



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 Istoric

Studiu Istoric

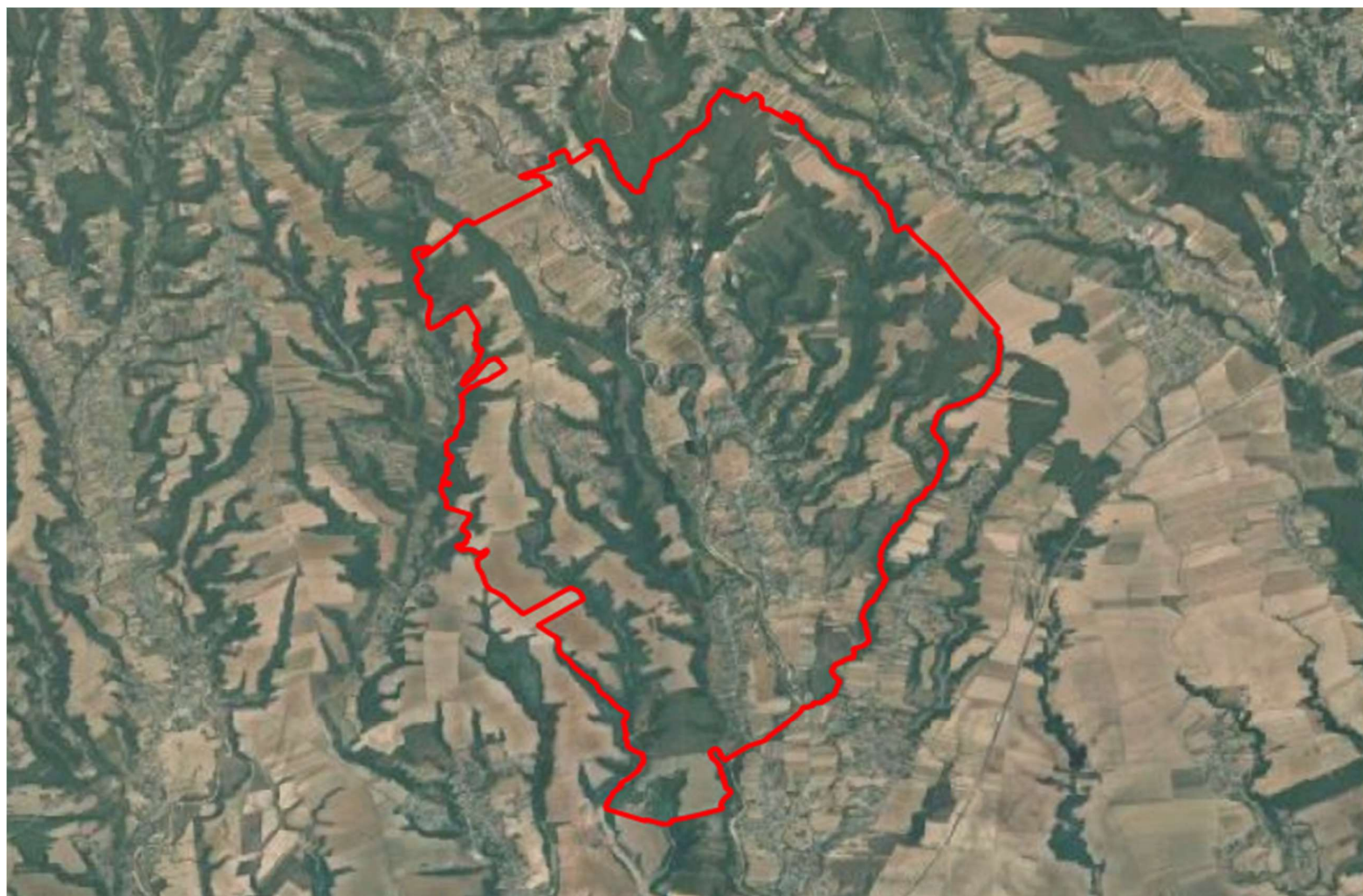
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SĂPATA

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 Istoric
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Iulian CĂMUI
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. Amalia SAVU
	Urb. Ioan Augustin SUCIU



