică a zonelor de lizieră degradate".

Unitățile de peisaj de luncă, asociate principalelor cursuri de apă (râurile Cotmeana și Săpata), formează coridoare ecologice de importanță teritorială. Caracterizate prin vegetație specifică de mal (sălci, anini) și pajiști umede, acestea au o valoare complexă: ecologică (habitat pentru



avifaună și amfibieni), hidrologică (câmp de inundație natural, atenuarea viiturilor) și peisagistică. Problema principală este degradarea prin regularizări de albii, depozitări de deșeuri și poluarea difuză a apei. <<"Este interzisă executarea de noi construcții în zonele de albie majoră, cu excepția celor care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în altă parte, cum ar fi poduri, conducte sau linii electrice.">> [direct quotation: Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 51, Monitorul Oficial, 1996]. Implicația pentru PUG este delimitarea acestor zone în planșele de reglementări ca **UTR-Ap** și instituirea, prin RLU, a unor reguli stricte: interzicerea totală a construcțiilor, interzicerea depozitării deșeurilor și condiționarea oricăror lucrări hidrotehnice de măsuri compensatorii ecologice. Se va propune, ca temă de proiect, renaturarea unor sectoare de râu, cum ar fi cel din KILO_CAROUL [X10, Y10].

5.3. Unități de peisaj agricol

Peisajul agricol, cea mai extinsă componentă a teritoriului, este o structură mozaicată de culturi de câmp, pajiști și livezi, localizată preponderent în KILO_CAROURILE sud-vestice, precum [X09, Y08] și [X10, Y09]. Se înregistrează însă o tendință de abandon al unor terenuri și de simplificare a structurii, prin dispariția elementelor tradiționale (perdele forestiere, livezi vechi), ducând la pierderea diversității biologice și a valorii estetice. Pentru a promova o agricultură durabilă, PUG trebuie să operaționalizeze protecția acestor zone. Se propune delimitarea în planșele PUG a unei noi categorii de UTR, **UTR-Apv** (Zonă agricolă cu valoare peisagistică), care să includă livezile tradiționale și pajiștile valoroase. În RLU, pentru aceste zone se vor formula reguli clare, precum interzicerea comasărilor care distrug gardurile vii și condiționarea construcțiilor agricole de o mai bună integrare în peisaj.

Analiza detaliată a subunităților agricole relevă probleme specifice. Peisajul culturilor arabile, bazat pe porumb și grâu, este monoton vizual și vulnerabil la eroziune pe terenurile în pantă. Calitatea solurilor, conform studiilor pedologice, este medie spre bună, dar expusă degradării. RLU poate impune, pentru UTR-ul agricol general, obligativitatea practicilor agricole conservative pe terenurile cu pantă peste 12% și poate propune, ca temă de proiect, un "Program de înființare a perdelelor forestiere de protecție". Peisajul pajiștilor și fânețelor are o valoare ecologică ridicată, dar este amenințat de suprapășunat sau abandon. PUG poate sprijini menținerea acestora prin încurajarea formelor de zootehnie extensivă. Peisajul livezilor tradiționale, cu o valoare culturală și identitară deosebită, este amenințat de îmbătrânire. Implicația pentru PUG este de a trata terenul agricol nu ca o rezervă pentru dezvoltare, ci ca o categorie funcțională cu roluri multiple (economic, ecologic, identitar), care necesită protecție și un management activ.



5.4. Unități de peisaj rural

Unitățile de peisaj rural, corespunzătoare intravilanelor satelor Drăghicești, Lipia și Săpata de Jos (localizate în KILOCAROURILE [X10, Y10] și [X11, Y09]), se definesc prin interacțiunea dintre fondul construit și cadrul natural. Coerența acestor așezări se pierde treptat sub presiunea modelelor de construire generice, "urbane", neadaptate contextului, ducând la o disoluție a identității arhitectural-urbanistice. Analiza morfologică a fiecărui sat, la nivel de HECTACAROU în zonele centrale și în proximitatea monumentelor, a permis identificarea unor "zone de caracter" distincte, cu o coerență stilistică și morfologică încă păstrată. PUG-ul propune ca aceste "zone de caracter" să fie delimitate în planșe ca subzone de reglementare în RLU, cu reguli specifice privind parcelarul, regimul de înălțime (strict P+1E+M), materialele (cu favorizarea celor tradiționale) și cromatica (cu o paletă de culori recomandată). De asemenea, PUG-ul va include, ca anexă, o temă pentru elaborarea unui **"Ghid de design arhitectural pentru comuna Săpata"**, un instrument consultativ pentru a ghida viitorii dezvoltatori.

Fiecare sat prezintă trăsături comune: structură stradală neregulată, parcelar tradițional cu loturi lungi și înguste, densitate redusă. Arhitectura vernaculară, deși rară, este încă prezentă, iar monumentele istorice ancorează aceste peisaje într-o istorie profundă. Vulnerabilitatea este foarte ridicată, deoarece fiecare construcție nouă neconformă (ex: acoperiș tip terasă, culori stridente) poate altera ireversibil imaginea de ansamblu. Pe baza analizei complete, se va elabora o hartă sintetică a unităților de peisaj. Acest instrument cartografic, realizat în sistem GIS conform metodologiei GRILA TKHC, va delimita perimetrele unităților naturale, agricole și rurale, stând la baza zonificării funcționale și a reglementărilor diferențiate. Astfel, capitolul traduce diagnoza teritorială într-un instrument operațional, pregătind analiza detaliată a componentelor pur vizuale ale peisajului.

6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI

Peisajul comunei Săpata, analizat prin prisma componentelor sale vizuale, nu reprezintă un simplu fundal estetic, ci un sistem complex de perspective, repere și siluete, a cărui calitate este un indicator direct al calității vieții și o componentă esențială a identității locale. Structura vizuală a teritoriului este amenințată de presiuni antropice necontrolate care îi degradează coerența și lizibilitatea. Prin urmare, acest capitol nu doar evaluează structura vizuală, ci fundamentează direct reglementările calitative din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precum regimul de înălțime și regulile morfologice, și propune zone specifice (Zone cu Reglementări Suplimentare - ZRS) pentru protecția vizuală, asigurând că fiecare decizie de planificare are o justificare tehnică și normativă solidă.

Metodologia aplicată pentru această analiză combină cartografierea digitală în sistem GIS cu observația de teren, asigurând o evaluare obiectivă, relevantă și trasabilă. S-au utilizat ca surse de date ortofotoplanuri recente și modelul digital al terenului (DTM) de la ANCPI, iar sistemul de referință GRILA TKHC a fost folosit pentru a localiza cu precizie elementele analizate. Analiza se desfășoară printr-un workflow GIS specific fiecărei etape, demonstrând un traseu informațional clar (sursă→analiză→impact PUG). Etapele sunt următoarele:

- 1) Cartografierea și evaluarea siluetei localității, utilizând analize de vizibilitate și secțiuni transversale generate din DTM pentru a identifica punctele critice.
- 2) Inventarierea și ierarhizarea punctelor de belvedere, realizată prin tehnici de analiză a câmpului vizual (Viewshed analysis) pentru a determina amplitudinea perspectivelor.
- 3) Identificarea și analiza coridoarelor vizuale de-a lungul căilor de comunicație, folosind analize de tip buffer pentru a delimita fronturile stradale relevante.
- 4) Delimitarea zonelor de vizibilitate și a zonelor de protecție pentru reperele majore din peisaj, prin analize GIS de intervizibilitate între reper și punctele de observație relevante.

6.1. Silueta localității (Skyline)

Silueta comunei Săpata este una specific rurală, dominată de elemente naturale și de o linie a orizontului relativ joasă, neîntreruptă de construcții cu regim mare de înălțime. Elementele dominante care structurează silueta sunt:

- 1) relieful deluros din fundal, vizibil din KILO_CAROURILE nord-vestice [X08, Y12] și [X09, Y12];



- 2) masele compacte de vegetație forestieră care încadrează așezările;
- 3) turlele bisericilor, care funcționează ca repere verticale discrete, dar semnificative, în special cele ale monumentelor istorice din Drăghicești și Lipia. Vulnerabilitatea acestei siluete armonioase în fața unor dezvoltări necontrolate, precum construcții cu regim de înălțime atipic (peste P+1E+M) sau amplasarea unor structuri înalte (antene de telecomunicații) fără o analiză prealabilă a impactului vizual, impune necesitatea de a stabili reglementări precise. Alterarea permanentă a caracterului rural și a lizibilității peisajului prin introducerea unor accente vizuale discordante necesită ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) să conțină propuneri concrete.

Se propun următoarele articole pentru RLU:

- **Art. X.1 (Regim de înălțime):** "Pe teritoriul comunei, regimul de înălțime maxim admisibil este diferențiat: (a) În zonele colinare și pe versanți (definite în planșele de zonificare ca UTR-Lcr), regimul maxim este Parter și Mansardă (P+M), pentru a minimiza impactul vizual pe culmi. (b) În zonele de luncă și pe platouri (UTR-Lp), regimul maxim este Parter, 1 Etaj și Mansardă (P+1E+M). (c) În zonele de protecție a monumentelor istorice (ZPMI), regimul maxim este Parter (P), cu înălțimea la cornișă subordonată construcțiilor tradiționale valoroase din proximitate."
- **Art. X.2 (Structuri înalte):** "Amplasarea oricăror structuri care depășesc regimul maxim de înălțime al zonei (ex: antene de telecomunicații, relee, coșuri de fum industriale) este interzisă în zonele de protecție (ZPMI, ZCE, ZPPPB) și pe culmile cu vizibilitate ridicată. În restul teritoriului, amplasarea acestora se va face pe baza unui Studiu de Impact Vizual, avizat de autoritatea competentă. Se delimitează prin PUG o Zonă cu Reglementare Suplimentară pentru amplasarea acestor structuri (ZRS-ANT) în KILO_CAROUL [X14, Y11], o zonă cu impact vizual redus la nivel de comună."

Pentru a asigura o dezvoltare calitativă coerentă, se impune elaborarea unui document normativ subsecvent PUG-ului. Se propune, ca obligație în Regulamentul Local de Urbanism, elaborarea în termen de 24 de luni de la aprobarea PUG a unui **"Ghid de design arhitectural pentru comuna Săpata"**. Acest ghid, odată aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local, va deveni un document opozabil terților, fiind utilizat în procesul de autorizare pentru a evalua calitatea estetică și integrarea în peisaj a noilor construcții. Structura minimă a ghidului va cuprinde:



- **Capitolul 1: Principii de Volumetrie și Compoziție.** Va oferi recomandări privind proporțiile clădirilor, raportul plin-gol, fragmentarea volumelor mari și utilizarea formelor de acoperiș în șarpantă, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade, descurajând acoperișurile de tip terasă în zonele rurale.
- **Capitolul 2: Materiale de Construcție și Finisaje.** Va promova utilizarea materialelor naturale, locale sau cu aspect tradițional (lemn, piatră, tencuială minerală, țiglă ceramică) și va stabili o listă de materiale nerecomandate sau interzise în zonele protejate (tablă cutată, tâmplărie PVC în culori stridente).
- **Capitolul 3: Paletă Cromatică.** Va defini o gamă de culori admise pentru fațade, tâmplărie și învelitori, inspirată din paleta naturală a peisajului local (nuanțe de alb, crem, gri, ocru, roșu-cărămiziu). Se vor interzice culorile saturate și stridente.
- **Capitolul 4: Amenajarea Parcelelor și Împrejmuirile.** Va oferi soluții pentru organizarea curților, plantarea vegetației și realizarea împrejmuirilor, promovând gardurile transparente sau cele realizate din materiale tradiționale (lemn, piatră, gard viu).

6.2. Puncte de belvedere (Viewpoints)

Teritoriul comunei Săpata, datorită reliefului său variat, oferă multiple puncte de belvedere naturale, cu perspective ample asupra văilor, așezărilor și cadrului natural. Aceste puncte reprezintă o resursă peisagistică și turistică valoroasă, dar nevalorificată. Au fost identificate șase puncte de belvedere majore, localizate de-a lungul drumurilor comunale de pe culmile dealurilor, în KILO_CAROURILE [X09, Y11], [X10, Y12] și [X12, Y12]. Lipsa totală de amenajare și riscul iminent de obturare a perspectivelor impun inventarierea, clasificarea și protejarea acestora. PUG-ul propune delimitarea celor 6 puncte ca o Unitate Teritorială de Referință specifică: **UTR-PiP (Punct de interes Peisagistic)**. Pentru protejarea perspectivelor, se vor institui "conuri de vizibilitate", definite ca **Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS-CV)**. În RLU se va introduce un articol dedicat: "În interiorul ZRS-CV, delimitate în planșele de reglementări, se interzice orice construcție nouă. Se interzic plantările de vegetație înaltă care pot obtura perspectiva. Orice lucrare de amenajare se va realiza cu avizul arhitectului-șef." Propunerea privind "micro-proiectele de amenajare" se va concretiza prin includerea în Programul de investiții anexe PUG a unor fișe de proiect pentru fiecare punct, cu estimări de cost și etape de realizare.

Fiecare punct de belvedere oferă o perspectivă unică. De exemplu, din punctul situat în HECTACAROUL [X09, Y11] ($\Delta X=700\text{ m}$, $\Delta Y=300\text{ m}$), se observă valea râului Cotmeana. Din



HECTACAROUL [X12, Y12] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=800$ m), perspectiva se deschide către masivele forestiere din nord. Ignorarea potențialului acestor puncte face ca resursa să rămână invizibilă. PUG-ul propune, ca proiect strategic, dezvoltarea unui **"Traseu tematic al peisajului din Săpata"**. Acest proiect, cu traseul clar definit pe planșele PUG, va lega punctele de belvedere de monumentele istorice și de alte puncte de interes, creând un produs turistic coerent. Pentru a sprijini acest demers, RLU va detalia regulile pentru UTR-PiP, permițând funcțiuni complementare. Se propune următorul articol în RLU: "În UTR-PiP sunt permise, pe baza unui PUZ, funcțiuni complementare turismului (punct de informare, magazin cu produse locale, mică cafea), cu condiția respectării următorilor indicatori: POT maxim = 5%, CUT maxim = 0.1, regim de înălțime maxim P, materiale de construcție naturale (lemn, piatră) și integrare peisagistică demonstrată prin studiu de specialitate."

6.3. Coridoare vizuale (Visual corridors)

Principalele căi de comunicație, DJ703B și DJ679, funcționează ca importante coridoare vizuale. Calitatea vizuală a acestora este degradată prin amplasarea dezordonată a construcțiilor, panouri publicitare și aspectul neîngrijit. Experiența vizuală neplăcută impune tratarea acestor coridoare ca spații publice cu regim special. RLU va introduce reguli specifice pentru "fronturile stradale" adiacente acestor drumuri, prin articole distincte:

- **Art. Y.1 (Aliniamentul):** "Orice construcție nouă se va alinia la un aliniament de construire obligatoriu, stabilit la 11 metri de la axul drumului județean. Împrejmuirile se vor alinia la limita de proprietate."
- **Art. Y.2 (Împrejmuirile):** "Împrejmuirile la stradă în coridoarele vizuale definite (CV-DJ679, CV-DJ703B) vor avea o înălțime maximă de 1.8m, cu un soclu opac de max. 0.6m și o transparență de minim 50% în partea superioară. Se interzic gardurile din tablă cutată sau panouri prefabricate de beton opace."
- **Art. Y.3 (Materiale și Cromatică):** "Se aplică paleta de materiale și culori recomandată în Ghidul de design arhitectural."
- **Art. Y.4 (Publicitate și Vegetație):** "Amplasarea panourilor publicitare este interzisă în afara panourilor de informare publică ale primăriei. La modernizarea oricărui tronson de drum, este obligatorie plantarea unui aliniament de arbori."



Conceptul de "proiect de amenajare a drumului-stradă" este înlocuit cu o abordare normativă și strategică a conceptului de **"stradă completă"** pentru DJ703B și DJ679. Aceasta presupune tratarea drumului nu doar ca un culoar de trafic, ci ca un spațiu public multifuncțional. PUG-ul va stabili, ca temă de proiectare obligatorie pentru orice modernizare viitoare a acestor drumuri, realizarea de secțiuni-tip care să integreze, pe lângă partea carosabilă, și trotuare, piste pentru biciclete, spații verzi și mobilier urban. Se propun următoarele secțiuni-tip minimale:

- **Secțiune-tip în extravilan:** Platformă drum 7m, acostamente 1.5m x 2, șanțuri pereate, aliniament de arbori de talie mare la 2m de marginea șanțului.
- **Secțiune-tip în intravilan (zonă rurală):** Platformă drum 7m, trotuar 1.5m x 2, pistă de biciclete unidirecțională 1.5m x 2 (unde este posibil), spațiu verde între trotuar și carosabil 1m x 2 (pentru arbori și iluminat public).

Aceste principii vor transforma drumurile din simple axe de tranzit în spații publice civilizate, sigure și atractive, care contribuie la calitatea peisajului.

6.4. Repere în peisaj (Landmarks)

Peisajul este jalonat de repere vizuale, naturale și antropice. Cele mai importante sunt bisericile de lemn monument istoric (AG-II-m-A-13668, AG-II-m-A-13722) și un deal cu formă distinctivă în KILO_CAROUL [X09, Y13]. Riscul ca perspectivele către acestea să fie blocate impune o protecție specifică. Metodologia GIS de delimitare a conurilor de vizibilitate se bazează pe analiza de inter-vizibilitate (Viewshed Analysis) între punctul de observație (reperul) și punctele de pe drumurile publice principale. Teritoriul rezultat din această analiză va fi delimitat în planșele PUG ca **Zonă cu Reglementări Suplimentare de Protecție a Reperului Vizual (ZRS-RV)**. RLU va defini regimul tehnic detaliat pentru aceste zone: "În interiorul ZRS-RV, regimul de înălțime maxim admis este P+M. Se interzice orice construcție sau structură care, prin înălțime sau volum, obturează perspectiva către reper. Se interzice plantarea de vegetație cu creștere înaltă. Finisajele exterioare vor respecta cromatică și materialele din Ghidul de design arhitectural."

Pentru biserica de lemn din Lipia, localizată în HECTACAROUL [X11, Y09] ($\Delta X=800\text{ m}$, $\Delta Y=200\text{ m}$), conul de vizibilitate principal de pe versantul opus al văii, pe o distanță de peste 1 km, va fi protejat cu prioritate. Pe lângă reperele pozitive, analiza identifică și "reperele negative", precum hala industrială abandonată din KILOCAROUL [X13, Y11]. Pentru acestea, PUG-ul propune instituirea unei **Zone cu Reglementări Suplimentare pentru Reper Negativ (ZRS-RN)**. Propunerea de articol pentru RLU este următoarea: "În ZRS-RN, orice autorizație de construire



nouă este condiționată de plantarea unei perdele vegetale de protecție, cu o lățime minimă de 5 metri, la limita proprietății orientată către reperul negativ. Cheltuielile de plantare și întreținere revin autorului cererii de autorizare." Această măsură va mitiga treptat impactul vizual negativ, fără a impune costuri prohibitive administrației locale, prevenind în același timp apariția altor astfel de probleme prin analiza atentă a oricărui proiect de anvergură.

7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC

Acest capitol fundamentează propunerile concrete de protecție și valorificare a patrimoniului cultural și istoric, transpunând obligațiile legale în reglementări urbanistice care să asigure conservarea pe termen lung a capitalului identitar al comunei Săpata. Demersul nu se limitează la o simplă descriere, ci construiește traseul informațional complet – de la sursa de date juridice și tehnice, la analiza specifică și, în final, la impactul direct asupra reglementărilor PUG – prin instituirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) și Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) specifice.

Metodologia aplicată asigură rigoare și trasabilitate prin corelarea datelor din surse documentare oficiale, fiecare având un rol specific în construirea diagnozei. Punctul de plecare îl constituie inventarul bunurilor clasate, extras din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și din Repertoriul Arheologic Național (RAN), care stabilesc cadrul legal al protecției. Aceste date sunt corelate cu surse cartografice istorice (Planuri Directoare de Tragere) pentru înțelegerea evoluției în timp și sunt validate prin cercetări de teren. Instrumentele GIS și sistemul de referință GRILA TKHC sunt utilizate pentru a localiza cu precizie fiecare element de patrimoniu și pentru a delimita zonele de protecție aferente. Astfel, fiecare propunere normativă din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este fundamentată pe un parcurs logic, demonstrând explicit cum sursa de date (lege, cod LMI/RAN) generează o analiză (evaluarea vulnerabilității) și culminează cu un impact direct asupra reglementărilor PUG (delimitare ZRS, reguli de construire).

7.1. Monumente istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Săpata sunt clasate două monumente istorice de arhitectură de interes național (Grupa A): Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din satul Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668), datată 1801, și Biserica de lemn "Sf. Nicolae", "Cuvioasa Parascheva" și "Sf. Dumitru" din satul Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722), datată la începutul secolului al XVIII-lea. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, orice intervenție asupra acestor monumente sau în zona lor de protecție necesită aviz de la Ministerul Culturii. Cu toate acestea, zonele de protecție nu sunt clar delimitate și transpuse în documentațiile de urbanism existente, creând o vulnerabilitate juridică și fizică majoră. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Riscul ca dezvoltări noi, realizate în proximitatea monumentelor, să le afecteze negativ valoarea istorică, arhitecturală și peisagistică



impune PUG-ului obligația legală de a delimita cu precizie aceste zone de protecție. În acest sens, se propun următoarele articole pentru RLU:

- **Art. X.1:** Se instituie „Zona de Protecție a Monumentelor Istorice” (ZRS-MP) pe o rază de 100 de metri de la limitele incintelor monumentelor istorice AG-II-m-A-13668 și AG-II-m-A-13722. Delimitarea exactă este prezentată în planșele PUG.
- **Art. X.2:** Orice intervenție în interiorul ZRS-MP, incluzând construcții noi, modificări ale celor existente, amenajări exterioare, plantări de vegetație înaltă sau instalarea de rețele edilitare, se va realiza exclusiv pe baza avizului conform eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, conform Art. 36 din Legea 422/2001.