CUPRINS

STUDIU ISTORIC	Error! Bookmark not defined.
1. INTRODUCERE	9
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului.....	9
1.2. Aria de Studiu și Cadrul General de Elaborare	10
1.3. Metodologia de Cercetare și Structura Documentației	11
2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ.....	13
2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice	13
2.2. Legislația privind patrimoniul arheologic	14
2.3. Legislația privind amenajarea teritoriului și urbanismul.....	15
2.4. Documente strategice relevante.....	16
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS	18
3.1. Rețeaua istorică de așezări și rolul regional	18
3.2. Drumuri și căi de comunicație istorice	19
3.3. Relații de polarizare și istorie administrativă.....	20
4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV	22
4.1. Atestare documentară și perioada medievală	22
4.2. Perioada modernă	23
4.3. Perioada contemporană	25
4.4. Analiză cartografică istorică.....	26



4.5. Toponimie și memorie locală	26
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR.....	28
5.1. Trama stradală istorică	28
5.2. Parcelarul tradițional.....	30
5.3. Spații publice tradiționale	31
5.4. Persistența și alterarea structurii rurale	31
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	33
6.1. Arhitectura tradițională rurală și specificul local.....	33
6.2. Tipologii de clădiri istorice și funcționale.....	34
6.3. Materiale și tehnici de construcție tradiționale	35
6.4. Starea de conservare și clădiri cu valoare ambientală.....	36
7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL.....	38
7.1. Monumente istorice clasate conform Listei Monumentelor Istorice (LMI).....	38
7.2. Situri arheologice repertoriate (RAN).....	40
7.3. Patrimoniu local cu valoare ambientală, istorică sau arhitecturală	41
7.4. Patrimoniu cultural imaterial.....	42
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE	43
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)	43
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)	44
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA)	45
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL.....	47



9.1. Unități de peisaj cultural	48
9.2. Puncte de belvedere și perspective.....	50
9.3. Silueta așezărilor	50
9.4. Elemente vegetale valoroase	51
10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI	53
10.1. Starea de conservare a patrimoniului construit	53
10.2. Analiza intervențiilor neconforme și a conflictelor funcționale	54
10.3. Amenințări și riscuri naturale	55
10.4. Amenințări și riscuri antropice	56
11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI	58
11.1. Potențialul turistic: agroturism și turism cultural	58
11.2. Reconvertirea funcțională și oportunități economice	60
11.3. Patrimoniul ca vector de branding și identitate locală.....	61
11.4. Proiecte comunitare și rolul educațional al patrimoniului.....	62
12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH	63
12.1. Analiză SWOT.....	63
12.2. Diagnoză integrată: Probleme, oportunități și concluzii cheie	66
12.3. Verificarea conformității cu principiul DNSH	67
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE	69
13.1. Conservare și restaurare.....	69
13.2. Integrarea arhitecturii contemporane	72



13.3. Spațiul public rural	73
13.4. Materiale și tehnici tradiționale	74
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE.....	75
14.1. Funcțiuni admise și interdicții	75
14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT) și regim de construire	76
14.3. Regim de înălțime și volumetrie.....	77
14.4. Conformare arhitecturală: fațade, acoperișuri și materiale.....	78
14.5. Amenajări exterioare: construcții anexe și împrejurimi	78
15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE LOR DE PROTECȚIE	80
15.1. Intervenții asupra monumentelor.....	80
15.2. Construcții în zona de protecție.....	82
15.3. Schimbare de funcțiune	83
15.4. Procedura de avizare.....	83
17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)	85
17.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)	85
17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	87
17.3. Specificații pentru implementarea în format GIS	88
17.4. Plan de implementare și pași următori	90
17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)	92
17.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)	93



17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	94
17.3. Specificații pentru implementarea în format GIS	95
17.4. Plan de implementare și pași următori	99