Analiza detaliată a celor două monumente relevă o stare de conservare care necesită monitorizare. Biserica din Drăghicești, realizată în tehnica "blockbau" cu bârne de stejar pe soclu de piatră de râu, este un exemplu valoros de arhitectură vernaculară din zona Muscel. Biserica din Lipia, construită din bârne masive de stejar îmbinate "în coadă de rândunică", este considerată una dintre cele mai vechi din județ. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Ambele monumente suferă de degradarea naturală a lemnului, iar absența unor lucrări periodice de întreținere și conservare, realizate de specialiști atestați, accelerează acest proces. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Riscul pierderii autenticității materiale și a integrității structurale impune ca PUG-ul să sublinieze necesitatea elaborării unor proiecte de conservare și restaurare și să faciliteze accesul la surse de finanțare. Astfel, se propun următoarele acțiuni:

- **Acțiunea 1:** Includerea în strategia de dezvoltare a PUG-ului, ca teme prioritare, a obiectivelor de investiții "Conservare-restaurare Biserica de lemn din Drăghicești" și "Conservare-restaurare Biserica de lemn din Lipia".
- **Acțiunea 2:** Introducerea în RLU, pentru ZRS-MP, a unui articol specific: "Se încurajează utilizarea tehnicilor și materialelor de construcție tradiționale (lemn, șindrilă, piatră de râu) pentru lucrările de reparații și întreținere a construcțiilor existente, în vederea conservării caracterului specific local."

Regulament Specific pentru Zona cu Reglementări Suplimentare – Monument Protejat (ZRS-MP)

Regimul de protecție, conform Legii nr. 422/2001, instituie o "zonă de protecție" de minimum 100 de metri, dar aplicarea generică a acestei distanțe este insuficientă pentru a preveni disonanțele



vizuale. PUG-ul depășește această abordare minimală și instituie un set de reguli calitative stricte pentru ZRS-MP, menite să asigure o reală protecție a valorii ambientale.

- 1. Regim de înălțime:** Se admite un regim maxim de **Parter + Mansardă (P+M)**. Înălțimea la cornișă a construcțiilor noi nu va putea depăși înălțimea medie a construcțiilor tradiționale valoroase din vecinătate, stabilită prin studiul de fundamentare la 4,5 metri.
- 2. Indicatori urbanistici:** Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis este de **15%**, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) maxim este de **0,3**.
- 3. Forma și materialele acoperișului:** Se vor utiliza exclusiv acoperișuri în șarpantă, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade. Învelitorile vor fi realizate din materiale cu aspect tradițional: șindrilă, șiță sau țiglă ceramică de culoare roșu-cărămiziu sau maro. Se interzic acoperișurile de tip terasă și utilizarea învelitorilor din tablă cutată.
- 4. Materiale de finisaj:** Pentru fațade, se vor utiliza tencuieli minerale de culoare albă, crem sau în nuanțe pale de pământ, și placaje din lemn sau piatră de râu. Se interzic placajele ceramice lucioase, tencuielile decorative cu texturi sintetice și tâmplăriile din PVC de culori stridente.
- 5. Împrejmuiri:** Gardurile la stradă vor avea o înălțime maximă de 1,60 metri, cu un soclu opac de maximum 0,50 metri și o parte superioară transparentă, realizată din lemn. Se interzic gardurile din beton prefabricat sau tablă cutată.
- 6. Elaborare ghid de design:** Se propune ca, în termen de 24 de luni de la aprobarea PUG, Consiliul Local să comande și să aprobe un "Ghid de design arhitectural pentru ZRS-MP", care va detalia aceste reguli și va deveni document opozabil în procesul de autorizare.

7.2. Patrimoniu arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Săpata este confirmată prezența a cinci sectoare ale sitului arheologic Limes Transalutanus (coduri LMI AG-I-m-A-13376.01-05; cod RAN 18581.01.01-05), o structură militară din perioada romană (sec. II-III). Situl este vizibil ca o urmă semicirculară de relief în carourile TKHC [X07, Y05] · ($\Delta X=500-600$ m, $\Delta Y=600$ m). Vechimea așezărilor generează, de asemenea, o prezumție de existență a unui patrimoniu arheologic latent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Situl confirmat este afectat de lucrări agricole, iar patrimoniul latent este expus riscului distrugerii accidentale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are un rol preventiv fundamental. Se introduce în RLU următorul articol cu caracter obligatoriu: "Emiterea oricărei autorizații de construire ce implică lucrări în sol (fundații, bransamente,



terasamente) pe întreg teritoriul administrativ al comunei este condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic."

Pentru a concentra eforturile de cercetare și a mitiga riscurile în zonele cele mai sensibile, se propune delimitarea în planșele PUG a unor "Zone cu Potențial Arheologic Evidențiat" (ZPAE). Acestea vor include perimetrul sitului Limes Transalutanus și o zonă tampon de 200 de metri, precum și vetrele vechi ale satelor. Pentru ZPAE, RLU va detalia un regim tehnic specific:

- **Art. Y.1:** În interiorul ZPAE, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu efectuarea unei cercetări arheologice preventive (supraveghere, diagnostic, cercetare exhaustivă), în funcție de amploarea lucrărilor propuse. Autorizația de construire se va emite doar după descărcarea de sarcină arheologică a terenului.
- **Art. Y.2:** Pentru a gestiona descoperirile întâmplătoare, RLU va explicita obligațiile legale, conform Art. 5, alin. (3) din OG 43/2000: "În cazul descoperirii întâmplătoare a unor bunuri arheologice, executantul lucrărilor are obligația de a opri imediat lucrările, de a asigura protecția zonei și de a anunța în cel mai scurt timp primarul localității și Direcția Județeană pentru Cultură Argeș." PUG-ul poate propune, de asemenea, ca parte a strategiei de dezvoltare, inițierea unui proiect de inventariere a patrimoniului arheologic local.

7.3. Peisaj cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al comunei Săpata este un ansamblu coerent, definit de o structură mozaicată de terenuri agricole, pășuni, livezi și vetre de sat, care se erodează treptat. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Riscul pierderii diversității și autenticității teritoriului impune ca PUG să abordeze peisajul în ansamblul său, conform principiilor Convenției Europene a Peisajului, care subliniază importanța protejării peisajelor "cotidiene" și a abordării holistice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune introducerea în RLU a unor reguli pentru a contracara erodarea peisajului agricol. De exemplu: "Pe terenurile agricole, se interzice comasarea parcelelor dacă aceasta duce la eliminarea elementelor liniare valoroase, precum gardurile vii, aliniamentele de arbori sau taluzurile înierbate."

Elementele structurante minore, precum rețeaua de drumuri vicinale, sunt vulnerabile la modernizări care ignoră valoarea lor peisagistică. PUG-ul poate interveni prin propuneri concrete de reguli în RLU:



1. **Identificarea și cartarea "drumurilor cu valoare peisagistică"** ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) în planșele PUG. Pentru aceste drumuri, RLU va condiționa lucrările de modernizare de păstrarea caracterului lor (ex: menținerea gabaritului redus, utilizarea de materiale permeabile pentru acostamente).
2. **Delimitarea "zonelor de sensibilitate peisagistică"** (culmi, versanți cu vizibilitate ridicată). În aceste zone, RLU va condiționa autorizarea construcțiilor noi de prezentarea unui studiu de impact vizual simplificat, care să demonstreze integrarea armonioasă a propunerii în peisaj.

7.4. Patrimoniul imaterial (tradiții)

CONSTATARE FACTUALĂ: Declinul practicilor tradiționale, în special al meșteșugurilor de construcție, duce la o transformare a cadrului construit, care devine mai generic. **PROBLEMĂ CLARĂ:** PUG nu poate reglementa direct conservarea patrimoniului imaterial, dar poate crea un cadru favorabil menținerii și revitalizării acestor practici. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune transformarea "sprijinului indirect" în măsuri concrete, prin formularea de articole specifice pentru RLU.

Pentru a sprijini meșteșugurile tradiționale, se propun următoarele articole în RLU:

- **Art. Z.1:** "În zonele de protecție a monumentelor istorice (ZRS-MP), utilizarea tehnicilor de construcție tradiționale (îmbinări în lemn, zidărie de piatră) și a materialelor locale este încurajată prin acordarea unui bonus de 5% la Procentul de Ocupare a Terenului (POT) admis."
- **Art. Z.2:** "În UTR-urile de locuire rurală (Lr), se permite amenajarea unor ateliere meșteșugărești (tâmplărie, olărit, fierărie) ca funcțiune complementară locuirii, cu condiția să nu genereze noxe sau disconfort pentru vecinătăți și să se încadreze în volumetria specifică zonei."

Pentru a proteja spațiile cu rol social, se propune delimitarea în planșele PUG a "vetrelor de sat" ca UTR specific (UTR-CP, Centru public), cu un regulament care să prioritizeze funcțiunile publice și să asigure calitatea amenajării spațiilor deschise (piețe, târguri).

8. SISTEMUL DE SPAȚII VERZI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Sistemul de spații verzi reprezintă o componentă fundamentală a infrastructurii unei localități, având un rol esențial în asigurarea calității vieții, a sănătății publice și a echilibrului ecologic. Pentru comuna Săpata, analiza documentară și corespondența purtată au relevat o carență administrativă critică: inexistența unui Registru local al spațiilor verzi, document obligatoriu conform Art. 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi. Această lacună administrativă face imposibilă o gestiune coerentă și o monitorizare precisă a infrastructurii verzi, blocând accesul la fonduri pentru proiecte de mediu și perpetuând un management defectuos. Consecința directă este o subevaluare a resurselor existente și o incapacitate de a planifica strategic dezvoltarea și protecția sistemului de spații verzi. Planul Urbanistic General (PUG) are, prin urmare, un rol corectiv fundamental: trebuie nu doar să propună o viziune pentru viitor, ci și să forțeze crearea instrumentelor administrative de bază, impunând prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) obligația întocmirii și actualizării periodice a acestui registru într-un termen de 12 luni de la aprobarea PUG.

Metodologia acestui capitol demonstrează clar traseul informațional de la sursă la reglementare, bazându-se pe o evaluare multinivelară care combină analiza datelor geospațiale (ortofotoplanuri), cadrul legal în vigoare și principiile de planificare a infrastructurilor verzi-albastre. Obiectivul este de a realiza o diagnoză a stării actuale, de a cuantifica deficitul față de normele legale și de a formula un set de propuneri coerente pentru extinderea, reabilitarea și protejarea sistemului de spații verzi. Workflow-ul GIS de identificare a spațiilor verzi din ortofotoplanuri a permis o estimare cantitativă, iar analiza legală a relevat neconformitățile. Fiecare propunere este localizată spațial cu ajutorul sistemului de referință GRILA TKHC și este transpusă într-o recomandare direct aplicabilă în PUG/RLU, asigurând astfel o legătură directă și trasabilă între analiză și reglementare.

8.1. Analiza sistemului de spații verzi existent

În absența unui registru oficial, analiza calitativă a sistemului de spații verzi din comuna Săpata, realizată pe baza ortofotoplanurilor, relevă o structură specifică mediului rural, dominată de spațiile verzi private. Sistemul este compus din următoarele patru categorii principale:

- 1) Grădinile și livezile aferente gospodăriilor, care formează o masă vegetală difuză, dar importantă, în special în vetrele satelor din KILO_CAROURILE [X10, Y09] și [X11, Y10], având un rol ecologic și peisagistic crucial;

- 2) Vegetația forestieră (pădurile), localizată compact pe versanții din nord și nord-vest, cu rol de protecție și biodiversitate;
- 3) Vegetația de mal (ripariană), care însoțește principalele cursuri de apă, formând coridoare naturale esențiale;
- 4) Spațiile verzi publice, cu o prezență extrem de redusă, limitate la incintele instituțiilor (școli, primărie) și la cimitire. Problema centrală identificată este deficitul cantitativ și calitativ sever de spații verzi publice cu funcțiuni de recreere și socializare, precum parcuri, scuaruri sau locuri de joacă amenajate. Consecința directă este o calitate scăzută a vieții comunitare și o lipsă de oportunități pentru petrecerea timpului liber. PUG-ul trebuie să identifice și să aloce terenuri pentru crearea de noi spații verzi publice, în special în zonele centrale ale satelor, și să stabilească, prin RLU, un program multianual de amenajare peisagistică, ca o componentă strategică a dezvoltării.

Analiza calitativă scoate în evidență o distribuție inegală a spațiilor verzi. În timp ce zonele rurale păstrează un caracter verde datorită gospodăriilor individuale, lipsesc complet spațiile verzi publice de proximitate, accesibile tuturor locuitorilor. Problema se acutizează în zonele de dezvoltare recentă, de-a lungul drumurilor principale, unde tendința este de a construi pe întreaga suprafață a parcelei, eliminând grădinile. O altă problemă este starea precară a vegetației de aliniament de-a lungul drumurilor județene, care este discontinuă și neîngrijită. Consecința este o imagine de ansamblu neîngrijită și o lipsă de structură a peisajului stradal. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui, prin RLU, reguli clare pentru amenajarea peisagistică a spațiilor publice și a fronturilor stradale. Se propun următoarele articole pentru RLU:

- **Art. SV.1:** "La modernizarea oricărui drum județean sau comunal, este obligatorie plantarea de alinamente de arbori din specii autohtone, la o distanță de plantare de 8-10 metri între exemplare."
- **Art. SV.2:** "Pentru orice parcelă situată în zonele de locuit nou create sau în zonele de extindere a intravilanului, se impune menținerea unui procent minim de 40% din suprafața parcelei ca spațiu verde permeabil, plantat."

8.2. Calculul indicelui de spațiu verde (estimare)

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților stabilește o obligație legală clară: asigurarea unei suprafețe minime de 26 mp de spațiu



verde pe cap de locuitor. În absența unui registru oficial, calculul exact al acestui indicator este imposibil. Totuși, o estimare realizată pe baza ortofotoplanurilor și a datelor de recensământ (sursă: Tabula Fortis) indică un deficit major. Suprafața spațiilor verzi publice (incinte instituții, cimitire) este de aproximativ 2,5 hectare (25.000 mp). Raportat la populația comunei (aprox. 4.500 locuitori), rezultă un indice estimat de circa 5,5 mp/locuitor. Comuna Săpata nu îndeplinește obligația legală minimă, având un deficit de peste 20 mp/locuitor, ceea ce reprezintă o neconformitate legală care trebuie remediată. PUG-ul devine, astfel, instrumentul principal prin care această neconformitate trebuie corectată. Este obligatorie includerea în PUG a unui "Program de amenajare și dezvoltare a spațiilor verzi", care să detalieze măsurile, etapele și sursele de finanțare necesare pentru a atinge ținta legală în următorii 10 ani.

Deficitul major impune o abordare strategică. PUG-ul trebuie să treacă de la analiză la propunere activă, prin identificarea și rezervarea, prin planșele de reglementări, a terenurilor necesare pentru extinderea sistemului de spații verzi. Acestea pot fi terenuri aflate în proprietatea publică sau terenuri private care pot fi achiziționate sau expropriate pentru cauză de utilitate publică. Se propune includerea în anexele PUG a unei liste cu terenurile propuse pentru achiziție. Totodată, RLU trebuie să introducă mecanisme care să stimuleze crearea de spații verzi, prin următoarele articole:

- **Art. SV.3:** "Pentru orice Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care propune crearea de noi zone rezidențiale cu mai mult de 10 parcele, beneficiarul are obligația de a ceda către domeniul public o suprafață de minimum 10% din terenul studiat, pentru amenajarea de spații verzi publice."
- **Art. SV.4:** "Se pot acorda facilități fiscale proprietarilor privați care amenajează și permit accesul publicului pe terenurile lor, în baza unui parteneriat cu autoritatea locală."

Bilanțul teritorial al PUG-ului va trebui să demonstreze, prin calcul, că suprafețele propuse spre a fi încadrate ca "spații verzi" (UTR-V) sunt suficiente pentru a acoperi deficitul și a atinge ținta de 26 mp/locuitor pe termen lung.

8.3. Propuneri pentru extinderea și reabilitarea sistemului de spații verzi

Teritoriul comunei Săpata dispune de un potențial considerabil pentru crearea unui sistem de spații verzi coerent și multifuncțional, bazat pe conceptul de "infrastructură verde-albastră".



Aceasta reprezintă o rețea strategic planificată de zone naturale și semi-naturale, concepută și gestionată pentru a furniza o gamă largă de servicii ecosistemice. Din păcate, acest potențial, reprezentat de coridoarele naturale ale cursurilor de apă și de terenurile virane, este în prezent nevalorificat și supus degradării. PUG-ul propune o strategie de dezvoltare a infrastructurii verzi, articulată pe trei niveluri de intervenție: crearea de coridoare ecologice, plantarea de aliniamente stradale și amenajarea de noi spații verzi publice de proximitate.

1. **Crearea unei rețele de coridoare verzi-albastre:** Propunerea principală vizează reconstrucția ecologică a malurilor principalelor cursuri de apă. Prin instituirea Zonelor de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE) în RLU, se va crea o rețea de coridoare naturale care traversează comuna, având rol de protecție a biodiversității, de reglare a microclimatului și de spațiu de recreere. Se propune, ca proiect pilot în PUG, amenajarea unui tronson de 1,5 km de-a lungul pârâului Săpata în KILO_CAROUL [X10, Y10], cu alei pietonale și piste de biciclete.
2. **Programul de plantări de aliniament:** Se propune un program multianual pentru plantarea de aliniamente de arbori de-a lungul tuturor drumurilor județene și comunale modernizate. Această măsură va structura vizual peisajul, va crea umbră și va contribui la îmbunătățirea calității aerului. RLU va conține un articol care va condiționa recepția lucrărilor de modernizare a drumurilor de realizarea acestor plantații.
3. **Crearea de noi spații verzi publice:** PUG-ul identifică trei zone prioritare pentru amenajarea de parcuri și locuri de joacă, care vor fi delimitate ca UTR-uri specifice (UTR-V, Spații Verzi), cu interdicție de construire:
 - a) În zona centrală a satului Lipia, pe un teren viran din proximitatea școlii, în HECTACAROUL din KILOCAROUL [X11, Y09], se propune amenajarea unui parc central, cu o suprafață de 1 ha.
 - b) În satul Drăghicești, în KILO_CAROUL [X10, Y10], se propune amenajarea unui scuar public în zona primăriei.
 - c) În satul Mârțești, se propune amenajarea unui teren de sport și a unui loc de joacă pentru copii.

8.4. Protecția mediului și a biodiversității

Conform documentelor oficiale (adresa SGA Argeș), teritoriul comunei Săpata se află în proximitatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 **ROSCI0103 Lunca Argeșului**. Deși comuna nu se suprapune direct peste sit, conectivitatea ecologică prin intermediul rețelei hidrografice creează o interdependență. Orice dezvoltare necontrolată în amonte, în special

poluarea apelor de suprafață, poate avea un impact negativ asupra speciilor și habitatelor protejate din situl Natura 2000. Conform Art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, PUG-ul, ca plan ce poate avea efecte semnificative asupra unui sit Natura 2000, este supus procedurii de evaluare adecvată. PUG-ul trebuie să integreze măsuri care să garanteze că dezvoltarea comunei nu va afecta negativ integritatea sitului. Principalele măsuri, transpuse în articole distincte în RLU, sunt:

1. **Art. PM.1:** "Se interzice deversarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate în rețeaua hidrografică. Extinderea sistemului centralizat de canalizare și construirea unei stații de epurare constituie o investiție de prioritate maximă."
2. **Art. PM.2:** "Se instituie zone tampon cu vegetație (ZCE) de-a lungul tuturor cursurilor de apă, cu o lățime de 30 de metri, pentru a filtra scurgerile de poluanți agricoli și a proteja calitatea apei."
3. **Art. PM.3:** "Se instituie regimul de protecție strictă pentru toate masivele forestiere, care joacă un rol crucial în menținerea conectivității ecologice și a calității resurselor de apă."

Aceste măsuri vor asigura conformitatea PUG-ului cu legislația privind protecția naturii și vor contribui la conservarea pe termen lung a biodiversității la nivel regional.

9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI ȘI AMENINȚĂRI (SWOT)

Acest capitol structurează concluziile analizelor anterioare (Capitolele 1-8) într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități și Amenințări), funcționând ca o diagnoză strategică a peisajului comunei Săpata. Demersul depășește o simplă listare descriptivă, având rolul de a constitui puntea de legătură esențială între faza de analiză aprofundată a teritoriului și faza propositivă, de definire a viziunii strategice (Capitolul 11). Fiecare element al analizei SWOT este fundamentat pe date verificabile, localizat spațial în sistemul de referință GRILA TKHC și corelat direct cu o implicație normativă sau strategică pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Astfel, această sinteză a contextului decizional demonstrează traseul informațional complet – de la sursa de date, la analiză și la impactul direct asupra reglementărilor – asigurând că fiecare propunere a PUG este o consecință logică și justificată, menită să valorifice potențialul și să adreseze vulnerabilitățile identificate, transformând planificarea urbanistică într-un proces transparent și fundamentat.

9.1. Puncte tari (Strengths)

Principalul atu al comunei Săpata este capitalul său natural și cultural, un ansamblu de resurse valoroase, dar fragile, care, gestionate corect, pot deveni pilonii dezvoltării durabile. Aceste elemente nu sunt doar simple caracteristici ale teritoriului, ci ancore strategice care impun prin PUG/RLU instituirea unor regimuri de protecție activă și de valorificare inteligentă, transformându-le în motoare de dezvoltare locală.

i. Patrimoniul cultural și istoric de importanță națională: CONSTATARE FACTUALĂ:

Prezența a două monumente istorice de arhitectură de interes național (Grupa A), bisericile de lemn din Drăghicești (LMI AG-II-m-A-13668), localizată în KILOCAROU [X10, Y10], și Lipia (LMI AG-II-m-A-13722), în KILOCAROU [X11, Y09], alături de sectoarele confirmate ale Limesului Transalutani (LMI AG-I-m-A-13376.01), conferă teritoriului o valoare istorică și identitară excepțională. **ANALIZĂ:** Aceste monumente, deși clasate, sunt vulnerabile din cauza stării de conservare și a lipsei unei politici locale de valorificare. Ele funcționează ca puncte de atracție izolate, neintegrate într-un circuit turistic coerent, reprezentând un capital subutilizat. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are obligația legală, conform Legii nr. 422/2001, de a institui Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), cu un regim tehnic strict în RLU (detaliat în Capitolul 12), care să prevină orice dezvoltare ce le-ar putea afecta



valoarea ambientală. Mai mult, PUG-ul va propune, ca proiect strategic, dezvoltarea unui "Circuit cultural-istoric al comunei Săpata", care să lege aceste monumente de punctele de belvedere și de viitoare pensiuni agroturistice, creând astfel un produs turistic integrat.

ii. Cadru natural diversificat și coridoare ecologice funcționale: CONSTATARE

FACTUALĂ: Teritoriul beneficiază de un peisaj natural diversificat, cu masive forestiere compacte în nord-vest (KILO_CAROURILE [X08, Y12], [X09, Y13]) și o rețea hidrografică structurantă, dominată de râul Cotmeana, care formează coridoare ecologice funcționale.

ANALIZĂ: Aceste zone, detaliate în Capitolele 3 și 5, au un rol esențial în menținerea biodiversității, în reglarea microclimatului și în prevenirea riscurilor naturale (eroziune, inundații). Cu toate acestea, ele sunt supuse presiunii fragmentării prin extinderea necontrolată a construcțiilor și poluării difuze. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Protecția acestor coridoare devine o prioritate strategică. PUG-ul va delimita Zone de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE) și Zone de Protecție a Masivelor Forestiere (ZMF), cu reguli clare în RLU care interzic construcțiile și impun practici de management durabil. Aceste zone nu sunt doar restricții, ci constituie "infrastructura verde" a comunei, o rețea esențială pentru reziliența pe termen lung a teritoriului.

iii. Relief variat cu potențial peisagistic și turistic: CONSTATARE FACTUALĂ:

Relieful predominant colinar generează o multitudine de perspective și puncte de belvedere, în special în KILO_CAROURILE [X09, Y11] și [X12, Y12]. **ANALIZĂ:** Aceste perspective reprezintă o resursă valoroasă, dar neprotejată și nevalorificată. Ele pot constitui baza unui turism de contemplare și drumeție, contribuind la diversificarea economiei locale. Riscul ca aceste perspective să fie obturate de construcții noi, amplasate inadecvat, este iminent. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară o abordare proactivă. PUG-ul va delimita, ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS), "Zonele de Protecție a Perspectivelor (ZPP)", definite pe baza analizelor de vizibilitate din Capitolul 6. În RLU, pentru aceste zone se vor institui reguli stricte privind regimul de înălțime (maxim P+M) și amplasarea construcțiilor, pentru a garanta menținerea deschiderii vizuale.

iv. Persistența unui peisaj cultural rural autentic: CONSTATARE FACTUALĂ:

În vetrele satelor, în special în KILO_CAROURILE [X10, Y09] și [X11, Y10], persistă o morfologie tradițională, cu un parcellar specific, o relație armonioasă între gospodăriile și livezi și o coerență a volumetriilor. **ANALIZĂ:** Acest caracter este erodat treptat de intervenții arhitecturale generice. Păstrarea acestei autenticități nu înseamnă "muzeificare", ci ghidarea inteligentă a



evoluției. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planificarea nu trebuie să blocheze dezvoltarea, ci să o orienteze. Se propune ca RLU să fie completat de un "**Ghid de Design Arhitectural**", anexă la PUG și opozabil terților după aprobarea sa prin Hotărâre de Consiliu Local. Acest ghid va oferi principii clare, dar flexibile, privind materialele, cromatica și volumele admise, promovând un "limbaj arhitectural comun" care să asigure integrarea armonioasă a noilor construcții.

9.2. Puncte slabe (Weaknesses)

Punctele slabe reprezintă vulnerabilități interne, de natură administrativă și infrastructurală, care, dacă nu sunt corectate, subminează capacitatea comunei de a se dezvolta coerent și de a implementa eficient orice strategie. Remedierea acestora devine o prioritate absolută pentru PUG.

i. Carențe critice în instrumentele de management urbanistic: CONSTATARE

FACTUALĂ: Cea mai gravă slăbiciune este de natură administrativă: inexistența unui Registru local al spațiilor verzi (obligație legală conform Legii nr. 24/2007, Art. 12), lipsa unui nomenclator stradal și absența unei baze de date GIS centralizate cu rețelele edilitare și autorizațiile de construire. **ANALIZĂ:** Această vulnerabilitate a permis o dezvoltare reactivă și haotică, bazată pe decizii insuficient fundamentate și a făcut imposibilă o monitorizare coerentă. Incapacitatea de a calcula precis indicatori esențiali (ex: indicele de spațiu verde) sau de a gestiona rețelele de utilități blochează accesul la fonduri europene și perpetuează o administrare ineficientă. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să acționeze ca un catalizator pentru reforma administrativă. RLU va include un articol care impune, cu termene obligatorii clare (ex: 12 luni de la aprobarea PUG), crearea acestor instrumente de bază, condiționând implementarea altor proiecte de finalizarea lor. Această măsură transformă PUG-ul într-un instrument de modernizare administrativă.

ii. Infrastructură verde și tehnică deficitară: CONSTATARE FACTUALĂ:

Infrastructura verde publică este aproape inexistentă. Calculul estimativ din Capitolul 8 indică un deficit cantitativ sever de spații verzi publice, cu un indice de sub 6 mp/locuitor, mult sub ținta legală de 26 mp/locuitor. Rețelele de utilități (apă, canalizare) au o acoperire incompletă, în special în zonele periferice precum KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [X13, Y13]. **ANALIZĂ:** Aceste deficite au un impact direct și negativ asupra calității vieții și a sănătății publice. Lipsa canalizării generează poluare, iar absența parcurilor și a locurilor de joacă reduce coeziunea socială. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul va propune un **program multianual**,



ierarhizat, de investiții în infrastructură. Acesta va include o listă de proiecte prioritare, cu localizări precise pe GRILA TKHC (ex: terenuri pentru noi parcuri), estimări de cost și identificarea surselor de finanțare posibile (AFM, PNRR), devenind un instrument concret de atragere a fondurilor.

iii. Dezvoltare necontrolată și degradarea peisajului stradal: CONSTATARE

FACTUALĂ: Dezvoltarea necontrolată a cadrului construit de-a lungul drumurilor principale (DJ703B, DJ679) a condus la o degradare vizibilă a peisajului, prin apariția unor construcții cu volumetrii și finisaje atipice, amplasate haotic, vizibile în special în *HECTACAROURI din KILOCAROU* [X11, Y10]. **ANALIZĂ:** Acest fenomen de "suburbanizare" a spațiului rural, caracterizat prin pierderea coerenței și a caracterului specific local, are consecințe pe termen lung: costuri mari de extindere a rețelelor, peisaj destructurat, pierderea identității. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară introducerea urgentă în RLU a unor reguli morfologice și estetice clare și obligatorii pentru coridoarele vizuale principale. Acestea vor reglementa regimul de înălțime (strict P+1E+M), retragerile față de axul drumului, formele de acoperiș admise și o paletă de materiale și culori recomandată, pentru a ghida noile construcții către o mai bună integrare în peisaj.

9.3. Oportunități (Opportunities)

Oportunitățile reprezintă factori externi favorabili pe care comuna Săpata îi poate valorifica printr-o strategie de planificare proactivă. PUG-ul are rolul de a transforma aceste oportunități în proiecte concrete, eligibile pentru finanțare.

i. Alinierea la strategii de dezvoltare durabilă și accesul la finanțare: CONSTATARE

FACTUALĂ: Cadrul strategic național și european (PATJ Argeș, PNS, PNRR) promovează activ dezvoltarea durabilă, protecția peisajului și turismul rural. **ANALIZĂ:** Această aliniere strategică deschide oportunități semnificative de a atrage fonduri nerambursabile pentru proiecte care, altfel, ar fi dificil de finanțat din bugetul local. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul nu este doar un document de reglementare, ci și un portofoliu de proiecte. Se propune structurarea planului de acțiune al PUG în jurul unor fișe de proiect, detaliind pentru fiecare:

- **Proiect 1: Reabilitarea și integrarea în circuit turistic a monumentelor istorice.** (Sursă finanțare posibilă: PNRR - Componenta 11, POR)
- **Proiect 2: Reconstrucția ecologică a coridorului verde-albastru al râului Cotmeana.** (Sursă finanțare posibilă: AFM, PNRR - Componenta 2)



- **Proiect 3: Crearea unui traseu cicloturistic care leagă punctele de belvedere de patrimoniul cultural.** (Sursă finanțare posibilă: POR)

ii. Creșterea cererii pentru turism rural și experiențe autentice: CONSTATARE

FACTUALĂ: Există o tendință de creștere a interesului pentru turismul de proximitate, ecologic și cultural. **ANALIZĂ:** Cu patrimoniul său natural și cultural, Săpata poate capta o parte din această cerere, diversificându-și economia locală. Lipsa unei oferte turistice structurate este principalul obstacol. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul va facilita dezvoltarea controlată a funcțiunilor turistice prin crearea de Unități Teritoriale de Referință specifice ("UTR-AT" - zonă pentru agroturism) în zonele cu potențial. RLU va stabili pentru aceste zone reguli care să încurajeze investițiile (ex: posibilitatea de a construi pensiuni), dar va condiționa autorizarea de respectarea strictă a Ghidului de Design Arhitectural, pentru a preveni un turism de masă care ar distruge resursa peisagistică.

iii. Cadrul european și Convenția Europeană a Peisajului: CONSTATARE

FACTUALĂ: Convenția oferă un suport metodologic și conceptual solid pentru demersul de planificare. **ANALIZĂ:** Alinierea la bunele practici europene crește calitatea și legitimitatea documentației. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul va utiliza explicit principiile Convenției ca argument în fundamentarea reglementărilor, în special a celor care vizează calitatea arhitecturală și protejarea peisajelor "cotidiene". Aceasta consolidează baza juridică a regulilor propuse și aliniază dezvoltarea comunei la standardele europene de calitate a vieții.

9.4. Amenințări (Threats)

Amenințările sunt factori externi care pot afecta negativ dezvoltarea comunei. PUG-ul trebuie să formuleze măsuri de mitigare pentru a crește reziliența teritoriului în fața acestor riscuri.

i. Presiunea imobiliară și suburbanizarea necontrolată: CONSTATARE FACTUALĂ:

Proximitatea față de municipiul Pitești generează o presiune imobiliară crescută, stimulând extinderea zonelor rezidențiale în detrimentul terenurilor agricole. **ANALIZĂ:** Această tendință de suburbanizare, dacă nu este gestionată, reprezintă un risc major de transformare ireversibilă a caracterului rural, cu consecințe precum creșterea costurilor pentru infrastructură, congestionarea traficului și pierderea identității locale. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să adopte o politică fermă de management al creșterii. Acest lucru se va materializa prin:



- **Limitarea strictă a extinderii intravilanului**, definind o limită clară între zona construibilă și cea agricolă.
- **Promovarea densificării inteligente a vetrelor de sat**, prin stimularea utilizării terenurilor virane din interiorul intravilanului.
- Crearea unei **"zone de tranziție"** între intravilan și extravilanul agricol protejat, reglementată ca ZRS, unde construcțiile vor fi permise doar în condiții foarte restrictive.

ii. Declinul agriculturii tradiționale și abandonul terenurilor: CONSTATARE

FACTUALĂ: Abandonul terenurilor agricole este un fenomen cu impact local direct.

ANALIZĂ: Pierderea modelului economic care a întreținut peisajul cultural specific duce la o degradare rapidă, favorizând extinderea vegetației rudérale și specula imobiliară.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze politici de protecție a terenurilor agricole. RLU va delimita **"Unități Teritoriale de Referință cu destinație agricolă protejată" (UTR-Ap)**, unde schimbarea categoriei de folosință va fi interzisă. În paralel, se vor propune mecanisme fiscale, conform Codului Fiscal, de supraimpozitare a terenurilor agricole neîngrijite, pentru a descuraja abandonul.

iii. Schimbările climatice și riscurile asociate: CONSTATARE FACTUALĂ:

Frecvența crescută a fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, secetă) este o realitate.

ANALIZĂ: Aceste fenomene accelerează procesele de eroziune, cresc riscul de inundații locale și generează stres hidric pentru agricultură.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice strategie de dezvoltare devine vulnerabilă pe termen lung dacă ignoră această amenințare. PUG-ul trebuie să integreze obligatoriu măsuri de adaptare, transpuse în RLU:

- **Promovarea infrastructurii verzi** pentru managementul apelor pluviale (ex: obligativitatea menținerii unui procent de 40% suprafață permeabilă pe parcelă).
- **Protejarea și extinderea zonelor împădurite** și a perdelelor forestiere pentru a stabili versanții și a conserva umiditatea solului.
- **Reglementări privind eficiența energetică** a clădirilor și promovarea utilizării surselor de energie regenerabilă.



10. IDENTIFICAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE

Analiza teritorială a comunei Săpata identifică zone specifice care prezintă conflicte peisagistice, degradări vizuale și disfuncționalități, aprofundând punctele slabe din analiza SWOT. Acest capitol fundamentează măsurile corective din Planul Urbanistic General (PUG), transformând problemele identificate în teme de reglementare și proiect. Demersul nu doar constată, ci cartografiază și localizează precis problemele, constituind primul pas obligatoriu spre rezolvarea lor prin instrumentele PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU), asigurând că fiecare disfuncționalitate devine fundamentul pentru o propunere normativă concretă.

Metodologia de identificare și analiză este una tehnică și trasabilă, demonstrând explicit parcursul de la sursa de date la propunerea de reglementare. Workflow-ul GIS implementat a urmărit trei pași principali:

- 1) Analiza vizuală pe ortofotoplanuri recente pentru identificarea reperelor negative (clădiri în ruină, situri abandonate) și a construcțiilor neintegrate stilistic, cu localizarea precisă a acestora în sistemul de referință GRILA TKHC.
- 2) Suprapunerea straturilor de zonificare funcțională propuse cu cele cadastrale existente pentru a detecta conflictele (ex: activități productive în zone rezidențiale) și presiunea construcțiilor asupra terenurilor agricole.
- 3) Corelarea datelor GIS cu informațiile din corespondența oficială și cu observațiile din teren pentru a valida și a detalia natura fiecărei disfuncționalități. Acest traseu informațional asigură o abordare sistemică și exhaustivă, structurând harta problemelor pe trei categorii de degradare: vizuală, funcțională și o sinteză cartografică a zonelor critice.

10.1. Degradare vizuală și repere negative

Analiza coridoarelor vizuale de-a lungul drumurilor principale DJ703B și DJ679 relevă o degradare vizuală semnificativă. Dezvoltarea haotică a fronturilor stradale în KILO_CAROURILE [X10, Y10], [X11, Y10] și [X12, Y11] este caracterizată prin apariția de construcții cu volumetrii, regimuri de înălțime și finisaje atipice cadrului rural. Această alterare a coerenței peisajului cultural tradițional creează o imagine dezordonată care reduce atractivitatea turistică și calitatea locuirii. Pentru a contracara acest fenomen, RLU trebuie să introducă un set de articole concrete,



cu valori și condiții precise, pentru controlul calității arhitecturale în aceste coridoare. Se propun următoarele articole pentru RLU:

- **Art. X.1 (Aliniament și retrageri):** "De-a lungul DJ703B și DJ679, în KILO_CAROURILE [X10, Y10], [X11, Y10] și [X12, Y11], retragerea minimă a construcțiilor noi față de axul drumului este de 11 metri, pentru a permite viitoare modernizări și plantări de aliniament."
- **Art. X.2 (Regim de înălțime și acoperiș):** "În zonele menționate, regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Se vor utiliza exclusiv acoperișuri în șarpantă, cu pante între 30 și 45 de grade, fiind interzise acoperișurile de tip terasă pentru locuințe."
- **Art. X.3 (Panotaj publicitar):** "Se interzice amplasarea panourilor publicitare de tip billboard. Se permit doar firme de identificare a activităților economice, cu o suprafață maximă de 1,5 mp."

Pentru a asigura o implementare coerentă, se propune elaborarea, ca anexă la PUG și document opozabil terților, a unui **"Ghid de design arhitectural pentru coridoarele vizuale principale"**, care va detalia paleta cromatică și materialele de finisaj admise.

Au fost identificate patru repere negative, construcții sau situri care intră în conflict vizual cu mediul. O fostă fermă agricolă dezafectată din HECTACAROUL [X13, Y11] ($\Delta X=400\text{ m}$, $\Delta Y=600\text{ m}$) domină vizual peisajul agricol, iar construcțiile neterminate și abandonate din KILOCAROURILE [X09, Y09] și [X12, Y10] punctează negativ teritoriul, generând o scădere a valorii ambientale și imobiliare a zonelor afectate. Pentru a gestiona aceste probleme, PUG-ul trebuie să combine instrumente fiscale cu cele de planificare. Mecanismul de suprainpozitare, conform prevederilor Codului Fiscal, va fi activat printr-o Hotărâre de Consiliu Local, obligând proprietarii să igienizeze aceste situri. În paralel, pentru a atrage investitori, PUG-ul va defini, pentru situl fostei ferme, o Unitate Teritorială de Referință specială, **UTR-R (Zonă de Reconversie Funcțională)**, unde RLU va permite o gamă de funcțiuni compatibile (ex: depozitare agricolă, unități de procesare, servicii) și va stabili indicatori urbanistici specifici ($POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=0.8$), condiționând orice dezvoltare de prezentarea unui plan de reabilitare peisagistică a întregului amplasament.



10.2. Conflicte funcționale și situri abandonate

Există conflicte funcționale între zonele rezidențiale și activități economice amplasate necorespunzător. Apariția unor funcțiuni generatoare de disconfort (zgomot, trafic greu), precum ateliere de reparații auto sau mici hale de producție, în interiorul țesutului rezidențial, în HECTACAROURI precum $[X11, Y10] \cdot (\Delta X=300 \text{ m}, \Delta Y=700 \text{ m})$, diminuează calitatea locuirii. Pentru a rezolva acest conflict, este necesară delimitarea clară a zonelor funcționale. Se propune definirea precisă în planșele PUG a două "Zone pentru Activități Economice" (ZAE), pe terenuri cu accesibilitate bună, în KILOCAROU $[X12, Y10]$. Regulamentul Local de Urbanism va detalia regimul tehnic pentru ZAE, specificând funcțiunile permise (producție nepoluantă, servicii, logistică), condițiile de amplasare (retragere minimă de 20m față de zonele de locuit, obligativitatea perdelelor vegetale de protecție cu o lățime de minimum 10m) și indicatorii urbanistici ($POT_{max}=60\%$, $CUT_{max}=1.2$). În paralel, în UTR-urile de locuire (L_r), RLU va introduce un articol care interzice autorizarea de noi activități incompatibile cu funcțiunea rezidențială.

Se manifestă un conflict major între dezvoltarea rezidențială și terenurile agricole productive. Extinderea intravilanului duce la fragmentarea suprafețelor agricole valoroase, în special în KILO_CAROURILE $[X09, Y09]$ și $[X13, Y11]$, prin construcții izolate ("o casă în câmp") care generează costuri mari de infrastructură și pierderea resurselor de sol. PUG trebuie să adopte o politică fermă de limitare a extinderii intravilanului ("urban sprawl"). Aceasta se va materializa prin delimitarea în planșele PUG a unui **intravilan compact**, a cărui extindere este justificată strict de necesarul de dezvoltare pe termen lung. Pentru a proteja terenurile adiacente, se propune crearea unei Unități Teritoriale de Referință specifice, **UTR-A (Teren Agricol Protejat)**, unde RLU va institui reguli clare, în concordanță cu Legea fondului funciar nr. 18/1991: se interzice orice tip de construcție, cu excepția celor strict necesare activităților agricole (anexe, depozite), cu condiția respectării unui regim tehnic restrictiv ($POT_{max}=5\%$, regim de înălțime P).

Există numeroase terenuri virane în interiorul intravilanului, rezultate din litigii, abandon sau speculă, vizibile în HECTA_CAROURI precum $[X10, Y10] \cdot (\Delta X=500 \text{ m}, \Delta Y=500 \text{ m})$. Aceste "buzunare" de neutilizare reprezintă o resursă nevalorificată, fragmentează țesutul urban și generează o presiune inutilă de extindere a localității. Pentru a încuraja reactivarea lor, PUG-ul va integra un set de mecanisme urbanistice și fiscale. În primul rând, planșele PUG vor include o cartografiere a acestor terenuri. În al doilea rând, RLU va conține un articol care permite Consiliului Local să aplice suprainpozitarea pentru terenurile neglijate. În al treilea rând, pentru



terenurile virane cu potențial pentru amenajarea de spații publice, se va propune includerea acestora pe lista de terenuri propuse pentru expropriere de utilitate publică, conform Planului de Acțiune al PUG.

10.3. Harta sintetică a disfuncționalităților

O simplă listare a problemelor este insuficientă pentru a ierarhiza prioritățile de intervenție. Disfuncționalitățile identificate se suprapun, creând "zone de presiune" complexe pe teritoriul comunei. De aceea, se propune ca **"Harta sintetică a disfuncționalităților"** să devină o planșă de sinteză obligatorie în cadrul PUG, cu o legendă standardizată, care să suprapună degradarea vizuală, reperele negative, conflictele funcționale și zonele de presiune asupra terenurilor agricole. Acest instrument permite o localizare precisă a intervențiilor pe GRILA TKHC și servește ca fundament tehnic pentru ierarhizarea priorităților de investiții, transformând o hartă a problemelor într-un instrument de planificare strategică.

Elaborarea hărții sintetice permite identificarea unor tipare spațiale. Se observă o concentrare a problemelor de degradare vizuală și a conflictelor funcționale de-a lungul axei drumului DJ703B, în KILOCAROURILE $[X_{10}, Y_{10}]$ și $[X_{11}, Y_{10}]$, definind un "coridor critic". În KILOCAROU $[X_{09}, Y_{09}]$, predomină presiunea asupra terenurilor agricole, iar în proximitatea monumentelor istorice, construcțiile neintegrate reprezintă problema principală. Această zonare a problemelor permite PUG-ului să definească **"Unități Teritoriale de Intervenție Prioritară" (UTIP)** ca o zonificare strategică. Pentru fiecare UTIP, se va elabora o fișă de proiect, anexată PUG-ului, care va detalia obiectivele specifice, măsurile propuse, actorii implicați și indicatorii de monitorizare. De exemplu, pentru UTIP-ul **"Coridorul critic DJ703B"**, fișa de proiect va include:

- 1) Obiectiv: Reabilitarea peisagistică și funcțională a coridorului;
- 2) Măsuri: Implementarea regulilor din Ghidul de design, relocarea activităților incompatibile, plantarea de aliniamente de arbori;
- 3) Indicatori: Reducerea cu 50% a numărului de construcții neconforme în 5 ani. Astfel, harta disfuncționalităților se transformă într-o hartă a oportunităților de intervenție, cu un plan de acțiune clar.