1. INTRODUCERE

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul istoric reprezintă o componentă obligatorie a studiilor de fundamentare pentru „Actualizare Plan Urbanistic General” al comunei Săpata, județul Argeș (Contract nr. 3384/14.07.2025), având rolul de a oferi suportul științific pentru reglementările de protejare a patrimoniului cultural. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Abordarea dezvoltării teritoriale fără o înțelegere profundă a contextului istoric și cultural duce la reglementări generice, inadecvate, și la intervenții care alterează ireversibil identitatea locală. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Prezentul studiu transformă moștenirea trecutului într-o resursă activă pentru viitor, fundamentând un cadru de reglementare care asigură protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului, în strictă conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Metodologia de elaborare este una multi-disciplinară și integrată, corelând informații din patru surse principale:

- 1) surse arhivistice și bibliografice (ex: fondurile Arhivelor Naționale – Serviciul Județean Argeș, monografii locale);
- 2) surse cartografice istorice (ex: ridicările topografice Josephine și Franciscane, planuri directe de tragere);
- 3) investigații directe pe teren (relevee, documentare fotografică) și date oficiale (ex: fișele RAN 18590.01);
- 4) legislația națională și europeană în domeniul protejării patrimoniului. Obiectivul final al studiului nu este unul teoretic, ci unul pragmatic: crearea unui instrument de cunoaștere și de gestiune pentru administrația locală și comunitate. Prin analiza dinamicii teritoriale și a modului în care memoria colectivă este înscrisă în structura fizică a localității, studiul oferă fundamentarea necesară pentru a ghida dezvoltarea viitoare într-un mod care respectă și valorifică moștenirea istorică.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul principal al studiului istoric este fundamentarea științifică a reglementărilor urbanistice din cadrul PUG Săpata, pentru a asigura protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei fundamentări duce la un

cadru de reglementare incoerent, care nu poate echilibra nevoile de dezvoltare contemporană cu necesitatea conservării identității locale, rezultând în intervenții distructive și pierderea ireversibilă a specificului. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Studiul transformă patrimoniul dintr-o constrângere într-un instrument de decizie și o resursă strategică, oferind baza de date și interpretarea necesară pentru decizii de planificare informate și responsabile, care vor fi transpuse în articole clare și aplicabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Pentru atingerea scopului, demersul de cercetare este structurat pe cinci obiective specifice și acționabile:

1. **Identificarea și inventarierea exhaustivă a patrimoniului cultural:** Include inventarierea monumentelor istorice clasate conform LMI (Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești, cod AG-II-m-A-13668, și Biserica de lemn din Lipia, cod AG-II-m-A-13722), a siturilor arheologice din RAN, a clădirilor cu valoare locală neclasate, a elementelor de peisaj cultural (trama stradală, parcelar) și a patrimoniului imaterial (tradiții, meșteșuguri).
2. **Analiza evoluției istorice a localității:** Reconstituirea transformărilor spațiale, a morfologiei urbane și a parcelarului prin analiza comparativă a hărților istorice, pentru a înțelege logica de formare a așezărilor.
3. **Evaluarea stării de conservare și a riscurilor:** Analiza stării fizice a patrimoniului identificat și a disfuncționalităților și riscurilor la care acesta este expus, fie ele de natură antropică (construcții neconforme, trafic), fie naturală (alunecări de teren, inundații).
4. **Fundamentarea zonelor protejate:** Propunerea de delimitare a Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) protejate în planșele PUG, în conformitate cu legislația (Legea 422/2001), incluzând zone de protecție pentru monumentele istorice (ZPMI), zone construite protejate (ZCP) și perimetre de protecție pentru siturile arheologice (ZPSA).
5. **Traducerea analizelor în reglementări:** Formularea unui set de principii generale și reglementări specifice de intervenție, transpuse în articole RLU direct integrabile în PUG, pentru a asigura aplicabilitatea și opozabilitatea concluziilor.