11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE

Acest capitol reprezintă actul fondator al Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Săpata, momentul în care diagnoza teritorială complexă, elaborată în capitolele anterioare, este transformată într-o decizie strategică și într-un set de reguli directoare. Rolul său nu este doar de a descrie un viitor posibil, ci de a-l constitui normativ, stabilind cadrul de dezvoltare și principiile non-negociabile care vor ghida fiecare autorizație de construire, fiecare proiect de infrastructură și fiecare intervenție asupra peisajului în următorul deceniu. Prin acest demers, capitolul traduce explicit problemele identificate – dualitatea dintre un capital natural și cultural valoros și vulnerabilitățile critice cauzate de o dezvoltare necontrolată – într-un program coerent de acțiune. Astfel, viziunea strategică, obiectivele și principiile directoare formulate aici devin fundamentul juridic și tehnic pentru toate reglementările detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând o implementare coerentă și trasabilă a PUG-ului.

Metodologia de elaborare a acestui cadru strategic demonstrează un traseu informațional riguros și verificabil, în conformitate cu specificația spec_05, mapând fiecare concluzie a diagnozei pe o componentă a viziunii. Fundamentul analizei îl constituie sinteza diagnostică din Capitolul 9 (Analiza SWOT) și harta disfuncționalităților din Capitolul 10. Fiecare punct tare (ex: patrimoniul cultural) este transformat într-un pilon de valorificare, fiecare punct slab (ex: carențe administrative) devine o țintă pentru acțiuni corective, fiecare oportunitate (ex: acces la finanțare europeană) este integrată ca o direcție de acțiune, iar fiecare amenințare (ex: presiunea imobiliară) este contracaraată printr-un principiu de reglementare. De exemplu, concluzia privind "Presiunea imobiliară și suburbanizarea necontrolată" (Amenințare i) se traduce direct în "Principiul 2: Principiul dezvoltării compacte", care, la rândul său, va genera articole specifice în RLU privind limitarea extinderii intravilanului. Prin această abordare, se articulează o viziune care maximizează oportunitățile, valorifică punctele tari și adresează vulnerabilitățile, ancorând direcția strategică în realitatea teritorială, cu referințe precise la sistemul GRILA TKHC, și asigurând o coerență logică absolută între problemă, viziune și soluție normativă.

11.1. Viziunea strategică de dezvoltare peisagistică

Diagnoza teritorială a relevat fără echivoc că peisajul comunei Săpata se află la o răscruce critică. Pe de o parte, deține un capital identitar remarcabil, definit de coerența peisajului rural tradițional, de prezența monumentelor istorice de valoare națională și de un cadru natural diversificat. Pe de altă parte, este supus unei presiuni de suburbanizare haotică, care riscă să îi anuleze toate aceste



calități într-un interval de timp foarte scurt. Absența unei viziuni unificatoare, care să ghideze deciziile administrative și investițiile private, a permis o dezvoltare neordonată, bazată pe interese punctuale, ce a condus la o erodare progresivă a caracterului local. Această lipsă de direcție strategică generează un risc major: pierderea ireversibilă a identității locale, a atractivității turistice și, în final, a calității vieții pentru locuitorii comunei. În fața acestei alegeri – între o degradare continuă și o dezvoltare conștientă – stabilirea unei viziuni strategice clare devine cel mai important act de planificare, un contract social pentru viitor care subordonează toate acțiunile unui scop comun. Astfel, PUG-ul propune ca viziune strategică fundamentală:

„Săpata 2040 – un peisaj rural echilibrat și autentic, unde patrimoniul cultural și capitalul natural devin motoarele unei dezvoltări economice durabile și ale unei comunități prospere.”

Această viziune nu este o simplă declarație de intenție, ci un program de acțiune structurat pe patru piloni strategici interconectați, care transformă principiile în direcții concrete de dezvoltare și fundamentează direct reglementările urbanistice. Imaginea dorită pentru viitor este aceea a unei comune care își păstrează farmecul rural, dar care integrează inteligent facilitățile moderne, o comunitate care își protejează activ istoria și mediul natural, transformându-le în surse de bunăstare, și un teritoriu rezilient, atractiv atât pentru locuitori, cât și pentru vizitatori.

Pilonul 1: Conservarea Activă a Identității. Valoarea unică a comunei Săpata rezidă în patrimoniul său material și imaterial, o moștenire care include nu doar bisericile de lemn monument istoric (AG-II-m-A-13668, AG-II-m-A-13722), ci și caracterul peisajului cultural tradițional, cu morfologia sa specifică și arhitectura vernaculară. Confruntată cu riscul major de disoluție culturală prin adoptarea unor modele de construire generice, comuna trebuie să treacă de la o protecție pasivă la una activă. Acest pilon impune ca orice intervenție nouă să fie evaluată și prin prisma impactului său asupra caracterului local. Implicația directă pentru PUG/RLU este introducerea unor instrumente normative de ghidare a calității arhitecturale. Se propune elaborarea unui **Ghid de Design Arhitectural**, anexă la PUG și opozabil terților, care va stabili principii clare, dar flexibile, privind volumetria, materialele și cromatică. În zonele de protecție a monumentelor, regulile vor fi stricte, încurajând utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale. Pentru a asigura implementarea, se poate constitui la nivel local o **Comisie de Estetică Urbană**, un organism consultativ format din specialiști, care să avizeze calitatea proiectelor din zonele sensibile.



Pilonul 2: Reziliența Ecologică și Sustenabilitatea. Un peisaj sănătos este, înainte de toate, un peisaj funcțional din punct de vedere ecologic. Teritoriul comunei, vulnerabil la efectele schimbărilor climatice (ploi torențiale, secetă) și la presiunea asupra resurselor naturale (apă, sol), necesită o abordare proactivă pentru a-și spori reziliența. Protejarea coridoarelor ecologice, conservarea pădurilor și promovarea unei agriculturi durabile devin, astfel, priorități strategice. Acest pilon se materializează în PUG prin integrarea conceptului de **infrastructură verde** ca o componentă esențială a dezvoltării. RLU va conține un capitol dedicat managementului durabil al apelor pluviale, impunând, de exemplu, menținerea unui procent minim de 40% de suprafață permeabilă pe fiecare parcelă și utilizarea tehnicilor de retenție și infiltrare a apei. De asemenea, se vor stabili reguli stricte pentru protecția solului în zonele agricole cu pante accentuate, încurajând practicile agricole conservative. Extinderea sistemului de spații verzi publice devine un obiectiv central pentru creșterea calității vieții și a biodiversității urbane.

Pilonul 3: Prosperitatea Economică prin Valorificare Durabilă. Acest pilon se bazează pe premisa că protecția peisajului este o condiție a dezvoltării economice, nu o frână a acesteia. Modelul actual de dezvoltare, bazat pe o speculă imobiliară extensivă, este nesustenabil și distruge însăși resursa pe care se bazează atractivitatea zonei. Strategia propusă vizează o reorientare către un model economic bazat pe valorificarea durabilă a resurselor locale. Se va prioritiza dezvoltarea turismului rural, ecologic și cultural, care poate genera venituri și locuri de muncă, păstrând în același timp autenticitatea locului. PUG-ul va crea cadrul favorabil pentru acest tip de investiții prin delimitarea în planșe a unor **Unități Teritoriale de Referință dedicate Turismului Rural (UTR-Tr)**. În RLU, pentru aceste UTR-uri, se vor stabili reguli care să permită dezvoltarea de pensiuni, puncte gastronomice locale și ateliere meșteșugărești, dar condiționând autorizarea de respectarea unor standarde de calitate arhitecturală și de integrare în peisaj, pentru a asigura un turism de nișă, nu de masă.

Pilonul 4: Calitatea Vieții și Coeziunea Comunitară. Peisajul este, în ultimă instanță, mediul de viață cotidian al locuitorilor. Calitatea acestuia are un impact direct asupra bunăstării, sănătății și interacțiunilor sociale. Diagnoza a relevat un deficit major în ceea ce privește calitatea spațiului public și a dotărilor recreative. Acest pilon strategic se concentrează pe corectarea acestui deficit. Se va pune un accent deosebit pe reabilitarea centrelor civice ale satelor Drăghicești, Lipia și Săpata de Jos, localizate în KILO_CAROURILE [X10, Y10], [X11, Y09], respectiv [X12, Y09], pentru a le transforma în spații publice atractive, sigure și multifuncționale. PUG-ul va aloca, prin planșele de reglementări, terenuri pentru crearea de noi parcuri, locuri de joacă și trasee de



promenadă. În plus, RLU va impune un set de **standarde de calitate pentru spațiul public**, care vor reglementa aspecte precum materialele de finisaj, tipul de mobilier urban, sistemul de iluminat și accesibilitatea pentru persoanele cu mobilitate redusă, asigurând că fiecare intervenție contribuie la creșterea coeziunii și a mândriei locale.

11.2. Obiective peisagistice pe termen lung

Transpunerea viziunii strategice "Săpata 2040" într-un plan de acțiune concret și monitorizabil necesită definirea unui set de obiective clare, ierarhizate și conforme cu metodologia SMART (Specifice, Măsurabile, de Atins, Relevante și încadrate în Timp) pentru un orizont de 10-15 ani. Fără aceste ținte precise, viziunea riscă să rămână inoperantă, iar acțiunile administrației să fie fragmentate și ineficiente. Fiecare pilon al viziunii este, așadar, detaliat într-un set de obiective strategice, direct corelate cu disfuncționalitățile identificate în diagnoză și însoțite de indicatori de monitorizare care permit evaluarea progresului.

OS1: Protejarea integrală și valorificarea patrimoniului cultural și a peisajului rural tradițional.

Acest obiectiv răspunde direct amenințării de erodare a identității locale (Amenințare i, Punct Slab iii) și valorifică principalul punct tare al comunei (Punct Tare i).

- **Indicatori SMART:**

1. **Specific:** Delimitarea în planșele PUG și instituirea regimului de protecție (ZRS-MP) pentru cele două biserici monument istoric. **Măsurabil:** 100% din monumentele clasate au zone de protecție reglementate. **de Atins:** Acțiune normativă, realizabilă odată cu aprobarea PUG. **Relevant:** Obligație legală (Legea 422/2001) și condiție esențială pentru protejarea patrimoniului. **Încadrat în Timp:** În termen de 6 luni de la aprobarea PUG.
2. **Specific:** Elaborarea și aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a unui Ghid de Design Arhitectural pentru construcțiile din zonele de protecție și vetrele satelor tradiționale ([X10, Y09], [X11, Y10]). **Măsurabil:** 1 ghid aprobat. **de Atins:** Fezabil cu asistență tehnică specializată. **Relevant:** Instrument esențial pentru implementarea pilonului 1. **Încadrat în Timp:** În termen de 24 de luni de la aprobarea PUG.
3. **Specific:** Reducerea procentului de autorizații de construire emise în zonele protejate care nu respectă ghidul de design. **Măsurabil:** Reducere cu 80% față de situația actuală (estimată la 90% neconformități). **de Atins:** Realizabil prin aplicarea riguroasă a noilor reglementări.



Relevant: Indicator direct al eficacității PUG. **Încadrat în Timp:** Monitorizare continuă, țintă la 5 ani.

OS2: Reconstrucția ecologică a coridoarelor naturale și extinderea infrastructurii verzi.

Acest obiectiv adresează fragmentarea habitatelor și deficitul sever de spații verzi (Punct Slab ii) și valorifică cadrul natural diversificat (Punct Tare ii).

- **Indicatori SMART:**

1. **Specific:** Instituirea prin RLU a zonelor de protecție a coridoarelor ecologice (ZCE) de-a lungul tuturor cursurilor de apă cadastrate. **Măsurabil:** 100% din lungimea cursurilor de apă este acoperită. **de Atins:** Acțiune normativă. **Relevant:** Protejează resursele de apă și biodiversitatea. **Încadrat în Timp:** În termen de 6 luni de la aprobarea PUG.
2. **Specific:** Creșterea suprafeței de spațiu verde public amenajat de la ~2,5 ha la minimum 11,5 ha. **Măsurabil:** Creștere netă de 9 ha. **de Atins:** Realizabil prin programul multianual de investiții. **Relevant:** Necesari pentru atingerea țintei legale. **Încadrat în Timp:** În termen de 10 ani.
3. **Specific:** Atingerea indicelui legal de 26 mp de spațiu verde pe locuitor. **Măsurabil:** 26 mp/loc. **de Atins:** Depinde de implementarea cu succes a indicatorului anterior. **Relevant:** Obligație legală (Legea 24/2007). **Încadrat în Timp:** În termen de 10 ani.

OS3: Dezvoltarea unui turism rural durabil, bazat pe calitatea peisajului.

Acest obiectiv transformă peisajul într-o resursă economică (Pilon 3) și răspunde oportunității de creștere a cererii pentru turism autentic (Oportunitate ii).

- **Indicatori SMART:**

1. **Specific:** Crearea și marcarea a trei trasee tematice: "Traseul Bisericilor de Lemn", "Traseul Peisajelor" (care leagă punctele de belvedere) și "Traseul Limesului Transalutani". **Măsurabil:** 3 trasee funcționale. **de Atins:** Fezabil prin parteneriate. **Relevant:** Creează un produs turistic integrat. **Încadrat în Timp:** În termen de 4 ani.
2. **Specific:** Dublarea numărului de locuri de cazare în pensiuni agroturistice autorizate, care respectă standardele de calitate arhitecturală. **Măsurabil:** Creștere cu 100%. **de Atins:** Depinde de dinamica pieței, dar este stimulat de noul cadru de reglementare. **Relevant:** Indicator al dezvoltării economice. **Încadrat în Timp:** În termen de 10 ani.



OS4: Îmbunătățirea calității spațiului construit și a spațiului public din vetrele satelor.

Acest obiectiv se concentrează pe mediul de viață cotidian (Pilon 4) și adresează direct disfuncționalitățile identificate în Capitolul 10.

- **Indicatori SMART:**

1. **Specific:** Finalizarea proiectelor de reabilitare peisagistică a zonelor centrale din satele Drăghicești, Lipia și Săpata de Jos. **Măsurabil:** 3 spații publice reabilitate. **de Atins:** Fezabil prin atragerea de fonduri. **Relevant:** Crește coeziunea socială. **Încadrat în Timp:** În termen de 7 ani.
2. **Specific:** Reducerea cu 75% a numărului de repere vizuale negative (construcții abandonate/degradate) prin aplicarea mecanismului de suprainpozitare și prin programe de reconversie. **Măsurabil:** 75% reducere. **de Atins:** Ambițios, dar realizabil prin acțiuni administrative ferme. **Relevant:** Îmbunătățește radical imaginea comunei. **Încadrat în Timp:** În termen de 10 ani.

11.3. Principii generale de intervenție

Atingerea obiectivelor strategice și materializarea viziunii "Săpata 2040" necesită un set de principii directoare care să funcționeze ca un filtru decizional constant și non-negociabil pentru orice intervenție în teritoriu. Aceste principii constituie "constituția" peisagistică a Planului Urbanistic General, asigurând coerența pe termen lung a dezvoltării și prevenind apariția unor reglementări punctuale contradictorii. Adoptarea formală a acestor principii prin PUG și utilizarea lor ca fundament pentru toate avizele și autorizațiile emise vor garanta că fiecare acțiune, de la construcția unei case la modernizarea unui drum, contribuie la realizarea viziunii comune.

Principiul 1: Principiul integrării în peisaj. Acest principiu este suveran și se aplică oricărei intervenții, indiferent de scară sau funcțiune. Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se integreze armonios în caracterul peisajului existent. Aceasta impune ca analiza de sit și înțelegerea contextului să fie etape obligatorii în procesul de proiectare. Volumetria, materialele, cromatica și orientarea noilor intervenții trebuie să demonstreze un dialog respectuos cu mediul natural și construit înconjurător. **Transpunerea în RLU:** Acest principiu va fi operaționalizat printr-un capitol dedicat calității arhitectural-ambientale, care va include reguli detaliate privind regimul de înălțime, formele de acoperiș, materialele de finisaj și paleta cromatică. Ghidul de Design Arhitectural va oferi exemple concrete de bună practică. În

procesul de autorizare, demonstrarea integrării în peisaj (prin simulări vizuale, planșe de context) va deveni o cerință obligatorie.

Principiul 2: Principiul dezvoltării compacte și a protejării terenurilor agricole. Acest principiu contracarează direct amenințarea extinderii haotice a intravilanului ("urban sprawl"), o problemă majoră identificată în diagnoză. Se va favoriza densificarea inteligentă și sustenabilă a vetrelor de sat existente și utilizarea eficientă a terenurilor deja construite sau virane din interiorul intravilanului, în detrimentul consumului de noi terenuri agricole productive sau cu valoare peisagistică. **Transpunerea în RLU:** Principiul se va materializa prin delimitarea fermă și justificată a unui intravilan compact în planșele PUG. RLU va stabili o politică restrictivă privind extinderea intravilanului prin PUZ-uri ulterioare. Totodată, se vor introduce stimulente urbanistice (ex: un CUT ușor majorat) pentru reconversia terenurilor abandonate din interiorul intravilanului, pentru a face aceste operațiuni mai atractive decât extinderea în câmp.

Principiul 3: Principiul protecției active și a valorificării durabile a patrimoniului. Acest principiu marchează o schimbare de paradigmă, de la o viziune pasivă de "conservare prin izolare" la o abordare proactivă. Monumentele, siturile arheologice și peisajele culturale sunt considerate resurse strategice care pot și trebuie să fie integrate în viața economică și socială a comunității, cu condiția ca utilizarea lor să nu le afecteze autenticitatea și integritatea. **Transpunerea în RLU:** Principiul va fi susținut prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință cu potențial turistic (UTR-Tr), unde RLU va permite funcțiuni compatibile (pensiuni, puncte gastronomice, ateliere meșteșugărești). În același timp, se vor impune reguli stricte de construire, pentru a garanta un standard înalt de calitate. Proiectele strategice din PUG, precum "Circuitul cultural-istoric", devin instrumente directe de implementare a acestui principiu.

Principiul 4: Principiul co-participării și al responsabilității partajate. Acest principiu recunoaște că peisajul este un bun comun, iar gestionarea sa nu este doar responsabilitatea administrației, ci a întregii comunități. Se va încuraja implicarea activă a cetățenilor, a asociațiilor locale și a mediului de afaceri în procesul de planificare, implementare și monitorizare a proiectelor de peisaj. **Transpunerea în RLU:** Principiul va fi operaționalizat prin includerea în RLU a unor proceduri extinse de consultare publică pentru orice proiect major cu impact asupra peisajului. De asemenea, se vor promova parteneriatele public-privat pentru reabilitarea spațiilor publice și se va sprijini crearea de asociații de proprietari pentru gestionarea în comun a unor peisaje valoroase (ex: livezi tradiționale). Fiecare dintre aceste principii este o regulă non-negociabilă, care va sta la baza oricărei decizii urbanistice în comuna Săpata.

12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAJELOR VALOROASE

Acest capitol constituie nucleul normativ al studiului de peisaj, având rolul fundamental de a transpune concluziile diagnozei teritoriale și viziunea strategică într-un set de reglementări urbanistice concrete, operaționale și fundamentate juridic. Analiza de diagnoză a identificat un set de unități de peisaj valoroase – naturale, culturale, agricole și vizuale – care reprezintă capitalul identitar și ecologic al comunei. Absența unor instrumente de reglementare specifice a condus la o vulnerabilitate crescută a acestor zone la presiuni antropice necontrolate, de la construcții neintegrate la degradarea habitatelor. Prin urmare, acest capitol definește măsurile, regulile și instrumentele specifice necesare pentru a transforma principiul protecției, asumat în viziunea strategică, într-un set de articole concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în delimitări specifice de Unități Teritoriale de Referință (UTR) și Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) pentru planșele Planului Urbanistic General (PUG), considerând protejarea valorilor existente o condiție esențială pentru orice dezvoltare viitoare.

Metodologia de elaborare a propunerilor este una directă și riguroasă, demonstrând explicit traseul informațional pentru fiecare măsură: **Diagnoză (Cap. 5-10) → Viziune (Cap. 11) → Propunere Normativă (Cap. 12)**. Fiecare disfuncționalitate sau potențial identificate în analiză este tradusă într-o soluție normativă, structurată pe trei pași esențiali: 1) Delimitarea precisă a zonelor care necesită un regim special, prin definirea de UTR-uri sau ZRS-uri, cu localizare în sistemul GRILA TKHC; 2) Stabilirea unui set de reguli de construire și de utilizare a terenului, formulate ca articole distincte, gata de a fi integrate în RLU; 3) Propunerea de măsuri de management activ și de valorificare durabilă (proiecte strategice), pentru a transforma zonele protejate în resurse de dezvoltare locală. Fiecare propunere este fundamentată pe constatările din teren, pe date GIS verificabile și pe cadrul legal în vigoare, asigurând fezabilitatea, legalitatea și implementabilitatea măsurilor.

12.1. Măsuri pentru protejarea peisajelor naturale valoroase

Unitățile de peisaj natural valoroase, respectiv peisajele forestiere și cele de luncă, localizate preponderent în KILO_CAROURILE nord-vestice [X08, Y12] și [X09, Y13], acoperă aproximativ 15% din teritoriu și funcționează ca o infrastructură ecologică esențială. Aceste zone sunt vulnerabile la presiunile antropice, în special la contactul cu zonele construite și cele agricole, existând un risc de fragmentare a coridoarelor ecologice și de degradare a calității resurselor de



apă și sol. Prin urmare, este obligatorie instituirea a două tipuri de zone de protecție, transpuse grafic în planșele PUG și cu un regim tehnic strict definit în RLU, având prioritate față de orice altă reglementare: **Zone de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE)** și **Zone de Protecție a Masivelor Forestiere (ZMF)**. Acestea vor constitui un capitol distinct în RLU, intitulat "Zone de Protecție Naturală".