1.2. Aria de Studiu și Cadrul General de Elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aria de studiu acoperă integral teritoriul administrativ al comunei Săpata, județul Argeș, incluzând intravilanul și extravilanul tuturor satelor componente.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză limitată doar la intravilan ar ignora relația fundamentală dintre

vatra satelor și peisajul cultural înconjurător (terenuri agricole, rețeaua de drumuri vechi, repere naturale), ducând la o viziune fragmentată și la reglementări ineficiente. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Abordarea exhaustivă la scara întregului UAT permite o analiză integrată, esențială pentru un PUG. Orice propunere de reglementare pentru o zonă specifică este astfel corelată cu contextul teritorial larg, asigurând coerența politicilor de dezvoltare. Suportul cartografic utilizat este cel oficial, în sistem de proiecție național Stereografic 1970, corelat cu datele de la OCPI și ANCPI, și utilizând grila canonică TKHC pentru referențiere spațială.

Elaborarea acestui studiu este o etapă obligatorie în procesul de actualizare a PUG-ului comunei Săpata, conform Legii nr. 350/2001, având în vedere că, la data demarării contractului, UAT-ul nu dispunea de o documentație de urbanism în vigoare, conform adresei nr. 3768/25.10.2022 emisă de Primăria Comunei Săpata. Constatarea este că, fără o astfel de fundamentare, deciziile de reglementare din PUG ar fi arbitrare și vulnerabile din punct de vedere legal și tehnic. Problema pe care o rezolvă studiul este riscul de a adopta reglementări generice, care fie blochează nejustificat dezvoltarea, fie permit intervenții care alterează ireversibil patrimoniul cultural. Consecința este că documentul funcționează ca o punte între cercetarea istorică și practica planificării urbanistice, traducând concluziile analitice în propuneri concrete de politici teritoriale. Studiul istoric integrează și date oficiale noi, care nu existau la momentul elaborării documentațiilor anterioare, pentru a actualiza și corecta cunoașterea existentă, devenind un instrument operațional, esențial pentru ca administrația publică locală să poată gestiona patrimoniul său într-un mod informat și responsabil.

1.3. Metodologia de Cercetare și Structura Documentației

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia aplicată este interdisciplinară, combinând metode specifice istoriei, arhitecturii, arheologiei și geografiei istorice. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Utilizarea unei singure metode de cercetare ar oferi o perspectivă incompletă și unilaterală. Doar corelarea datelor din surse multiple poate oferi o imagine completă și poate valida concluziile. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Prin integrarea datelor din trei etape distincte – cercetare documentară, analiză cartografică și cercetare de teren – studiul produce o bază de date GIS solidă, verificabilă și georeferențiată, care stă la baza tuturor propunerilor de reglementare, asigurând fundamentarea tehnică și științifică a acestora.

Etaple metodologice parcurse sunt:

1. **Cercetarea documentară:** A presupus consultarea surselor bibliografice, a fondurilor Arhivelor Naționale – Serviciul Județean Argeș, a documentațiilor de urbanism anterioare și a Listei Monumentelor Istorice.
2. **Analiza cartografică:** A constatat în studierea comparativă a hărților istorice (ridicări topografice Josephine, Franciscane), a planurilor directe de tragere și a planurilor cadastrale vechi pentru a reconstitui evoluția spațială.
3. **Cercetarea de teren:** A avut ca scop inventarierea directă a fondului construit, identificarea clădirilor cu valoare istorică, evaluarea stării de conservare și documentarea fotografică exhaustivă.

Documentația este structurată logic pentru a ghida cititorul de la analiză la propunere. După capitolul introductiv, urmează capitole dedicate analizei cadrului legal și strategic (Capitolul 2), a contextului teritorial (Capitolul 3) și a evoluției cronologice (Capitolul 4). Analizele de detaliu, care constituie nucleul studiului, se concentrează pe morfologia rurală (Capitolul 5), pe fondul construit (Capitolul 6) și pe inventarierea valorilor de patrimoniu (Capitolul 7). Pe baza acestora, sunt fundamentate propunerile de delimitare a zonelor protejate (Capitolul 8), analiza peisajului cultural (Capitolul 9), diagnoza stării de conservare (Capitolul 10) și evaluarea potențialului de valorificare (Capitolul 11). Capitolele finale (12-17) traduc concluziile în principii de intervenție și propuneri concrete de reglementări pentru PUG și RLU. Toate propunerile de delimitare și reglementare vor fi livrate în format GIS, conform specificațiilor detaliate în capitolul 17, asigurând finalitatea practică și operațională a demersului.