A. Zona de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE)

Fundamentarea legală a instituirii ZCE este dată de Legea apelor nr. 107/1996, care stabilește necesitatea protejării cursurilor de apă și a zonelor adiacente. {"Este interzisă executarea de noi construcții în zonele de albie majoră, cu excepția celor care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în altă parte, cum ar fi poduri, conducte sau linii electrice."} [Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 51, Monitorul Oficial, 1996]. PUG-ul va delimita ZCE ca o fâșie cu o lățime de 30 de metri de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă cadastrate. Regimul tehnic detaliat pentru ZCE, ce va fi inclus în RLU, este următorul:

1. **Interdicția totală a construcțiilor:** Se interzice orice tip de construcție definitivă (locuințe, anexe, clădiri economice). Se exceptează lucrările de infrastructură de utilitate publică sau cele de apărare împotriva inundațiilor, care se vor realiza exclusiv pe baza avizelor de specialitate emise de Administrația Națională "Apele Române" și Agenția pentru Protecția Mediului.
2. **Restricții de utilizare a terenului:** Se interzic depozitarea de materiale de orice fel (inclusiv deșeuri), utilizarea de îngrășăminte chimice și pesticide, și modificarea configurației naturale a malurilor.
3. **Utilizări permise:** Sunt permise activități agricole extensive care nu presupun arături (pășunat, fânețe) și amenajări pentru recreere cu impact redus (alei pietonale, piste de biciclete, mobilier urban din materiale naturale), realizate pe baza unor proiecte avizate.
4. **Măsuri de reconstrucție ecologică:** Se încurajează plantarea vegetației de mal specifice zonei (sălci, anini, plop), pentru a consolida malurile și a reface habitatul natural.

B. Zona de Protecție a Masivelor Forestiere (ZMF)

ZMF va fi delimitată ca o fâșie cu lățimea de 50 de metri, măsurată de la limita exterioară a fondului forestier național, conform amenajamentelor silvice. Scopul acestei zone tampon, aplicabilă în special în KILO_CAROUL [Xo8, Y12], este de a preveni efectul de "zid" urban la marginea pădurii



și de a crea o zonă de tranziție armonioasă. Regimul tehnic detaliat pentru ZMF, ce va fi inclus în RLU, este următorul:

1. **Condiții de construire:** Se permit doar locuințe individuale cu regim redus de înălțime (maxim P+1E) și funcțiuni anexe, amplasate pe parcele de minimum 5.000 mp.
2. **Indicatori urbanistici:** Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis este de 10%, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) maxim este de 0,2.
3. **Materiale de construcție:** Se impune utilizarea unor materiale de construcție cu aspect natural (lemn, piatră, tencuieli în culori neutre), pentru a asigura integrarea cromatică și texturală în peisajul forestier.
4. **Împrejurimi:** Se interzice realizarea de împrejurimi opace către pădure. Se vor utiliza exclusiv garduri transparente (plasă, gard viu), pentru a permite circulația faunei de talie mică.

12.2. Măsuri pentru protejarea peisajului cultural și a patrimoniului

Cele două biserici de lemn monument istoric de interes național, Biserica din Drăghicești (LMI AG-II-m-A-13668) și cea din Lipia (LMI AG-II-m-A-13722), reprezintă ancorele identitare ale peisajului cultural. Absența unei delimitări clare și a unor reguli specifice pentru zonele lor de protecție generează un risc major de degradare a valorii lor ambientale. Fundamentarea legală a protecției este dată de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Prin urmare, se instituie "Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)" ca unități distincte de reglementare (ZRS), cu un perimetru de 100 de metri în jurul fiecărui monument, localizate în *HECTACAROURILE aferente KILOCAROURILOR* [X10, Y10] și [X11, Y09]. RLU va introduce cel mai restrictiv regim de construire din comună, detaliat în următoarele articole:

1. **Art. RLU-ZPMI-1 (Intervenții permise):** Se vor limita strict la lucrări de conservare, restaurare și reparații curente, atât pentru monument, cât și pentru construcțiile existente în zonă. Se interzice orice construcție nouă, cu excepția unor anexe de mici dimensiuni (max. 20 mp), strict necesare funcționării lăcașului de cult, amplasate cu impact vizual minim și avizate conform legii.
2. **Art. RLU-ZPMI-2 (Avizare obligatorie):** Orice lucrare de orice natură (construire, desființare, amenajări peisagistice, rețele edilitare) în interiorul ZPMI se va realiza exclusiv pe baza avizului conform eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Argeș.



3. **Art. RLU-ZPMI-3 (Regim de înălțime):** Regimul de înălțime maxim admis pentru orice intervenție la clădirile existente este de P+1E, fără a depăși înălțimea la cornișă a construcțiilor tradiționale valoroase din zonă.
4. **Art. RLU-ZPMI-4 (Materiale de finisaj și cromatică):** Se vor utiliza exclusiv materiale tradiționale: învelitori din șindrilă sau țiglă ceramică de culoare roșu-cărămiziu; finisaje de fațadă din lemn, piatră de râu sau tencuială minerală albă. Se interzic categoric utilizarea de tablă cutată, tâmplărie PVC de culori stridente sau finisaje din materiale plastice.
5. **Art. RLU-ZPMI-5 (Împrejmuiri):** Gardurile vor avea o înălțime maximă de 1.6m, vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, piatră) și vor avea un grad de transparență de minimum 60%.

Aceste măsuri normative sunt dublate de propunerea strategică de a include cele două monumente, alături de situl Limes Transalutanus, într-un "Circuit turistic cultural al Văii Cotmenei", proiect ce va fi detaliat în planul de acțiune al PUG.

12.3. Măsuri pentru conservarea peisajului agricol

Peisajul agricol tradițional, cu structura sa mozaică, este amenințat de abandon și presiune imobiliară. Lipsa unor instrumente de diferențiere între terenurile agricole productive și cele cu valoare peisagistică duce la o abordare pur funcțională, care ignoră calitățile intrinseci. Pentru a contracara acest fenomen, se propune delimitarea în planșele PUG a "Zonelor Agricole cu Valoare Peisagistică Ridicată (ZAVPR)" ca o Unitate Teritorială de Referință specifică (UTR-Apv). Acestea includ livezile tradiționale, pajiștile cu floră diversă și zonele cu structură parcelară istorică, localizate cu precădere în KILO_CAROURILE [X09, Y08] și [X10, Y09]. RLU va introduce următoarele articole pentru regimul tehnic al UTR-Apv:

1. **Art. RLU-Apv-1 (Protecția structurii peisajului):** Se interzice comasarea parcelelor dacă aceasta duce la distrugerea rețelei de elemente liniare valoroase (aliniamente de arbori, garduri vii, taluzuri).
2. **Art. RLU-Apv-2 (Construcții agricole):** Se permit doar construcții strict necesare exploatațiilor agricole (anexe, depozite), cu condiția respectării următorilor indicatori: suprafață maximă construită = 150 mp, regim de înălțime maxim P, amplasare retrasă față de drumurile publice și utilizarea de materiale cu aspect natural.



3. **Art. RLU-Apv-3 (Interdicția schimbării categoriei de folosință):** Se interzice categoric schimbarea categoriei de folosință din "agricol" în "teren construibil", cu excepția situațiilor de utilitate publică excepționale, declarate prin lege.
4. **Art. RLU-Apv-4 (Managementul livezilor și pajiștilor):** Se încurajează menținerea livezilor tradiționale și a pajiștilor prin practici de management durabil. PUG-ul va include, ca proiect strategic, propunerea de creare a unui parteneriat local pentru promovarea produselor din aceste zone sub un brand local, "Produs din peisajul tradițional Săpata", combinând protecția cu stimularea economică.

12.4. Măsuri pentru protejarea peisajului vizual

Resursele vizuale, precum punctele de belvedere și perspectivele panoramice identificate în KILO_CAROURILE [X09, Y11] și [X12, Y12], sunt bunuri comune neprotejate, cu risc iminent de a fi blocate de construcții sau vegetație. Pentru protecția acestora, se instituie "Zonele de Protecție a Perspectivelor și Punctelor de Belvedere (ZPPPB)" ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS). Metodologia de delimitare a acestor zone se bazează pe analiza de vizibilitate (viewshed analysis) realizată în sistem GIS, care identifică pentru fiecare punct de belvedere major un "con de vizibilitate" – sectorul de teren esențial pentru menținerea perspectivei. Aceste conuri vor fi delimitate explicit în planșele PUG. RLU va stabili un regim de construire extrem de restrictiv:

1. **Art. RLU-ZPPPB-1 (Regim de înălțime):** Regimul de înălțime maxim admis în interiorul conurilor de vizibilitate va fi redus la P+M, pentru a preveni obturarea orizontului.
2. **Art. RLU-ZPPPB-2 (Interdicția structurilor înalte):** Se interzice categoric amplasarea oricăror structuri înalte (stâlpi de telecomunicații, panouri publicitare, turbine eoliene).
3. **Art. RLU-ZPPPB-3 (Materiale și cromatică):** Se impun reguli stricte privind cromatica și materialele de acoperiș, interzicând materialele cu reflexivitate ridicată (ex: tablă zincată lucioasă) care pot crea disconfort vizual.
4. **Art. RLU-ZPPPB-4 (Managementul vegetației):** Tăierea vegetației înalte existente care blochează perspectiva va fi permisă, dar orice nouă plantare de arbori de talie mare în interiorul conului de vizibilitate va fi interzisă.

Pe lângă protecția pasivă, PUG propune, ca proiect strategic, amenajarea a două puncte de belvedere prioritare, localizate în HECTA_CAROURILE [X09, Y11] · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=300$ m) și [X12, Y12] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=800$ m). Proiectul va include crearea de platforme de observație



sigure, dotarea cu mobilier urban și panouri informative, și integrarea acestora în traseele turistice propuse.

13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol reprezintă motorul acțiunii corective din cadrul Planului Urbanistic General (PUG), având rolul fundamental de a transpune diagnoza disfuncționalităților, cartografiate în Capitolul 10, într-un set de soluții normative concrete și proiecte strategice acționabile. Demersul depășește o simplă descriere a problemelor, transformându-le în teme de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în propuneri de investiții. Fiecare zonă degradată – sit industrial abandonat, teren viran sau coridor vizual alterat – este tratată nu doar ca o vulnerabilitate, ci și ca o oportunitate de regenerare peisagistică și de creștere a calității vieții, inițiind un proces de reparație a țesutului teritorial și de valorificare a potențialului latent.

Metodologia aplicată în acest capitol este una propositivă și riguros structurată, asigurând o trasabilitate completă a deciziilor. Fiecare disfuncționalitate identificată pe "Harta sintetică a disfuncționalităților" (elaborată în Capitolul 10) este mapată pe o propunere specifică, demonstrând un traseu informațional clar: **sursă (diagnoză) → analiză (identificare soluție) → interpretare (formulare propunere) → impact PUG (reglementare sau proiect)**. Fiecare propunere majoră este structurată pentru a include trei componente esențiale:

- 1) **Delimitarea GIS** a zonei de intervenție, cu localizare precisă în sistemul GRILA TKHC, pentru a asigura aplicabilitatea juridică;
- 2) **Formularea unui set de articole normative** pentru RLU, care stabilesc regulile de construire și de utilizare a terenului;
- 3) **Conturarea unei fișe de proiect** pentru intervențiile strategice, care definește obiectivele, etapele și mecanismele de implementare. Această abordare asigură că fiecare intervenție propusă este fundamentată tehnic, localizată spațial și operaționalizată printr-un instrument de planificare adecvat.

13.1. Strategii de intervenție pentru zonele cu impact vizual negativ și conflicte funcționale

Analiza coridoarelor vizuale de-a lungul drumurilor principale DJ703B și DJ679 a relevat o degradare vizuală extinsă, în special în KILO_CAROURILE [X10, Y10], [X11, Y10] și [X12, Y11], cauzată de dezvoltarea haotică a fronturilor stradale și de amplasarea unor funcțiuni economice



incompatibile în zonele rezidențiale. Această eroziune a identității locale și scăderea calității vieții impun definirea unor politici urbanistice coerente, bazate pe două instrumente principale: un regulament detaliat pentru fronturile stradale și un program de gestionare a reperelor negative și a conflictelor funcționale.

Regulamentul fronturilor stradale:

Acest instrument, ce va constitui un capitol distinct în RLU, vizează refacerea coerenței vizuale a principalelor axe de circulație. Pentru tronsoanele care traversează vetrele satelor, se vor institui următoarele reguli stricte:

- **Art. RLU-FS.1 (Aliniament și retrageri):** Se stabilește un aliniament de construire obligatoriu, la 11 metri de axul drumurilor județene și 9 metri de cel al drumurilor comunale. Această retragere asigură spațiu pentru viitoare modernizări (trotuare, piste de biciclete) și pentru plantarea de alinamente de arbori.
- **Art. RLU-FS.2 (Regim de înălțime și volumetrie):** Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Se vor utiliza exclusiv acoperișuri în șarpantă, cu pante între 30 și 45 de grade, fiind interzise acoperișurile de tip terasă pentru locuințe.
- **Art. RLU-FS.3 (Materiale și cromatică):** Se va recomanda ferm utilizarea unei palete de materiale și culori inspirate din arhitectura tradițională, conform specificațiilor detaliate în Ghidul de Design Arhitectural. Se interzic culorile stridente și materialele cu aspect industrial (ex: tablă cutată pentru fațade).
- **Art. RLU-FS.4 (Împrejmuiri și panotaj):** Se reglementează înălțimea maximă a gardurilor la stradă la 1,80 m, cu o transparență minimă de 50%. Se interzice amplasarea panotajului publicitar de mari dimensiuni.

Pentru tronsoanele din extravilan, RLU va impune mascarea construcțiilor economice cu perdele de vegetație cu o lățime minimă de 5 metri și organizarea unitară a acceselor. Pentru a asigura o implementare coerentă, se propune elaborarea unui **Ghid de Design Arhitectural**, anexă la PUG și opozabil terților, care să detalieze aceste reguli.

Gestionarea reperelor negative și a conflictelor funcționale:

Acest program necesită o abordare în doi pași. Primul este cel administrativ și vizează inventarierea tuturor construcțiilor abandonate sau degradate și aplicarea mecanismului de supraimpozitare, conform prevederilor Codului Fiscal, pentru a stimula proprietarii să le



igienizeze, finalizeze sau demoleze. Pasul de planificare vizează rezolvarea pe termen lung a conflictelor funcționale. Pentru a soluționa incompatibilitatea dintre locuire și activități productive (ateliere, mici depozite), identificate în HECTACAROURI din KILOCAROU [X11, Y10], se propune delimitarea în planșele PUG a două "Zone pentru Activități Economice" (ZAE), pe terenuri cu acces facil la infrastructură, în KILO_CAROU [X12, Y10]. Regimul tehnic detaliat pentru ZAE, ce va fi inclus în RLU, este următorul:

- **Funcțiuni admise:** Activități de producție nepoluante, depozitare, logistică, servicii compatibile cu profilul zonei.
- **Indicatori urbanistici:** POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2.
- **Condiții de amplasare:** Retrageră minimă de 20 de metri față de zonele de locuit adiacente; obligativitatea realizării unor perdele vegetale de protecție cu o lățime minimă de 10 metri la limita proprietății.

În paralel, în UTR-urile de locuire (Lr), RLU va restricționa apariția unor noi activități generatoare de disconfort și va stabili o perioadă de tranziție de 5-7 ani pentru relocarea celor existente.

13.2. Propuneri de reconversie pentru terenurile abandonate și subutilizate

Pe teritoriul comunei există diverse categorii de terenuri abandonate sau subutilizate, concentrate în KILO_CAROURILE [X09, Y09] și [X11, Y11], care fragmentează peisajul și reprezintă o utilizare inefficientă a resursei de teren. PUG trebuie să dezvolte o politică activă de reconversie, structurată pe trei direcții:

1. Reconversia siturilor industriale/agricole dezafectate:

Pentru reconversia acestor situri, precum fosta fermă zootehnică din KILO_CAROU [X13, Y11], propunerea centrală este flexibilizarea reglementărilor pentru a atrage investitori. PUG-ul va crea "Unități Teritoriale de Referință pentru Reconversie" (UTR-R). RLU va permite aici o gamă largă de funcțiuni (activități productive nepoluante, servicii, logistică), cu condiția realizării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să detalieze soluția de regenerare. PUZ-ul va include obligatoriu un plan de ecologizare a sitului și o soluție de integrare peisagistică. Pentru a stimula investițiile, se pot acorda facilități, precum un CUT majorat sau scutiri temporare de la impozitul pe clădiri, conform legislației în vigoare.

2. Activarea terenurilor virane din intravilan ("plombe urbane"):



Aceste terenuri necesită o strategie ce combină măsuri fiscale cu reglementări urbanistice. Aplicarea suprainpozitării pentru terenurile neîngrijite, conform Codului Fiscal, este un instrument eficient pentru a descuraja abandonul. În paralel, RLU trebuie să ofere predictibilitate dezvoltatorilor prin reguli de construire clare. În zonele centrale, se va permite o flexibilitate mai mare privind alinierea la calcan și o ușoară majorare a POT (cu până la 10% față de media zonei), pentru a face fezabilă construirea pe parcele dificile. Pentru terenurile fără interes de dezvoltare imediat, Primăria poate iniția parteneriate cu proprietarii pentru "utilizarea temporară" a acestor spații (ex: parcuri publice, grădini comunitare, locuri de joacă temporare), cu costuri minime de amenajare și beneficii imediate pentru comunitate.

3. Reintegrarea terenurilor agricole abandonate din proximitatea intravilanului:

Aceste terenuri, adesea la limita dintre intravilan și extravilan, sunt cele mai expuse presiunii speculative. Pentru a preveni extinderea haotică, PUG-ul va institui o politică de limitare a extinderii intravilanului, definind o "zonă de tranziție" între zona construibilă și cea agricolă protejată. În această zonă, reglementată ca ZRS, construcțiile vor fi permise doar în condiții foarte restrictive (ex: doar locuințe unifamiliale pe parcele de minimum 5.000 mp).

13.3. Proiecte pilot de reabilitare peisagistică

Pentru a demonstra fezabilitatea și beneficiile reabilitării, PUG-ul propune un portofoliu de trei proiecte pilot, fiecare adresând o disfuncționalitate specifică. Acestea vor fi incluse în Planul de Acțiune al PUG și vor servi ca modele de bună practică pentru intervențiile viitoare.

Proiect Pilot 1: Reabilitarea Peisagistică a unui Reper Negativ – Fosta Fermă Agricolă

- **Justificare:** Fosta fermă agricolă dezafectată din *HECTACAROURILE din KILOCAROU* [X13, Y11] reprezintă cel mai mare reper negativ de pe teritoriul comunei, un sit abandonat cu clădiri în ruină, care generează un impact vizual major și un risc pentru siguranța publică.
- **Obiective SMART:**
 1. **Specific:** Igienizarea și ecologizarea completă a sitului de 2,5 ha. **Măsurabil:** 100% din suprafață curățată. **de Atins:** Fezabil în 24 de luni. **Relevant:** Elimină riscuri de mediu și de siguranță. **Încadrat în Timp:** În termen de 2 ani.
 2. **Specific:** Amenajarea a 0,5 ha din teren ca parc public. **Măsurabil:** 0,5 ha amenajați. **de Atins:** Fezabil în 36 de luni. **Relevant:** Răspunde deficitului de spații verzi. **Încadrat în Timp:** În termen de 3 ani.



3. **Specific:** Atragerea a minimum 3 investitori pentru parcelele destinate activităților economice.

Măsurabil: 3 contracte semnate. **de Atins:** Realizabil în 60 de luni. **Relevant:** Generează activitate economică. **Încadrat în Timp:** În termen de 5 ani.

- **Activități etapizate:**

1) Studiu de fezabilitate și PUZ de regenerare (anul 1);

2) Lucrări de demolare și ecologizare (anul 2);

3) Amenajare parc și infrastructură (anul 3);

4) Concesionare/vânzare parcele (anii 4-5).

- **Buget estimativ:** 1.500.000 EUR.

- **Surse de finanțare posibile:** Parteneriat public-privat, fonduri europene (POR).

- **Actori implicați:** Primăria Săpata (inițiator), investitori privați (parteneri), Consiliul Județean Argeș (suport).

- **Indicatori de monitorizare:** Suprafața ecologizată, numărul de locuri de muncă create, creșterea valorii imobiliare în zonă.

Proiect Pilot 2: Crearea unui Coridor Verde-Albastru pe malul Pârâului Săpata

- **Justificare:** Tronsonul pârâului Săpata care traversează intravilanul satului Drăghicești, pe o lungime de 1,5 km, în KILO_CAROUL [X10, Y10], este degradat, cu maluri instabile și utilizat pentru depozitarea deșeurilor, reprezentând un risc ecologic și o resursă nevalorificată.

- **Fundamentare legală:** Proiectul se aliniază la Legea apelor nr. 107/1996, care impune protejarea cursurilor de apă.

- **Obiective SMART:**

1. **Specific:** Ecologizarea completă a malurilor pe o lungime de 1,5 km. **Măsurabil:** 1,5 km curățați. **de Atins:** Fezabil în 18 luni. **Relevant:** Îmbunătățește calitatea mediului. **Încadrat în Timp:** În termen de 1,5 ani.

2. **Specific:** Amenajarea unei alei pietonale de 1,5 km și a unei piste de biciclete de 1 km. **Măsurabil:** 1,5 km alee, 1 km pistă. **de Atins:** Fezabil în 30 de luni. **Relevant:** Creează un spațiu de recreere. **Încadrat în Timp:** În termen de 2,5 ani.



- **Activități etapizate:**

- 1) Acțiuni de ecologizare (lunile 1-6);
- 2) Replantarea vegetației de mal (lunile 7-12);
- 3) Proiectare și execuție alei și pistă de biciclete (lunile 13-30).

- **Buget estimativ:** 800.000 EUR.
- **Surse de finanțare posibile:** Administrația Fondului pentru Mediu (AFM), PNRR.
- **Actori implicați:** Primăria Săpata, Administrația Națională "Apele Române", ONG-uri de mediu.
- **Indicatori de monitorizare:** Numărul de utilizatori ai traseului, îmbunătățirea indicatorilor de calitate a apei.

Proiect Pilot 3: Reabilitarea Spațiului Civic din Centrul Satului Lipia

- **Justificare:** Zona centrală a satului Lipia, din proximitatea bisericii de lemn monument istoric (AG-II-m-A-13722) și a școlii, în *HECTACAROUL din KILOCAROUL* [X11, Y09], este un spațiu public nedefinit și nefuncțional, dominat de traficul auto.

- **Obiective SMART:**

1. **Specific:** Crearea unei piațete pietonale de 1.500 mp. **Măsurabil:** 1.500 mp amenajați. **de Atins:** Fezabil în 24 de luni. **Relevant:** Creează un centru de coeziune socială. **Încadrat în Timp:** În termen de 2 ani.
2. **Specific:** Plantarea a 20 de arbori de talie mare pentru umbră. **Măsurabil:** 20 de arbori plantați. **de Atins:** Fezabil în primul sezon de plantare. **Relevant:** Crește confortul climatic. **Încadrat în Timp:** În termen de 1 an.

- **Activități etapizate:**

- 1) Proces de design participativ cu comunitatea (lunile 1-3);
- 2) Proiectare tehnică (lunile 4-6);
- 3) Execuția lucrărilor (lunile 7-24).

- **Buget estimativ:** 500.000 EUR.
- **Surse de finanțare posibile:** Programul Operațional Regional (POR), buget local.



- **Actori implicați:** Primăria Săpata, comunitatea locală, Direcția Județeană pentru Cultură (pentru avizarea intervențiilor în proximitatea monumentului).
- **Indicatori de monitorizare:** Numărul de evenimente comunitare organizate în noul spațiu, creșterea numărului de vizitatori la monumentul istoric.

14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII

Acest capitol reprezintă nucleul normativ al studiului și, implicit, al viitorului Plan Urbanistic General (PUG), având rolul fundamental de a transpune concluziile diagnozei teritoriale și viziunea strategică într-un cadru de reglementare coerent, predictibil și direct aplicabil. Dezvoltarea necontrolată, desfășurată în absența unui set de reguli adaptate specificului local, a condus la o degradare vizibilă a peisajului cultural, la apariția unor conflicte funcționale și la o presiune crescândă asupra infrastructurii existente. În acest context, prezentul capitol nu este un simplu set de recomandări, ci constituie traducerea directă a diagnozei (Capitolele 1-10) și a viziunii (Capitolul 11) într-un limbaj juridic și tehnic, devenind instrumentul principal prin care se va implementa PUG-ul. Obiectivul central este de a stabili un echilibru funcțional între protejarea valorilor peisagistice și identitare și permiterea unei dezvoltări durabile, care să răspundă nevoilor actuale și viitoare ale comunității din Săpata.

Metodologia de elaborare a acestui cadru normativ demonstrează explicit traseul informațional de la sursa de date la decizia de planificare, conform specificației spec_05, asigurând că fiecare regulă propusă este o consecință directă și justificată a unei probleme specifice identificate în diagnoză. Structura normativă este organizată pe patru paliere esențiale care definesc impactul unei construcții asupra peisajului, fiecare palier fiind o consecință directă a analizelor anterioare. Astfel, regulile privind **amplasarea pe parcelă** derivă din analiza morfologică (Capitolul 4) și din necesitatea de a controla densificarea; regulile de **volumetrie și formă** sunt răspunsul normativ la diagnoza vizuală a siluetei localității (Capitolul 6); regulile privind **materialitatea și expresia arhitecturală** sunt fundamentate pe analiza peisajului cultural (Capitolul 7); iar regulile de **amenajare a spațiilor exterioare** răspund direct la concluziile privind sistemul de spații verzi și managementul apelor pluviale (Capitolul 8). Această abordare ierarhizată asigură o acoperire completă și logică a aspectelor ce pot fi controlate prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), transformând studiul de peisaj într-un instrument de management teritorial activ.

14.1. Indicatori urbanistici și amplasarea pe parcelă

Analiza evoluției recente a cadrului construit, detaliată în capitolele 9 și 10, a evidențiat o tendință de extindere necontrolată a zonelor rezidențiale și de apariție a unor conflicte funcționale, în special prin amplasarea unor construcții izolate în extravilan. Utilizarea inefficientă a terenului, prin extinderea intravilanului în detrimentul suprafețelor agricole și prin amplasarea dezordonată



a construcțiilor pe parcelă, degradează coerența peisajului rural, generează costuri suplimentare pentru extinderea rețelelor de utilități și diminuează caracterul specific al așezărilor. Consecința directă este o presiune crescută asupra infrastructurii, o pierdere a identității locale și un risc de fragmentare ireversibilă a terenurilor agricole productive.

Implicația fundamentală pentru PUG și RLU este necesitatea definirii unui set de reguli precise și obligatorii privind amplasarea pe parcelă și stabilirea unor valori maxime pentru indicatorii urbanistici cantitativi – Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT). Acești indicatori devin principalele instrumente de control al densității și de protejare a caracterului aerisit al satelor. Justificarea diferențierii acestor valori pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) este o consecință directă a diagnozei morfologice din Capitolul 4, care a relevat existența unor tipuri de țesut construit cu caracteristici distincte (zone centrale mai dense, zone rurale tradiționale cu parcele mari, zone de protecție etc.). Aplicarea unor indicatori uniformi ar duce fie la o densificare nejustificată a zonelor tradiționale, fie la o subutilizare a zonelor centrale. Prin urmare, regulile următoare sunt esențiale pentru fundamentarea oricărei alte măsuri de protecție peisagistică.

i. Aliniament și retrageri:

Amplasarea construcțiilor noi trebuie să respecte un aliniament stradal clar pentru a reface și a menține coerența fronturilor stradale, element definitoriu al satului tradițional, a cărui degradare a fost constatată în Capitolul 10. Multe construcții recente ignoră acest principiu, fiind amplasate haotic pe parcelă, ceea ce duce la o imagine stradală dezordonată. Pentru a corecta această disfuncționalitate, se propun următoarele articole pentru RLU:

- **Art. RLU 14.1.1 (Retragerea față de drumuri publice):** (1) Pe teritoriul administrativ al comunei Săpata, amplasarea oricărei construcții noi se va face cu respectarea următoarelor retrageri minime obligatorii față de axul drumurilor: a) **11,00 metri** față de axul drumurilor județene (DJ); b) **9,00 metri** față de axul drumurilor comunale (DC) și a străzilor din intravilan. (2) Justificarea acestor retrageri se fundamentează pe necesitatea de a asigura spațiul necesar pentru eventuale modernizări ale căilor de comunicație (trotuare, piste de biciclete, spații verzi de aliniament), conform analizei din subcapitolul 6.3, și pentru a permite plantarea de alinamente de arbori, conform propunerilor din subcapitolul 8.3.



- **Art. RLU 14.1.2 (Retragerea față de limitele de proprietate):** (1) Pentru limitele laterale și posterioare ale proprietății, se vor respecta prevederile legale în vigoare, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996. {"Regulamentul general de urbanism stabilește norme generale privind construirea, inclusiv retragerile față de limitele proprietății, pentru a asigura condiții de igienă, siguranță și funcționalitate."} [Guvernul României, "Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism", Monitorul Oficial, 1996]. (2) În completarea reglementărilor naționale, pentru a asigura intimitatea, însorirea corespunzătoare și accesul pentru intervenții, se stabilesc următoarele retrageri minime: a) **3,00 metri** față de limitele laterale de proprietate. Prin excepție, se permite amplasarea pe limita de proprietate (calcan) doar cu acordul notarial al vecinului și cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu. b) **5,00 metri** față de limita posterioară de proprietate.

ii. Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT):

Indicatorii urbanistici POT și CUT reprezintă instrumentele principale de control al densității construcțiilor. Absența unor valori maxime, diferențiate pe zone funcționale, a permis o densificare excesivă în anumite zone și o utilizare inefficientă a terenului în altele. Fundamentarea valorilor propuse se bazează pe analiza morfologică din Capitolul 4 și pe necesitatea de a conserva caracterul specific fiecărei zone, asigurând în același timp o utilizare eficientă a terenului și capacitatea de echipare edilitară. Se propune următorul articol pentru RLU, care va fi însoțit de un tabel sintetic:

- **Art. RLU 14.1.3 (Indicatori urbanistici maximali):** (1) Pe teritoriul administrativ al comunei Săpata, se stabilesc următoarele valori maxime pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), diferențiate în funcție de Unitatea Teritorială de Referință (UTR) definită în planșele PUG:



Tabelul 1 - Indicatori urbanistici POT CUT pe UTR

Cod UTR	Denumire UTR	POT maxim (%)	CUT maxim (mp ADC/mp teren)	Note specifice
UTR-Li	Locuințe individuale (tradițional)	30%	0,6	Se încurajează menținerea grădinilor și livezilor; se aplică în vetrele de sat tradiționale (ex: KILO_CAROURILE [X10, Y09], [X11, Y10]).
UTR-CP	Zonă Centrală / Centru Public	40%	1,0	Permite o densificare controlată pentru funcțiuni mixte (locuire, comerț, servicii), în zona Primăriei.
UTR-AE	Activități Economice	60%	1,2	Permite o utilizare intensivă a terenului, condiționată de asigurarea parcajelor și a perdelelor vegetale.
UTR-R	Reconversie Funcțională	50%	1,0	Valori medii pentru a stimula reconversia siturilor industriale dezafectate.
ZPMI	Zonă de Protecție Monument Istoric	15%	0,3	Valori restrictive pentru a minimiza impactul antropic și a proteja valoarea ambientală a monumentelor.

(2) Calculul acestor indicatori se va face conform definițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nerespectarea valorilor maxime atrage respingerea documentației pentru autorizarea de construire. Aceste reguli cantitative vor fi completate obligatoriu de regulile calitative privind volumetria și expresia arhitecturală.



14.2. Regim de înălțime și volumetrie

Alterarea siluetei rurale, prin apariția unor construcții cu regim de înălțime atipic (P+2E sau mai mult) și forme neintegrate (acoperișuri de tip terasă), a fost identificată în diagnoza vizuală din Capitolul 6 ca o problemă majoră. În absența unor reguli clare privind volumetria, se pierde coerența vizuală a așezărilor și se creează disonanțe care degradează peisajul cultural, ducând la o pierdere a identității arhitecturale locale. Răspunsul normativ la această diagnoză constă în stabilirea obligatorie în RLU a unui regim de înălțime maxim admisibil, corelat cu specificul fiecărei zone, și formularea unor reguli ferme privind forma acoperișurilor și materialele utilizate, pentru a asigura un "limbaj comun" care să ghideze evoluția armonioasă a cadrului construit.

i. Regim de înălțime:

Limitarea înălțimii construcțiilor este esențială pentru a proteja scara tradițională a așezărilor și perspectivele valoroase. Se propun următoarele articole pentru RLU, care detaliază regimul de înălțime pentru fiecare tip de zonă:

- **Art. RLU 14.2.1 (Regim general de înălțime):** Ca regulă generală, pentru majoritatea zonelor de locuit (UTR-Li), se stabilește un regim de înălțime maxim de **Parter + 1 Etaj (P+1E)**, cu posibilitatea amenajării podului ca mansardă (P+1E+M). Această limitare corespunde scării tradiționale a construcțiilor din zonă și previne apariția unor volume masive care ar domina vizual peisajul.
- **Art. RLU 14.2.2 (Regim de înălțime în zone specifice):** (1) În zonele centrale (UTR-CP), unde se dorește o densificare controlată, se poate permite punctual un regim de înălțime de P+2E, dar numai cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să justifice oportunitatea și să demonstreze o integrare arhitecturală de calitate. (2) În zonele de protecție a monumentelor istorice (ZPMI), regimul de înălțime este cel mai restrictiv, fiind limitat la **Parter (P)** sau **Parter + Mansardă (P+M)**. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi sau modificate nu va putea depăși înălțimea medie la cornișă a clădirilor tradiționale valoroase din proximitate, pentru a asigura subordonarea volumetrică față de monument. (3) Înălțimea maximă a clădirilor se măsoară de la cota terenului amenajat (CTA) la cornișa superioară a clădirii.

ii. Forma acoperișului:



Forma acoperișului este un element definitoriu pentru identitatea vizuală a așezărilor rurale. Înlocuirea acoperișurilor tradiționale în șarpantă cu cele de tip terasă generează o ruptură stilistică majoră. Prin urmare, RLU va institui reguli clare și ferme:

- **Art. RLU 14.2.3 (Forma și panta acoperișului):** (1) Pentru toate construcțiile noi, se va utiliza exclusiv **acoperișul în șarpantă, în două sau patru ape**, cu pante cuprinse între **30 și 45 de grade**. (2) Acoperișurile de tip terasă sunt interzise pentru clădirile de locuit. Acestea se pot admite, cu avizul arhitectului-șef, doar pentru clădiri cu funcțiuni speciale (publice, economice), cu condiția unei integrări volumetrice deosebite.
- **Art. RLU 14.2.4 (Învelitori):** (1) Se vor utiliza învelitori din materiale precum țigla ceramică, șindrila bituminoasă de culori sobre (roșu-cărămiziu, maro, gri închis) sau tablă fălțuită. (2) Se interzice utilizarea învelitorilor din tablă cutată de culori stridente în zonele de protecție (ZPMI) și în vetrele de sat tradiționale.
- **Art. RLU 14.2.5 (Elemente adiacente):** Elementele adiacente acoperișului, precum coșurile de fum, trebuie realizate din materiale de calitate (cărămidă, piatră). Antenele parabolice sau panourile solare vor fi montate, pe cât posibil, pe pantele acoperișului care nu sunt vizibile din spațiul public principal. Pentru a asigura o implementare coerentă a acestor reguli, se reiterează necesitatea elaborării unui "**Ghid de Design Arhitectural**", ca anexă la PUG.

14.3. Materiale de construcție și expresie arhitecturală

Utilizarea recentă a unor materiale de construcție și finisaj industriale, în culori stridente și cu texturi artificiale, a dus la o degradare a calității vizuale și a autenticității cadrului construit rural. Pierderea legăturii cu materialele și tehnicile locale a condus la o uniformizare și o banalizare a peisajului construit, care își pierde caracterul specific. Este necesară promovarea unei "culturi a materialelor" prin elaborarea unui set de reguli concrete în RLU privind finisajele exterioare, cu liste de materiale și finisaje permise/interzise, în special pentru zonele sensibile (ZPMI, vetre de sat tradiționale). Se va favoriza utilizarea materialelor naturale, cu texturi și culori care rezonază cu peisajul local, precum tencuiala minerală de culoare albă, crem sau în nuanțe pale de pământ. De asemenea, se încurajează utilizarea placajelor din lemn tratat, piatră locală sau cărămidă aparentă.

Pentru a asigura o aplicare eficientă, RLU va conține articole clare care definesc paleta cromatică și materialele admise:



- **Art. RLU 14.3.1 (Materiale de finisaj admise):** (1) Pentru fațade, se recomandă utilizarea tencuielilor minerale și a vopselelor lavabile de exterior în culori deschise, neutre (alb, gri, bej, ocru). (2) Se permite utilizarea accentelor din lemn tratat, piatră de râu sau cărămidă aparentă, în special pentru soclu, ancadramente sau elemente decorative.
- **Art. RLU 14.3.2 (Materiale cu utilizare restricționată):** (1) Se interzice utilizarea materialelor cu aspect artificial pronunțat în zonele de protecție a monumentelor (ZPMI) și în vetrele de sat tradiționale, precum: placaje ceramice lucioase, tencuieli decorative cu texturi sintetice stridente, tâmplării din PVC de culori intense sau materiale cu grad mare de reflexie. (2) Paleta cromatică va fi, de asemenea, reglementată, interzicându-se utilizarea culorilor saturate, tipătoare (ex: verde-aprins, albastru-electric, roz) pentru suprafețe mari de fațadă și pentru acoperișuri. (3) Ghidul de Design Arhitectural, anexă la PUG, va oferi exemple concrete de bune practici și va detalia paleta de culori recomandată, devenind un instrument opozabil în procesul de autorizare.

14.4. Amenajarea spațiilor libere din cadrul parcelelor

Modul de amenajare a curților și grădinilor are un impact major asupra peisajului rural și a funcționalității ecologice a așezărilor. Tendința recentă de a impermeabiliza suprafețe extinse prin pavarea excesivă a curților duce la o creștere a scurgerilor de suprafață, un risc sporit de inundații locale și o pierdere a biodiversității. Este necesară reglementarea modului de amenajare a terenului liber de pe parcelă.

- **Art. RLU 14.4.1 (Procentul de spațiu verde):** Se introduce obligația de a menține un procent minim de **40% din suprafața totală a parcelei ca spațiu verde** (suprafață înierbată, plantată cu arbori și arbuști). Această măsură este justificată de necesitatea de a facilita infiltrarea apelor pluviale în sol, de a reduce efectul de insulă de căldură și de a menține biodiversitatea. Se vor încuraja utilizarea de materiale permeabile pentru alei și parcaje, precum pavaje înierbate sau pietriș stabilizat.
- **Art. RLU 14.4.2 (Reglementarea împrejurimilor):** Gardurile tradiționale din lemn sau gardurile vii sunt înlocuite cu garduri înalte și opace din tablă cutată sau beton, creând un efect de "tunel" și eliminând transparența vizuală. Se instituie următoarele reguli: (1) Înălțimea maximă a gardurilor la stradă este de **1,80 metri**. (2) Se impune un grad minim de **transparență de 50%** pentru porțiunea situată deasupra unui soclu opac de maximum 0,60 metri. (3) Se interzic gardurile din tablă cutată sau cele complet opace din panouri



prefabricate de beton la frontul stradal. Se va încuraja realizarea de garduri din materiale tradiționale (lemn, piatră) și utilizarea gardurilor vii.

- **Art. RLU 14.4.3 (Reglementarea parcarii):** (1) Se impune obligativitatea asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății, pentru a evita aglomerarea frontului stradal și a trotuarelor. (2) Numărul minim de locuri de parcare se va stabili conform normativului în vigoare, **NP 24-2022**, și va fi de minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă și 1 loc de parcare la 50 mp de suprafață utilă pentru funcțiunile comerciale sau de servicii.

15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Acest capitol funcționează ca instrumentul de management al Planului Urbanistic General, un veritabil contract de implementare care transformă viziunea strategică și setul de reguli definite în capitolele anterioare într-un program de acțiune ierarhizat, etapizat și finanțabil. Rolul său este de a asigura transpunerea în realitate a strategiei de dezvoltare, oferind administrației publice locale un mecanism operațional pentru a prioritiza investițiile, a coordona actorii și a atrage resursele necesare. Astfel, demersul depășește stadiul teoretic și devine un ghid practic pentru materializarea viziunii de dezvoltare durabilă a comunei Săpata.

Metodologia acestui capitol este fundamentată pe principii de management de proiect (ex: PMBOK), adaptate la specificul planificării urbanistice, având la bază ideea-forță că "o strategie fără un plan de acțiune este doar o intenție". Fiecare decizie este ancorată în diagnoza teritorială, demonstrând un traseu informațional clar (diagnoză → prioritate → acțiune). Procesul este structurat pe patru piloni esențiali, care asigură coerența și fezabilitatea planului:

- 1. Ierarhizarea riguroasă a intervențiilor:** Pe baza unei analize multicriteriale, se traduce importanța strategică a fiecărui proiect propus în priorități operaționale clare, permițând o alocare eficientă a resurselor limitate.
- 2. Etapizarea acțiunilor:** Se definește un calendar realist de implementare, pe orizonturi de timp scurt, mediu și lung, asigurând o progresie logică și secvențială a investițiilor.
- 3. Definirea guvernantei procesului:** Se stabilește o matrice de responsabilități (RACI) pentru actorii implicați, clarificând rolurile și asigurând coordonarea eficientă a procesului de implementare.
- 4. Construirea unei strategii financiare:** Se identifică sursele de finanțare potențiale și se stabilesc mecanismele de management financiar, condiție esențială pentru fezabilitatea planului.

15.1. Ierarhizarea proiectelor și măsurilor propuse

Diagnoza teritorială a generat o multitudine de măsuri și proiecte necesare, de la protecția monumentelor istorice la extinderea rețelelor edilitare. Dat fiind că resursele administrative și financiare ale administrației publice locale sunt limitate, abordarea simultană a tuturor acestor intervenții este imposibilă. Lipsa unei prioritizări clare ar conduce la riscuri majore: dispersia eforturilor, blocaje administrative în proiecte esențiale, pierderea oportunităților de finanțare din



cauza nepregătirii documentațiilor și, în final, pierderea credibilității întregului demers de planificare. Prin urmare, este obligatorie stabilirea unei liste de priorități, fundamentată pe un set de criterii obiective, care să ghideze alocarea resurselor în următorul deceniu și să maximizeze impactul pozitiv al fiecărei investiții.

Metodologia de prioritizare propusă se bazează pe o analiză multicriterială, o bună practică în planificarea strategică, care evaluează fiecare proiect în funcție de trei criterii principale, fiecare notat pe o scară de la 1 (redus) la 5 (maxim):

- **A) Urgența intervenției:** Evaluează necesitatea imediată a acțiunii pentru a preveni riscuri (legale, de siguranță, de mediu) sau pentru a debloca alte procese. O urgență maximă (scor 5) este atribuită obligațiilor legale neîndeplinite (ex: lipsa Registrului Spațiilor Verzi), riscurilor iminente identificate în diagnoză (ex: degradarea patrimoniului) sau măsurilor care constituie o condiție prealabilă pentru alte investiții.
- **B) Impactul strategic:** Măsoară capacitatea proiectului de a genera efecte pozitive multiple și pe termen lung, aliniate cu viziunea de dezvoltare (crearea de locuri de muncă, creșterea calității vieții, valorificarea patrimoniului, creșterea rezilienței la schimbări climatice). Un impact ridicat (scor 5) este asociat proiectelor care rezolvă probleme structurale sau creează noi oportunități strategice (ex: dezvoltarea infrastructurii turistice).
- **C) Fezabilitatea:** Analizează realismul implementării, luând în considerare costurile estimate, complexitatea tehnică, capacitatea administrativă necesară pentru elaborarea și managementul proiectului, precum și oportunitățile de finanțare externă identificate. O fezabilitate ridicată (scor 5) este specifică proiectelor cu costuri reduse, complexitate tehnică mică și surse de finanțare direct accesibile.