2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Săpata este guvernat de un cadru normativ complex, format din legi fundamentale pentru protejarea patrimoniului, precum Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, legislația generală a urbanismului, în principal Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și strategii de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei sinteze și armonizări a acestor acte normative duce la un proces de planificare fragmentat, unde reglementările pot fi neclare, contradictorii sau inaplicabile, blocând dezvoltarea sau permițând intervenții distructive. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Acest capitol deconstruiește sistematic cadrul legal și strategic pentru a extrage principii, obligații și instrumente cu impact teritorial, transformând limbajul juridic în cerințe concrete de planificare. Astfel, PUG-ul devine un proces de sinteză legală, unde fiecare propunere de zonificare sau reglementare este trasabilă, validabilă și perfect aliniată cu cadrul normativ superior, asigurând că fiecare decizie este fundamentată și opozabilă juridic.

Metodologia aplicată este una operațională, vizând deconstrucția sistematică a fiecărui act normativ relevant pentru a extrage principiile, obligațiile și instrumentele cu impact teritorial. Se analizează în detaliu legislația specifică patrimoniului, care impune regimuri de protecție și proceduri de avizare stricte, legislația generală a urbanismului, care definește ierarhia documentațiilor și principiile dezvoltării durabile, precum și documentele strategice de rang superior (PATJ). Pentru fiecare lege, sunt extrase articolele cheie, definițiile relevante și procedurile obligatorii, sintetizate pentru a facilita înțelegerea implicațiilor spațiale. Analiza integrează activ datele din fișele de monument istoric și din fișele de sit arheologic, pentru a ancora cadrul teoretic în realitatea specifică a comunei Săpata, transformând astfel cadrul normativ într-un instrument de lucru aplicat, esențial pentru fundamentarea unor reglementări urbanistice coerente și eficiente.

2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001, republicată, instituie un regim juridic special pentru monumentele istorice, iar comuna Săpata deține două astfel de monumente clasate în grupa A (valoare națională și universală), conform datelor din TBFRT: **Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești** (cod LMI AG-II-m-A-13668), datată 1801, și **Biserica de lemn din**



Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722), datată la începutul secolului al XVIII-lea. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Omiterea sau tratarea superficială a acestui regim de protecție în PUG poate duce la autorizarea unor intervenții ilegale, la degradarea monumentelor și la sancțiuni administrative. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul și RLU trebuie să preia și să detalieze în mod explicit obligațiile și constrângerile impuse de Legea 422/2001.

1. Se delimitează obligatoriu pe planșele de reglementări "zona de protecție" cu o rază de 100 de metri de la limitele exterioare ale fiecărui monument, conform Art. 9, alin. (1) din lege.
2. RLU va conține un articol distinct care condiționează orice intervenție din această zonă (construcții noi, amenajări, rețele) de obținerea avizului de la Ministerul Culturii.
3. Se interzice demolarea monumentelor istorice.

Detalierea principiilor de intervenție din Legea 422/2001 este esențială pentru a asigura calitatea și legalitatea lucrărilor.

- a) Lucrări permise: Conform legii, sunt autorizate exclusiv lucrările de conservare, restaurare, consolidare sau punere în valoare, executate pe baza unei documentații avizate și sub supravegherea specialiștilor atestați.
- b) Obligațiile proprietarilor: Aceștia sunt obligați să asigure întreținerea și conservarea monumentelor, conform Art. 36 din lege.
- c) Protecția prin PUG a patrimoniului neclasat: Decizia strategică de a nu propune noi clasări în LMI, ci de a institui o protecție specială prin PUG pentru clădirile cu valoare locală, fundamentată pe baza corespondenței cu autoritățile (document 8. Institutul National al Patrimoniului.pdf), impune ca reglementările pentru "zonele construite protejate" (ZCP) să fie extrem de robuste și bine fundamentate, pentru a oferi o protecție reală și eficientă.