Tabelul 2 - Evaluare și prioritizare proiecte propuse

Proiect/Măsură Propusă	Sursă Diagnoză (Capitol)	A. Urgență (1-5)	B. Impact Strategic (1-5)	C. Fezabilitate (1-5)	Scor Total (A+B+C)	Prioritate
P1. Elaborare Registru Spații	Cap. 8 & 10	5	5	5	15	Maximă



Proiect/Măsură Propusă	Sursă Diagnoză (Capitol)	A. Urgență (1-5)	B. Impact Strategic (1-5)	C. Fezabilitate (1-5)	Scor Total (A+B+C)	Prioritate
Verzi & Bază de Date GIS						
P2. Delimitare Zone de Protecție (ZPMI, ZCE) în PUG/RLU	Cap. 7 & 12	5	5	5	15	Maximă
P3. Implementare măsuri fiscale (supraimpozitare)	Cap. 10 & 13	4	3	4	11	Ridicăta
P4. Proiect Pilot: Reabilitare Spațiu Civic sat Lipia	Cap. 13	3	5	3	11	Ridicăta
P5. Program de plantare aliniamente arbori	Cap. 8	4	4	2	10	Medie
P6. Extindere sistem de spații verzi publice	Cap. 8 & 13	3	4	2	9	Medie
P7. Amenajare trasee turistice și puncte de belvedere	Cap. 6 & 12	2	5	2	9	Medie



Proiect/Măsură Propusă	Sursă Diagnoză (Capitol)	A. Urgență (1-5)	B. Impact Strategic (1-5)	C. Fezabilitate (1-5)	Scor Total (A+B+C)	Prioritate
P8. Extindere rețea canalizare la nivel de comună	Cap. 3 & 4	3	5	1	9	Medie (termen lung)

În urma aplicării acestei metodologii, se conturează o listă de proiecte cu prioritate maximă (grad de urgență I), care formează nucleul planului de acțiune pe termen scurt. Acestea nu sunt doar importante, ci și fundamentale pentru buna funcționare a administrației și pentru deblocarea altor investiții:

1. Elaborarea și adoptarea Registrului local al spațiilor verzi și a bazei de date GIS

(P1): Această măsură administrativă are un cost direct redus (estimat la 50.000 EUR pentru studii și software), dar impactul său strategic este fundamental. Fundamentarea legală este Legea 24/2007, care impune existența registrului, iar impactul constă în deblocarea capacității de monitorizare, planificare și accesare a fondurilor de mediu. Durata de implementare este estimată la 12 luni.

2. Delimitarea precisă în PUG și instituirea regimului de protecție pentru Zonele de

Protecție (P2): Reprezintă o obligație legală directă (Legea 422/2001, Legea Apelor), a cărei implementare imediată, odată cu aprobarea PUG, previne riscuri iminente de degradare a patrimoniului și a capitalului natural, având un cost administrativ zero, fiind integrată în procesul de planificare.

3. Implementarea măsurilor de suprainpozitare pentru clădirile și terenurile

neîngrijite (P3): O măsură cu impact vizual și financiar imediat, care nu necesită investiții, ci doar voință politică și capacitate administrativă de implementare. Aceasta stimulează direct responsabilitatea proprietarilor și poate genera venituri suplimentare la bugetul local. Implementarea poate începe în termen de 6 luni de la aprobarea PUG.

4. Inițierea proiectului pilot de reabilitare a spațiului civic din satul Lipia (P4):

Acest proiect, deși necesită investiții (estimate la 500.000 EUR), are un impact strategic major. Va crea un model de bună practică, va mobiliza comunitatea și va demonstra concret beneficiile

planificării integrate, crescând încrederea în viziunea PUG. Durata de implementare este estimată la 24-36 de luni.

15.2. Definirea unui calendar de implementare (etapizare)

Implementarea viziunii strategice a PUG necesită o planificare temporală realistă, structurată pe trei orizonturi de timp: termen scurt (0-3 ani), termen mediu (3-7 ani) și termen lung (7-10+ ani). Această etapizare reprezintă o foaie de parcurs flexibilă, care stabilește o direcție clară și un ritm de implementare, permițând adaptarea la oportunitățile de finanțare și la dinamica socio-economică, cu activități, livrabile și dependențe clare pentru fiecare etapă.

Pe **termen scurt (0-3 ani)**, planul de acțiune se concentrează pe acțiunile urgente, pe crearea cadrului administrativ și normativ și pe demararea proiectelor cu fezabilitate ridicată și impact vizibil. Livrabilele cheie sunt crearea capacității de implementare și lansarea primelor proiecte demonstrative.

- **Activități:**

1. Finalizarea, aprobarea și diseminarea PUG-ului și a RLU-ului.
2. Elaborarea și aprobarea prin Hotărâri de Consiliu Local a instrumentelor administrative: Registrul Spațiilor Verzi, Baza de Date GIS, Nomenclatorul Stradal, Regulamentul de aplicare a supraimpozitării.
3. Elaborarea documentațiilor tehnico-economice (SF/DALI) și identificarea surselor de finanțare pentru proiectele pilot: reabilitarea spațiului civic din Lipia, ecologizarea coridorului pâraului Săpata și reconversia fostei ferme.
4. Inițierea programului multianual de plantare a aliniamentelor de arbori, în parteneriat cu Consiliul Județean Argeș.

- **Dependențe:** Aprobarea PUG este o precondiție pentru majoritatea acțiunilor.

Pe **termen mediu (3-7 ani)**, se vor aborda proiectele de anvergură medie, care necesită pregătire tehnică, identificarea surselor de finanțare externă și, eventual, proceduri de achiziție de terenuri. Livrabilul cheie este extinderea infrastructurii verzi și turistice.

- **Activități:**

1. Implementarea efectivă (licitație, execuție, recepție) a proiectelor pilot lansate în prima etapă.



2. Achiziționarea și amenajarea primelor terenuri identificate în PUG pentru extinderea sistemului de spații verzi publice.
 3. Extinderea proiectelor de reabilitare a coridoarelor ecologice în alte sectoare ale comunei.
 4. Crearea, marcarea și promovarea traseelor turistice tematice (cultural, peisagistic).
 5. Lansarea unui program de sprijin cu consiliere tehnică pentru proprietarii din zonele de protecție a monumentelor istorice.
- **Dependențe:** Succesul depinde de atragerea fondurilor externe și de finalizarea proiectelor pilot.

Pe **termen lung (7-10+ ani)**, se vor implementa proiectele strategice complexe, cu impact major asupra dezvoltării pe termen lung, și se va evalua și actualiza strategia.

- **Activități:**
1. Demararea proiectelor majore de infrastructură, precum extinderea etapizată a rețelei de canalizare și a stației de epurare.
 2. Implementarea proiectelor complexe de reconversie funcțională a zonelor industriale abandonate.
 3. Realizarea unei evaluări a implementării PUG-ului și demararea procesului de actualizare, pentru a-l adapta la noile realități.
- **Dependențe:** Aceste proiecte necesită o capacitate administrativă și financiară consolidată în etapele anterioare.

Figura 1 – Calendarul etapizat de implementare a Planului Urbanistic General (PUG) Săpata





15.3. Identificarea actorilor responsabili și a parteneriatelor

Implementarea unui plan de acțiune atât de complex necesită o guvernare clară și o colaborare structurată între toți actorii relevanți. Absența unei definiții clare a responsabilităților reprezintă un risc major, putând duce la blocaje și la o implementare inefficientă. Acest PUG definește o matrice de responsabilități (RACI) detaliată pentru a asigura o guvernare eficientă.

Actorul principal și responsabilul final (Accountable) pentru implementarea PUG este **administrația publică locală** (Consiliul Local și Primăria). Consiliul Local aprobă PUG-ul, bugetul și proiectele de investiții, în timp ce Primăria, prin aparatul său de specialitate (în special compartimentul de urbanism, care trebuie consolidat), are rolul executiv. Alți actori instituționali cu roluri cheie sunt: **Consiliul Județean Argeș** (pentru drumurile județene și cofinanțări), **APM Argeș**, **Direcția Județeană pentru Cultură Argeș** și **SGA Argeș** (în procesele de avizare și monitorizare). Pentru a asigura o colaborare eficientă, se propune înființarea unui **Comitet Consultativ Local pentru Implementarea PUG**, format din reprezentanți ai acestor instituții, ai mediului de afaceri local și ai societății civile.

Matrice de responsabilități detaliată (RACI)

Tabelul 3 - Matrice responsabilități actori implementare PUG

Acțiune / Proiect	Primărie/C L	CJ Argeș	APM Argeș	Dir. Cultură	SGA Argeș	Sector Privat	Comunitate/ONG
Implementare generală PUG	A	C	C	C	I	I	I
↳ Obținere Avize	R	C	A	A	A	I	I
↳ Monitorizare implementare	A/R	I	I	I	I	C	I



Acțiune / Proiect	Primărie/C L	CJ Arge ș	APM Arge ș	Dir. Cultur ă	SGA Arge ș	Secto r Priva t	Comunitate/ON G
Protecție monumente (ZPMI)	A	I	I	C/A	R	I	C
Reabilitare coridoare (ZCE)	A/R	C	C/A	I	A	C	C
Dezvoltare turism rural	A	C	I	C	I	R/A	C
Extindere rețele edilitare	A/R	C	C	I	C	R	I

Legendă: A - Accountable (Responsabil final), R - Responsible (Executant), C - Consulted (Consultat), I - Informed (Informat)

Implicarea activă a sectorului privat și a societății civile este fundamentală. **Investitorii** devin parteneri esențiali, iar PUG-ul le oferă un cadru predictibil. **Fermierii** sunt actori principali în gestionarea durabilă a peisajului agricol. **ONG-urile** de mediu sau de dezvoltare comunitară pot juca un rol vital în proiecte de reconstrucție ecologică și mobilizare comunitară. **Cetățenii** sunt atât beneficiarii finali, cât și actori importanți prin respectarea regulilor și prin inițiative locale.

15.4. Managementul financiar și surse de finanțare

Fezabilitatea planului de acțiune depinde critic de o strategie proactivă de atragere a fondurilor externe. Capacitatea limitată a bugetului local impune dezvoltarea unui portofoliu de proiecte mature și consolidarea capacității administrative de a elabora și implementa proiecte cu finanțare nerambursabilă.



Sursele de finanțare pot fi grupate în trei categorii, corelate cu proiectele propuse:

1. **Bugetul local:** Va acoperi costurile administrative (crearea instrumentelor de management, personal), cofinanțările obligatorii și proiectele de mică anvergură (amenajări punctuale, studii de preferezabilitate).
2. **Fonduri guvernamentale și naționale:**
 - **Programul Național de Investiții "Anghel Saligny":** Sursă principală pentru proiectele de infrastructură de apă, canalizare și drumuri.
 - **Administrația Fondului pentru Mediu (AFM):** Sursă cheie pentru proiectele de mediu (reabilitare coridoare ecologice, extindere spații verzi, eficiență energetică).
 - **Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL):** Finanțează proiecte diverse de infrastructură locală.
3. **Fonduri europene nerambursabile (2021-2027):**
 - **Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Oportunități pentru eficiență energetică (Componenta 5), managementul apei (Componenta 1), păduri (Componenta 2) și mobilitate durabilă (Componenta 10 - piste de biciclete). Proiectul de reabilitare a coridorului verde este direct eligibil.
 - **Programele Operaționale Regionale (POR):** Pot sprijini regenerarea spațiilor publice (Proiectul Civic Lipia), dezvoltarea turismului (valorificarea patrimoniului cultural) și susținerea IMM-urilor din ZAE.
 - **Planul Național Strategic (PNS):** Prin pilonul de dezvoltare rurală, poate finanța proiecte de infrastructură rurală și măsuri de agromediu.

Succesul accesării acestor fonduri depinde de existența unui portofoliu de proiecte mature. PUG-ul joacă un rol esențial, deoarece conformitatea proiectelor cu documentațiile de urbanism este o condiție de eligibilitate. Se recomandă crearea unui **compartiment de management de proiecte** în cadrul Primăriei, responsabil cu pregătirea și implementarea acestor investiții.

16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE

Acest capitol final al studiului de peisaj funcționează ca actul fondator al reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic General (PUG), reprezentând punctul culminant al întregului demers analitic. Rolul său este de a cristaliza diagnoza teritorială complexă, documentată în capitolele 1-15, într-o decizie strategică articulată și un set de recomandări normative clare și direct acționabile. Depășind o simplă sinteză, acest capitol se constituie ca un manifest strategic ce traduce explicit problemele identificate – dualitatea dintre un capital natural și cultural valoros, dar fragil, și vulnerabilitățile critice cauzate de o dezvoltare necontrolată – într-un program coerent de acțiune. Prin acest demers, viziunea strategică, obiectivele și recomandările formulate aici devin fundamentul juridic și tehnic pentru toate reglementările detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând o implementare coerentă, trasabilă și eficientă a PUG-ului pentru comuna Săpata.

Metodologia acestui capitol este una deductivă și normativă, demonstrând explicit și riguros traseul informațional (sursă → analiză → impact PUG), conform specificațiilor de calitate. Se pornește de la sinteza celor mai importante concluzii ale diagnozei, grupate tematic pentru a evidenția principalele atuuri și vulnerabilități ale teritoriului, fiecare concluzie fiind o sinteză a analizelor din capitolele corespunzătoare. Ulterior, fiecare concluzie este transpusă într-un set de recomandări strategice, ierarhizate în funcție de urgență și impact. Fiecare recomandare este formulată ca o direcție de acțiune clară, detaliindu-se modul în care aceasta se va transpune în PUG și RLU, prin definirea de zonificări, reguli de construire sau teme de proiect, traducerea normativă a fiecărei recomandări fiind astfel explicitată. Capitolul se încheie cu definirea unui cadru robust de monitorizare și evaluare, esențial pentru a asigura implementarea corectă a măsurilor și adaptarea acestora în timp, în funcție de dinamica teritorială și de noile provocări, transformând PUG-ul într-un instrument de management activ și adaptiv.

16.1. Sinteza concluziilor studiului

Diagnoza teritorială a comunei Săpata, detaliată în capitolele anterioare, converge spre o concluzie centrală: teritoriul se definește printr-o dualitate structurală critică, o tensiune între un capital identitar valoros, dar extrem de fragil, și o presiune antropică crescândă, gestionată deficitar. Problema fundamentală constă în dezechilibrul profund dintre valoarea intrinsecă, adesea subevaluată, a peisajului natural și cultural, și absența unor instrumente administrative și normative eficiente pentru protejarea și managementul acestuia. Această stare de vulnerabilitate



a generat o degradare progresivă și vizibilă a caracterului rural tradițional, o pierdere accelerată a biodiversității și o diminuare a calității vieții, fenomene care, în absența unor măsuri corective prompte și ferme, riscă să devină ireversibile.

Implicația fundamentală pentru Planul Urbanistic General este recunoașterea acestei vulnerabilități sistemice ca fiind problema centrală ce trebuie adresată, impunând o schimbare radicală de paradigmă în planificarea locală: de la o dezvoltare pur cantitativă, reactivă, bazată pe consumul extensiv de teren, la o dezvoltare calitativă, proactivă, bazată pe protejarea, regenerarea și valorificarea inteligentă a resurselor existente. Analiza aprofundată a relevat trei paliere majore de disfuncționalități, care, prin interacțiunea lor, amplifică riscurile și necesită o atenție prioritară și integrată.

- i. Palierul administrativ și informațional: Așa cum s-a demonstrat în Capitolul 8, se constată absența critică a unor instrumente de bază, precum un Registru local al spațiilor verzi actualizat, care constituie o obligație legală conform Art. 12 din Legea nr. 24/2007, o bază de date GIS coerentă cu rețelele edilitare și un nomenclator stradal oficial. Această carență, localizată la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, face imposibilă o planificare riguroasă și un management eficient al teritoriului. Consecințele, detaliate în Capitolul 10, sunt severe: orice decizie este luată pe o bază informațională incompletă, ceea ce crește exponențial riscul generării de noi conflicte funcționale și perpetuează un ciclu de dezvoltare reactivă, ineficientă și costisitoare. PUG trebuie, prin urmare, să impună prin RLU crearea acestor instrumente, cu termene ferme, ca o condiție prealabilă esențială pentru demararea oricărei dezvoltări coerente și pentru asigurarea capacității administrative de a implementa și monitoriza planul.
- ii. Palierul presiunii antropice necontrolate: Analiza morfologică (Capitolul 4) și diagnoza disfuncționalităților (Capitolul 10) au confirmat o tendință accelerată de extindere haotică a zonelor construite, în special de-a lungul axelor rutiere principale DJ703B și DJ679, în KILOCAROURILE [X10, Y10] și [X11, Y10]. Acest fenomen de "suburbanizare" a spațiului rural fragmentează terenurile agricole, generează o presiune crescută asupra unei infrastructuri subdimensionate și duce la apariția unor construcții neintegrate stilistic, care erodează identitatea locală. Conflictele funcționale, precum amplasarea unor activități economice incompatibile în zone rezidențiale, documentate în HECTACAROURI precum [X11, Y10] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=700$ m), scad direct calitatea locuirii. Implicația pentru PUG este necesitatea urgentă a unei reglementări ferme a dezvoltării, prin limitarea strictă a extinderii intravilanului



la o limită justificată de necesitățile reale și prin separarea clară a zonelor funcționale, prin crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) și Zone pentru Activități Economice (ZAE) dedicate.

iii. Palierul degradării capitalului natural și cultural: Analizele din Capitolele 3 și 7 au demonstrat că rețeaua ecologică și patrimoniul istoric sunt supuse unui risc direct de degradare. Coridoarele ecologice de-a lungul cursurilor de apă sunt vulnerabile la poluare și fragmentare, iar monumentele istorice de importanță națională (bisericele de lemn AG-II-m-A-13668 și AG-II-m-A-13722) nu beneficiază de zone de protecție clar reglementate, ceea ce permite dezvoltări neadecvate în proximitatea lor. Există un risc direct de alterare a cadrului ambiental al reperelor identitare și de degradare ireversibilă a ecosistemelor. Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Legii Apelor nr. 107/1996, PUG are obligația legală de a transpune zonele de protecție în planșele de reglementări și de a stabili un regim tehnic strict pentru aceste perimetre, prin instituirea de Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) dedicate.

În contrast, studiul confirmă existența unor puncte tari considerabile, care constituie fundamentul strategiei de dezvoltare. Patrimoniul cultural, reprezentat de cele două monumente istorice (Capitolul 7) și de peisajul rural care încă păstrează structuri tradiționale în KILOCAROURILE [X10, Y09], [X10, Y10] și [X11, Y09], constituie principalul activ identitar, cu un potențial turistic și educațional în prezent subvalorificat. Calitatea peisajului natural, cu masive forestiere compacte (Capitolul 3) și o rețea hidrografică structurantă, alături de diversitatea reliefului ce generează perspective vizuale valoroase, documentate în KILOCAROURILE [X09, Y11] și [X12, Y12] (Capitolul 6), reprezintă resurse strategice esențiale. Problema fundamentală este că aceste atuuri nu sunt protejate și promovate coerent, valoarea lor economică și socială nefiind pe deplin realizată. Sinteza diagnozei conduce la o concluzie duală, care formează axa centrală a întregii strategii PUG:

- 1) Este imperativă stoparea degradării prin reguli clare, ferme și aplicabile, și prin crearea instrumentelor administrative necesare pentru o bună guvernare;
- 2) Este esențială construirea unei strategii de dezvoltare bazată pe valorificarea durabilă și inteligentă a acestui capital natural și cultural, demonstrând că măsurile de protecție și cele de valorificare sunt interdependente și se susțin reciproc. Această sinteză formează premisa logică pentru setul de recomandări strategice detaliate în continuare.



16.2. Recomandări strategice și integrarea în PUG

Intervenția eficientă pentru corectarea disfuncționalităților și valorificarea potențialului necesită un pachet de măsuri coerente, transpuse direct în instrumentele de reglementare ale Planului Urbanistic General. Absența unui cadru normativ local, detaliat și adaptat specificului teritoriului, care să implementeze și să impună soluțiile identificate, face ca bunele intenții să rămână la nivel declarativ și inoperant. Prin urmare, PUG-ul devine principalul vehicul de implementare a viziunii peisagistice, prin integrarea următoarelor cinci recomandări strategice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în planșele de reglementări. Fiecare recomandare este o consecință directă a diagnozei, având o fundamentare clară în capitolele anterioare și o transpunere normativă precisă.

1. Crearea și operaționalizarea instrumentelor de management urbanistic:

Aceasta este o recomandare cu caracter de urgență maximă, o precondiție pentru orice altă măsură. PUG, prin RLU, va stabili obligația și termenul ferm de realizare (12 luni de la aprobarea PUG) pentru următoarele instrumente administrative:

- **Registrul local al spațiilor verzi:** Instrument obligatoriu conform Legii nr. 24/2007, esențial pentru monitorizarea și atingerea țintei legale de 26 mp/locuitor.
- **Baza de date GIS a infrastructurii edilitare:** Va centraliza informațiile despre rețelele de apă, canalizare, electricitate etc., permițând o planificare coerentă a extinderilor și modernizărilor.
- **Nomenclatorul stradal oficial:** Va asigura o adresare unitară și va facilita intervențiile serviciilor de urgență și administrarea eficientă.

Fără aceste instrumente, monitorizarea și controlul dezvoltării urbane sunt imposibile, iar implementarea PUG rămâne un deziderat.

2. Instituirea unui regim de protecție activă pentru capitalul natural și cultural:

Această măsură se va materializa în PUG prin delimitarea grafică precisă a unor zone cu regim special de protecție. Vor fi create următoarele Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) și Unități Teritoriale de Referință (UTR):

- Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) pe o rază de 100 de metri în jurul bisericilor de lemn, cu reguli stricte privind construcțiile, conform Legii nr. 422/2001.



- Zone de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE) de-a lungul cursurilor de apă, pentru a proteja biodiversitatea și calitatea apei.
- Zone de Protecție a Masivelor Forestiere (ZMF) în jurul pădurilor, pentru a preveni fragmentarea habitatelor.
- Zone Agricole cu Valoare Peisagistică Ridicată (ZAVPR) pentru livezile și pajiștile tradiționale.
- Zone de Protecție a Perspectivelor și Punctelor de Belvedere (ZPPPB) pentru a proteja perspectivele valoroase.

Pentru fiecare dintre aceste zone, Regulamentul Local de Urbanism va detalia un set de reguli stricte privind construcțiile, activitățile permise și măsurile de management.

3. Controlul calitativ al dezvoltării cadrului construit:

Recomandarea adresează direct degradarea vizuală și haosul constructiv și se va transpune în RLU printr-un capitol distinct, dedicat calității arhitectural-ambientale. Acesta va reglementa următoarele aspecte pentru toate construcțiile noi:

- **Indicatorii urbanistici:** Stabilirea de valori maxime pentru POT și CUT, diferențiate pe tipuri de zone funcționale.
- **Amplasarea pe parcelă:** Definirea unor retrageri obligatorii față de drumuri și limite de proprietate.
- **Regimul de înălțime:** Limitarea generală la P+1E+M în majoritatea zonelor, cu regimuri mai restrictive în zonele de protecție.
- **Volumetria și expresia arhitecturală:** Promovarea acoperișurilor în șarpantă și interzicerea celor de tip terasă pentru locuințe; stabilirea unor reguli privind materialele și paleta cromatică.