2.2. Legislația privind patrimoniul arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, stabilește un regim de protecție preventiv pentru patrimoniul arheologic. Pe teritoriul comunei sunt identificate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) cinci sectoare ale **Limesului Transalutanus**, clasate ca monument istoric (cod LMI AG-I-m-A-13376.01-05), conform fișelor 4218_Sapata_sit_arheologic_18581.01.01.pdf (și următoarele). Acestea sunt localizate, conform 4218_GRILA_TKHC.pdf, în carourile TKHC [X07,Y05]-(ΔX=500-600,ΔY=600). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Executarea de lucrări de construcție sau agricole în zone cu potențial arheologic, fără



investigații prealabile, poate duce la distrugerea ireversibilă a vestigiilor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să cartografieze zonele cu potențial arheologic și să integreze în RLU procedura obligatorie a "descărcării de sarcină arheologică", conform O.G. 43/2000.

1. Se delimitează pe planșe "Zonele de Protecție a Siturilor Arheologice" (ZPSA).
2. RLU va stipula că, pentru orice lucrare din aceste zone care implică săpături, autorizația de construire se eliberează doar pe baza avizului de la Ministerul Culturii, obținut în urma unei cercetări arheologice preventive finanțate de investitor.

Procedurile suplimentare de protecție impuse de O.G. 43/2000 trebuie, de asemenea, reflectate în cadrul normativ local pentru a asigura o aplicare corectă.

- a) Descoperiri întâmplătoare: RLU va reitera obligația legală, conform Art. 4, alin. (4), ca orice persoană care descoperă accidental vestigii arheologice să oprească lucrările și să anunțe primarul și Direcția Județeană pentru Cultură în termen de 72 de ore.
- b) Utilizarea detectoarelor de metale: Se va menționa că utilizarea acestor dispozitive în siturile arheologice este condiționată de obținerea unei autorizații prealabile de la Ministerul Culturii, conform Art. 5, alin. (10)-(13).
- c) Flux de avizare: Se va clarifica rolul Comisiei Naționale de Arheologie (CNA) și al Direcțiilor Județene pentru Cultură în procesul de avizare a documentațiilor, conform Art. 8.

2.3. Legislația privind amenajarea teritoriului și urbanismul

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 definește PUG-ul ca principalul instrument de planificare strategică la nivel local și impune o ierarhie strictă a documentațiilor de urbanism.

PROBLEMĂ CLARĂ: Elaborarea unui PUG care contravine documentațiilor de rang superior (PATJ, PATN) este ilegală și duce la blocaje în procesul de avizare și implementare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul comunei Săpata trebuie să fie perfect aliniat cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș.

1. Se vor prelua toate constrângerile și direcțiile strategice din PATJ Argeș.
2. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) devine instrumentul juridic prin care prevederile PUG devin obligatorii și opozabile terților, conform Art. 25, alin. (1) din lege.



3. Toate propunerile de protecție a patrimoniului vor fi formulate ca articole de regulament clare, pentru a avea putere legală.

Cadrul procedural impus de Legea 350/2001 asigură transparența și calitatea procesului de planificare.

a) Procedura de elaborare și avizare: PUG-ul va parcurge obligatoriu etapele de consultare publică și de avizare inter-instituțională, conform Art. 57-58.

b) Rolul actorilor: Documentația va fi elaborată de urbanisti cu drept de semnătură în Registrul Urbanistilor din România (RUR), conform Art. 38, și va fi gestionată de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef.

c) Corelarea cu Legea nr. 5/2000: Se va verifica dacă teritoriul comunei se suprapune cu zone protejate de interes național, definite în Secțiunea a III-a a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), și se vor prelua regimurile de protecție aferente.

2.4. Documente strategice relevante

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea comunei Săpata nu poate fi planificată în izolare, ci trebuie corelată cu strategiile de dezvoltare de la nivel județean. Documentul de referință este Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Ignorarea direcțiilor strategice definite în PATJ poate duce la o dezvoltare necorelată a infrastructurii și la o lipsă de coerență regională. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul comunei Săpata trebuie să se înscrie activ în viziunea de dezvoltare a județului. Se vor analiza și integra toate prevederile din PATJ Argeș care vizează direct teritoriul comunei (UTR-uri, coridoare de infrastructură, zone de risc) și se vor identifica oportunitățile strategice județene, cum ar fi promovarea turismului cultural, propunând proiecte locale care să le valorifice (ex: conectarea monumentelor din Săpata la traseele turistice județene).

Pe lângă PATJ, există și alte documente strategice sectoriale care pot influența dezvoltarea locală. Corespondența cu autoritățile, precum cea cu Institutul Național al Patrimoniului (document 8. Institutul National al Patrimoniului.pdf), subliniază necesitatea corelării PUG cu strategii sectoriale.

a) Strategii de transport: Planurile naționale sau regionale de dezvoltare a infrastructurii rutiere sau feroviare pot genera oportunități sau constrângeri.



b) Strategii de mediu: Planurile de management al riscurilor la inundații sau strategiile privind conservarea biodiversității trebuie integrate în reglementările PUG.

c) Strategii de turism: Strategiile naționale sau regionale pentru dezvoltarea ecoturismului sau a turismului cultural pot oferi un cadru și surse de finanțare.

Pe parcursul elaborării, PUG-ul va trebui corelat cu aceste documente, iar demonstrarea modului în care au fost integrate prevederile lor va fi o condiție esențială pentru avizare și pentru asigurarea coerenței strategice.

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Dezvoltarea istorică și potențialul viitor al comunei Săpata sunt direct condiționate de conexiunile sale cu rețeaua de așezări și axele de comunicație ale județului Argeș. O planificare limitată la scara administrativă locală, care ignoră dinamica regională, generează soluții urbanistice nealiniat cu tendințele de dezvoltare economică, socială și de infrastructură. Analiza rolului istoric al comunei în zona de influență a Piteștiului devine, așadar, obligatorie pentru a fundamenta decizii coerente. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, fiecare propunere a Planului Urbanistic General (PUG), de la zonificarea funcțională la proiectele de infrastructură, trebuie validată prin compatibilitatea sa cu strategiile definite în documentațiile de rang superior, în principal Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Argeș. Această corelare asigură nu doar legalitatea documentației, ci și integrarea strategică a comunei în dezvoltarea regională.

Metodologia aplicată pentru acest capitol este una multi-scalară și transdisciplinară, corelând datele istorice, geografice și administrative locale cu cele regionale, pentru a construi o imagine completă a contextului teritorial. Demersul se bazează pe trei instrumente principale de analiză, utilizând sursele de date *disponibile*:

1. **Analiza cartografiei istorice:** Se vor examina ridicările topografice militare (Josephine, Franciscane) și planurile directe de tragere pentru a reconstitui rețeaua istorică de drumuri și evoluția morfologică a așezărilor.
2. **Analiza documentelor strategice:** Se vor extrage direcțiile de dezvoltare și constrângerile relevante din PATJ Argeș și alte strategii sectoriale disponibile.
3. **Analiza datelor administrative și statistice:** Se vor corela datele demografice, de mobilitate și cele privind evoluția limitelor administrative pentru a contura relațiile de polarizare și cooperare inter-comunală. Acest proces transformă analiza teritorială dintr-o descriere statică într-un fundament dinamic pentru deciziile de planificare.

3.1. Rețeaua istorică de așezări și rolul regional

Satele ce compun astăzi comuna Săpata s-au format și dezvoltat într-o relație de interdependență cu o rețea mai largă de localități, funcționând ca noduri într-un sistem rural structurat în jurul a doi poli majori de polarizare: **Pitești**, ca centru administrativ, economic și comercial, și **Curtea de Argeș**, ca centru istoric și religios. Necunoașterea rolului istoric al comunei – predominant agricol, dar și de tranzit pe rute secundare – duce la riscul impunerii unor modele de dezvoltare



artificiale. Fundamentarea viitoarei specializări funcționale a comunei pe baza vocațiilor sale istorice devine, astfel, o prioritate strategică. Reconstituirea acestor legături istorice permite identificarea de oportunități concrete, cum ar fi revitalizarea tradițiilor pomicole și a meșteșugurilor locale prin proiecte de agroturism. Implicația directă pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este crearea unui cadru de reglementare care să sprijine aceste activități, de exemplu prin delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) care să permită reconversia funcțională a gospodăriilor tradiționale în pensiuni, cu condiția păstrării autenticității arhitecturale.