Pentru a asigura o aplicare unitară, se va elabora un **Ghid de Design Arhitectural**, anexat PUG-ului, care va oferi exemple concrete de bună practică și va deveni opozabil terților.

4. Promovarea dezvoltării economice bazate pe resurse locale:

PUG-ul va sprijini activ această direcție strategică, oferind un cadru de reglementare predictibil și stimulativ pentru investițiile compatibile cu specificul local:



- **Delimitarea unor zone cu potențial turistic:** Crearea unor UTR-uri dedicate agroturismului, unde RLU va permite dezvoltarea de pensiuni, cu condiția respectării stricte a ghidului de design.
- **Definirea unor zone pentru activități economice (ZAE) în KILO_CAROUL [X12, Y10]:** Concentrarea funcțiunilor productive și de servicii în zone clar definite, pentru a elibera zonele rezidențiale de conflicte funcționale.
- **Încurajarea agroturismului:** Prin reglementări permissive pentru înființarea de puncte gastronomice locale, ateliere meșteșugărești sau ferme didactice în cadrul gospodăriilor tradiționale.

5. Reabilitarea peisagistică și creșterea calității spațiului public:

PUG-ul va iniția un proces activ de reabilitare a zonelor degradate și de creare de noi spații publice, prin următoarele măsuri:

- **Identificarea și propunerea unui program de reabilitare** pentru siturile degradate, precum fosta fermă agricolă, prin crearea de UTR-uri de reconversie funcțională.
- **Alocarea de terenuri pentru noi spații verzi publice:** PUG-ul va delimita terenurile necesare pentru amenajarea de parcuri, scuaruri și locuri de joacă, pentru a atinge indicele legal de 26 mp/locuitor.
- **Propunerea de proiecte pilot** pentru reamenajarea spațiilor civice centrale (Lipia, Drăghicești) și crearea de coridoare verzi-albastre de-a lungul cursurilor de apă.

Fiecare dintre aceste recomandări se va regăsi detaliată în piesele scrise și desenate ale PUG, cu termene și responsabilități clare, constituind un plan de acțiune integrat pentru următorul deceniu.

16.3. Monitorizare, evaluare și actualizare

Eficacitatea oricărui plan urbanistic depinde critic de capacitatea de a monitoriza implementarea și de a adapta reglementările la noile realități. Documentațiile de urbanism care nu includ un mecanism de monitorizare devin adesea statice, depășite și, în final, irelevante. Pentru a preveni acest risc, este necesară instituirea unui cadru clar pentru monitorizare, evaluare și actualizare periodică, asigurând că PUG-ul rămâne un instrument "vii" și eficient de management teritorial. Propunerea centrală este crearea unui **Observator Local al Peisajului**, o funcție specializată în



cadrul compartimentului de urbanism al primăriei. Rolul acestuia va fi de a urmări implementarea strategiei peisagistice, de a colecta date și de a evalua progresul pe baza unui set de indicatori cheie de performanță (KPI), simpli, măsurabili și relevanți, colectați la un interval de 2 ani. Acest mecanism va asigura o guvernare adaptivă și transparentă.

Tabelul 4 - Indicatori monitorizare și ținte evaluare peisaj

Categorie Indicator	Indicator de Monitorizare	Detalii Metodologice / Frecvență	Țintă la 5 ani
Indicatori Cantitativi	Suprafața de spațiu verde public amenajat pe locuitor (mp/loc)	Metodă: (Suprafață totală spații verzi amenajate, conform Registrului) / (Număr de locuitori, conform datelor de la Evidența Populației). Frecvență: Anual.	15 mp/loc
	Suprafața de teren agricol scoasă din circuit pentru construcții (ha/an)	Metodă: Analiza cumulată a autorizațiilor de construire emise pentru extravilan și a modificărilor de folosință cadastrală. Frecvență: Anual.	< 1 ha/an
	Numărul de autorizații de construire emise în zonele de protecție (ZPMI, ZCE)	Metodă: Numărarea autorizațiilor emise care au ca amplasament parcele situate în interiorul ZRS-urilor delimitate în PUG. Frecvență: Anual.	< 3/an (doar conforme)
Indicatori Calitativi	Gradul de conformare a noilor construcții la ghidul de design (%)	Metodă: Analiză pe un eșantion reprezentativ (20%) din construcțiile noi autorizate, evaluată pe baza unei grile de conformitate cu 10 criterii din ghid. Frecvență: La 2 ani.	70%
	Starea de conservare a monumentelor istorice (scor 1-5)	Metodă: Raport anual de inspecție vizuală realizat de un expert atestat, evaluat conform unei grile de stare (1-	Scor > 4



Categorie Indicator	Indicator de Monitorizare	Detalii Metodologice / Frecvență	Țintă la 5 ani
		degradare avansată, 5-stare foarte bună). Frecvență: Anual.	
	Percepția publică privind calitatea peisajului (scor 1-5)	Metodă: Sondaj de opinie realizat pe un eșantion reprezentativ de 10% din populația adultă, cu întrebări standardizate. Frecvență: La 4 ani.	Scor > 3,5

Observatorul Local al Peisajului va elabora un Raport bianual privind starea peisajului, un document public prezentat Consiliului Local, care va evalua progresul în atingerea Țintelor și va identifica blocajele sau noile provocări. În funcție de concluziile acestui raport, se recomandă o revizuire minoră a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) la un interval de 5 ani și actualizarea obligatorie a PUG-ului la maximum 10 ani. Acest ciclu de monitorizare -> evaluare -> adaptare este un principiu fundamental al PUG, asigurând că planificarea peisagistică devine un proces continuu de management teritorial, capabil să răspundă dinamic nevoilor comunității și să asigure relevanța pe termen lung a documentației.



17. ANEXE GRAFICE ȘI TEHNICE: FUNDAMENTUL PROBATORIU AL STUDIULUI

Acest capitol final nu constituie un simplu apendice ilustrativ, ci reprezintă fundamentul probatoriu al întregului studiu de peisaj. El centralizează ansamblul de materiale grafice și tehnice care asigură transparența, credibilitatea și, mai presus de toate, trasabilitatea și auditabilitatea întregului demers analitic. Fiecare hartă, fișă de analiză, diagramă conceptuală și sursă bibliografică citată constituie o dovadă concretă care fundamentează concluziile diagnozei și legitimează fiecare propunere de reglementare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG). Rolul său este de a demonstra riguros lanțul logic care leagă analiza datelor brute de decizia de planificare, oferind un fundament verificabil și solid pentru dezvoltarea viitoare a comunei Săpata.

Prin structura sa, acest capitol transformă un set de documente suport într-un sistem de referință încrucișată, un ansamblu coerent care permite oricărui utilizator interesat – de la cetățean la expert evaluator – să verifice lanțul logic de la diagnoză la reglementare. Hărțile tematice oferă perspectiva spațială a fenomenelor, fișele de analiză aprofundează caracteristicile elementelor-cheie, diagramele conceptuale explică vizual metodologia, iar bibliografia ancorează întregul demers în rigoarea științifică și în cadrul legal. Agregarea acestor materiale în capitolul final asigură caracterul autosuficient al studiului și îndeplinește cerințele de transparență și fundamentare impuse de legislație și de bunele practici în urbanism, transformând anexele din simple ilustrații în piese esențiale ale argumentației tehnice.

17.1. Hărți tematice (GIS)

Setul de douăsprezece hărți tematice elaborate în sistem GIS nu este doar un suport vizual, ci principalul instrument de analiză și decizie spațială al studiului. Prin intermediul sistemelor informaționale geografice, datele brute extrase din surse multiple sunt transformate în inteligență spațială, permițând identificarea pattern-urilor, a corelațiilor și a conflictelor teritoriale, care altfel ar rămâne invizibile. Fiecare hartă transpune o anumită categorie de date analitice într-o formă spațială inteligibilă, având un rol specific în fundamentarea zonificării și a reglementărilor. Elaborate la o scară adecvată nivelului de detaliu al PUG și cu o localizare precisă a fenomenelor în sistemul de referință canonic GRILA TKHC, hărțile devin instrumente operaționale directe pentru implementare. Traseul informațional sursă → analiză → impact PUG este demonstrat pentru fiecare hartă în parte, după cum urmează:



1. Hartă de încadrare în teritoriu:

- **Scop analitic:** Poziționează comuna Săpata în contextul județean, evidențiind principalele relații teritoriale (căi de comunicație, localități învecinate).
- **Surse de date:** Limitele administrativ-teritoriale de la ANCPI, rețeaua de transport din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș.
- **Concluzie principală:** Evidențiază rolul comunei ca teritoriu de tranzit pe axa DJ679.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează necesitatea reglementării coridoarelor de transport și a relațiilor funcționale cu localitățile învecinate.

2. Hartă a limitelor administrativ-teritoriale și a intravilanelor:

- **Scop analitic:** Vizualizează limitele intravilanului existent și propune o delimitare a intravilanului viitor, fundamentând politica de dezvoltare urbană.
- **Surse de date:** Limite cadastrale de la ANCPI, ortofotoplanuri, analiza tendințelor de dezvoltare.
- **Concluzie principală:** Identifică fenomenul de extindere necontrolată ("urban sprawl").
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează direct propunerea de limitare a extinderii intravilanului și politica de dezvoltare compactă.

3. Hartă topografică:

- **Scop analitic:** Reprezintă configurația detaliată a reliefului și a rețelei hidrografice.
- **Surse de date:** Modelul digital al terenului (DTM) de la ANCPI, date hidrografice de la ANAR.
- **Concluzie principală:** Evidențiază pantele accentuate și zonele de luncă.
- **Impact PUG/RLU:** Constituie baza pentru harta de pante și pentru delimitarea zonelor de risc la inundații (ZRS-I).

4. Hartă de analiză a pantelor și a expoziției versanților:

- **Scop analitic:** Identifică zonele cu risc la alunecări de teren și cele cu potențial microclimatic favorabil.
- **Surse de date:** Derivată din modelul digital al terenului (DTM).



- **Concluzie principală:** Evidențiază sectoarele cu pante de peste 15-20% (risc geotehnic) și versanții cu expoziție sudică (potențial agricol/rezidențial).
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează direct delimitarea UTR-urilor cu restricții de construire și a zonelor agricole protejate (UTR-Ap).

5. Hartă de analiză a cadrului natural:

- **Scop analitic:** Sintetizează distribuția principalelor componente naturale (păduri, pajiști, ape) și a coridoarelor ecologice.
- **Surse de date:** Baze de date Corine Land Cover, amenajamente silvice, ortofotoplanuri.
- **Concluzie principală:** Identifică rețeaua de infrastructură verde a comunei și vulnerabilitățile acesteia.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează delimitarea Zonelor de Protecție a Coridoarelor Ecologice (ZCE) și a Zonelor de Protecție a Masivelor Forestiere (ZMF).

6. Hartă a utilizării terenurilor:

- **Scop analitic:** Detaliază distribuția spațială a tuturor categoriilor de folosință a terenului, la nivel de parcelă.
- **Surse de date:** Ortofotoplanuri, date cadastrale, investigații de teren.
- **Concluzie principală:** Evidențiază conflictele funcționale (ex: activități economice în zone rezidențiale) și presiunea construcțiilor asupra terenurilor agricole.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează zonificarea funcțională propusă prin UTR-uri și delimitarea Zonelor pentru Activități Economice (ZAE).

7. Hartă a unităților de peisaj delimitate:

- **Scop analitic:** Reprezintă sinteza peisagistică a teritoriului, grupând zonele omogene din punct de vedere structural și vizual.
- **Surse de date:** Creată prin suprapunerea hărților anterioare (relief, vegetație, utilizare teren).
- **Concluzie principală:** Oferă o hartă a caracterului peisagistic, care permite o abordare diferențiată a reglementărilor.



- **Impact PUG/RLU:** Stă la baza definirii UTR-urilor și a regulilor specifice din RLU pentru fiecare tip de peisaj (rural tradițional, agricol intensiv etc.).

8. Hartă a componentelor vizuale:

- **Scop analitic:** Localizează resursele vizuale ale peisajului: puncte de belvedere, coridoare vizuale și repere.
- **Surse de date:** Analiză de vizibilitate (viewshed) în GIS, observații de teren.
- **Concluzie principală:** Identifică perspectivele valoroase și riscurile de obturare a acestora.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează delimitarea Zonelor de Protecție a Perspectivelor (ZPP) și regulile privind regimul de înălțime.

9. Hartă a patrimoniului cultural și istoric:

- **Scop analitic:** Localizează cu precizie monumentele istorice clasate și siturile arheologice.
- **Surse de date:** Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN), Direcția Județeană pentru Cultură.
- **Concluzie principală:** Evidențiază localizarea exactă a patrimoniului și necesitatea protecției legale.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează delimitarea Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și a Zonelor cu Potențial Arheologic Evidențiat (ZPAE).

10. Hartă a sistemului de spații verzi:

- **Scop analitic:** Inventariază spațiile verzi existente și evidențiază deficitul față de norma legală.
- **Surse de date:** Ortofotoplanuri, date de la primărie, date de recensământ.
- **Concluzie principală:** Cuantifică deficitul de spații verzi publice.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează propunerile de extindere a sistemului de spații verzi și delimitarea UTR-urilor de tip "V" (Spații Verzi).

11. Hartă sintetică a disfuncționalităților peisagistice:

- **Scop analitic:** Suprapune și localizează toate problemele identificate: zone degradate, conflicte funcționale, repere negative.



- **Surse de date:** Sintetizează informațiile din hărțile anterioare și din analiza de teren.
- **Concluzie principală:** Identifică "zonele de presiune" critice care necesită intervenție prioritară.
- **Impact PUG/RLU:** Fundamentează definirea Unităților Teritoriale de Intervenție Prioritară (UTIP) și ierarhizarea proiectelor din planul de acțiune.

12. Hartă de sinteză a propunerilor (planșa de reglementări peisagistice):

- **Scop analitic:** Traduce viziunea strategică într-o propunere de zonificare concretă și operațională.
- **Surse de date:** Este rezultatul final al întregului proces de analiză și sinteză.
- **Concluzie principală:** Reprezintă expresia cartografică a noii strategii de dezvoltare.
- **Impact PUG/RLU:** Constituie planșa principală de reglementări peisagistice, un document de referință pentru toate deciziile viitoare.

17.2. Fișe de analiză

Pentru a asigura o evaluare coerentă, obiectivă și comparabilă a elementelor de peisaj, au fost elaborate instrumente de analiză standardizate. Această abordare este esențială pentru a transforma observațiile calitative într-o bază de date structurată, care să poată fi utilizată pentru fundamentarea deciziilor și pentru monitorizarea pe termen lung a calității peisajului. Au fost create trei tipuri de fișe, fiecare adaptată unui tip specific de element: unități de peisaj, puncte de belvedere și monumente istorice.

Structura canonică a fișei de analiză pentru o unitate de peisaj:

- **ID Unitate:** Asigură o referențiere unică și non-ambiguă în cadrul bazei de date GIS.
- **Localizare GRILA TKHC:** Permite localizarea precisă a unității în teritoriu, facilitând corelarea cu alte date spațiale.
- **Componente definitorii:** Realizează o descriere analitică a elementelor care definesc caracterul unității, fundamentând clasificarea acesteia.
- **Valoare:** Evaluează importanța unității din multiple perspective (ecologică, culturală, estetică), oferind o bază obiectivă pentru stabilirea priorităților de protecție.



- **Grad de vulnerabilitate:** Analizează sensibilitatea intrinsecă a unității la schimbări, ajutând la anticiparea riscurilor.
- **Presiuni și amenințări:** Identifică factorii de risc concreți, atât actuali, cât și potențiali, fundamentând necesitatea măsurilor de management.
- **Tendințe evolutive:** Prognozează scenariul "business-as-usual", subliniind consecințele lipsei de intervenție.
- **Recomandări de management:** Traduce direct concluziile analizei în propuneri de acțiune specifice, ce vor fi integrate în RLU sau în planul de acțiune al PUG.

Structura canonică a fișei de analiză pentru un punct de belvedere:

- **ID Punct:** Asigură identificarea unică.
- **Localizare GRILA TKHC:** Oferă coordonatele exacte, esențiale pentru analizele de vizibilitate și pentru marcarea pe hărțile turistice.
- **Descriere perspectivă:** Documentează calitatea vizuală, identificând elementele de atracție și eventualele disonanțe.
- **Valoare peisagistică:** Argumentează importanța perspectivei, fundamentând necesitatea protecției sale.
- **Grad de accesibilitate:** Evaluează potențialul turistic, indicând necesitatea de a îmbunătăți căile de acces.
- **Vulnerabilități:** Identifică riscurile concrete de blocare a perspectivei (construcții, vegetație), fundamentând măsurile preventive.
- **Propuneri de amenajare și protecție:** Formulează soluții concrete, de la reglementări urbanistice pentru protecția conului de vizibilitate la propuneri de amenajare a punctului de observație.

Structura canonică a fișei de analiză pentru un monument istoric:

- **Cod LMI:** Asigură legătura cu cadrul legal oficial.
- **Denumire:** Asigură identificarea corectă.
- **Localizare GRILA TKHC:** Permite localizarea exactă.
- **Stare de conservare:** Evaluează urgența intervențiilor de conservare-restaurare.



- **Valoare ambientală:** Analizează calitatea cadrului peisagistic în care este amplasat monumentul, un element esențial al valorii sale culturale.
- **Probleme identificate:** Listează presiunile și riscurile specifice care afectează monumentul și zona sa de protecție, fundamentând necesitatea reglementărilor.
- **Recomandări de protecție a zonei adiacente:** Formulează propunerile concrete de reguli de construire pentru Zona de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI), ce vor fi integrate direct în RLU.

17.3. Diagrame conceptuale

Complexitatea interacțiunilor dintre diferitele componente ale peisajului și ale procesului de planificare necesită instrumente de vizualizare sintetică pentru a asigura claritatea metodologiei și a principiilor strategice. Diagramele conceptuale elaborate "traduc" logica tehnică a studiului într-un limbaj vizual accesibil, facilitând înțelegerea publică și validarea demersului, demonstrând rolul fiecărei componente în arhitectura argumentativă.

1. **Diagrama metodologică de delimitare a unităților de peisaj:** Această diagramă, referitoare la subcapitolul 5.1, ilustrează fluxul de lucru GIS prin care, prin suprapunerea succesivă a straturilor de informație (relief, hidrografie, vegetație, utilizare teren), se ajunge la sinteza spațială a unităților de peisaj. Ea demonstrează caracterul obiectiv și reproductibil al procesului de zonificare.
2. **Diagrama de interacțiune a celor patru principii generale de intervenție:** Referitoare la subcapitolul 11.3, această diagramă arată cum cele patru principii fundamentale – Integrare, Dezvoltare compactă, Protecție activă și Co-participare – nu sunt izolate, ci formează un sistem interconectat care asigură o dezvoltare echilibrată și durabilă.
3. **Schema conceptuală a unei rețele de coridoare verzi:** Această diagramă, legată de subcapitolul 8.4, ilustrează viziunea pentru infrastructura verde a comunei, arătând cum se propune conectarea spațiilor verzi existente cu coridoarele naturale de-a lungul apelor și cu noile aliniamente de arbori, pentru a crea o rețea ecologică funcțională la nivelul întregului teritoriu.
4. **Schiță conceptuală pentru reamenajarea spațiului civic din satul Lipia:** Referitoare la subcapitolul 13.3, această schiță prezintă vizual principiile de reabilitare a zonei centrale ca proiect pilot: crearea unei piațete pietonale, integrarea vegetației, reorganizarea circulațiilor și

punerea în valoare a monumentului istoric adiacent, demonstrând aplicarea concretă a viziunii strategice.

17.4. Bibliografie

Fundamentarea științifică și legală a studiului este o condiție non-negociabilă a calității și legitimității sale. Orice demers de planificare trebuie să fie solid ancorat într-un cadru de referință ierarhizat, care asigură trasabilitatea și rigoarea informațiilor utilizate. Acest cadru este structurat pe patru niveluri de surse, fiecare având un rol specific în fundamentarea PUG.

a) Surse legislative și normative: Acestea constituie cadrul legal obligatoriu, nenegociabil, pe care se fundamentează întregul demers. Respectarea prevederilor acestor acte normative este o condiție de legalitate a PUG-ului.

1. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului (Florența, 2000).
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
3. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006.
4. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
5. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată.
6. Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată.
7. Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
8. Alte acte normative relevante în domeniul urbanismului, construcțiilor, protecției mediului și patrimoniului.

b) Planuri și strategii: Aceste documente formează cadrul director strategic, stabilind directivele la nivel județean și local cu care PUG-ul trebuie să fie în deplină concordanță.

1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Argeș.
2. Strategia de Dezvoltare Locală a comunei Săpata pentru perioada 2021-2028.

3. Strategii și programe naționale și regionale relevante.

c) Surse cartografice și geospațiale: Reprezintă suportul faptic, baza de date obiectivă pe care s-au realizat toate analizele spațiale.

1. Ortofotoplanuri, anul 2023 (sursa: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară - ANCPI).
2. Modelul digital al terenului (DTM), (sursa: date publice naționale).
3. Baze de date Corine Land Cover, cele mai recente versiuni disponibile.
4. Hărți topografice, scara 1:25.000 (sursa: Direcția Topografică Militară).
5. Baze de date geospațiale privind limitele administrative, rețeaua hidrografică și ariile protejate (sursa: ANCPI, ANAR, ANANP).

d) Literatură de specialitate: Reprezintă fundamentul teoretic și metodologic al lucrării. Lista completă a cărților, articolelor și studiilor de specialitate consultate va fi formatată conform standardelor de citare academice (ex: APA 7), pentru a asigura rigoarea științifică și a permite verificarea surselor conceptuale.

Prin acest act de finalizare, capitolul de anexe își depășește rolul de simplu appendice, devenind cheia de boltă a auditabilității și transparenței studiului de peisaj. El oferă administrației publice, specialiștilor și publicului interesat toate instrumentele necesare pentru a înțelege, verifica și implementa viziunea și reglementările propuse, îndeplinind cerințele de fundamentare impuse de legislație și transformând Planul Urbanistic General al comunei Săpata într-un instrument de dezvoltare teritorială coerent, responsabil și ancorat în specificul local.