Analiza cartografică istorică a zonei deluroase, coroborată cu datele privind rețeaua hidrografică a râului Cotmeana, indică un model de ocupare a teritoriului specific, bazat pe comunități stabile, conectate prin drumuri locale. Rolul regional al comunei a fost constant cel de producător agricol și rezervor de forță de muncă pentru Pitești. Pentru a înțelege în profunzime această dinamică, este necesară analiza documentelor din perioada modernă (catagrafii, hărți administrative), disponibile în sursele de proiect, pentru a vedea cum deciziile de la nivel superior au modelat viața locală. Relația de navetism cu Piteștiul s-a intensificat în perioada industrializării și rămâne un factor determinant, vizibil în fluxurile de trafic zilnice și în influențele asupra arhitecturii recente. Această interdependență trebuie să se reflecte în propunerile PUG privind infrastructura de transport, prin prioritizarea modernizării căilor de legătură cu polul urban. Înțelegerea ierarhiilor istorice poate informa și politicile actuale de cooperare; o legătură istorică puternică cu o comună învecinată poate fundamenta propuneri de infrastructură sau servicii comune, consolidând o micro-regiune funcțională.

3.2. Drumuri și căi de comunicație istorice

Rețeaua de drumuri a reprezentat "sistemul circulator" al teritoriului, condiționând dezvoltarea economică și amplasarea așezărilor. Analiza cartografiei istorice, în special a ridicărilor topografice militare austriece disponibile în sursele de proiect, relevă o structură ierarhizată a drumurilor, cu persistența unui drum principal, corespunzător în mare parte traseului actual al **DJ703B**, care a funcționat ca axă de dezvoltare. Problema actuală este distincția neclară între drumurile de tranzit regional și rețeaua locală, ceea ce duce la intervenții de modernizare care ignoră valoarea istorică a unor trasee. Implicația pentru PUG este necesitatea unei abordări duale: pe de o parte, protejarea și valorificarea traseelor istorice cu caracter tradițional și, pe de altă parte, consolidarea axelor de comunicație strategice. Studiarea traseelor vechi, precum vechile "drumuri ale ploii" sau drumuri

de care, poate oferi soluții inovatoare pentru rețele de mobilitate alternativă, precum cicloturismul sau traseele de drumeție.

Clasificarea funcțională a vechilor căi de comunicație, pe baza hărților istorice, identifică trei categorii esențiale:

1. **Drumuri principale (de poștă sau comerciale):** Legau centrele urbane importante, facilitând accesul la piețe și târguri.
2. **Drumuri secundare (de legătură între sate):** Asigurau coeziunea administrativă și socială; multe ulițe actuale se suprapun peste aceste trasee.
3. **Drumuri de exploatare:** O rețea capilară (drumuri de care, poteci) pentru acces la terenuri agricole, păduri și pășuni.

Dificultatea de a identifica pe teren multe dintre aceste drumuri, acum dispărute, impune utilizarea tehnicilor GIS pentru a suprapune hărțile istorice georeferențiate peste ortofotoplanuri actuale, permițând reconstituirea traseului. Această analiză devine un plan de acțiune pentru PUG: traseele istorice identificate pot fi integrate în planificare. Unele pot fi reactivate ca drumuri agricole, contribuind la o mai bună exploatare a terenurilor, altele, în special cele care leagă monumente istorice sau puncte de belvedere, pot fi transformate în trasee turistice. Cele marcate de elemente de patrimoniu minor (cruci de hotar, fântâni vechi) trebuie protejate ca elemente ale peisajului cultural. Apariția căii ferate în proximitate, deși nu traversează direct comuna, a avut un impact indirect, modificând polii de atracție economică. Această analiză aprofundată a căilor de comunicație este esențială pentru a înțelege dinamica teritoriului și pentru a planifica o mobilitate viitoare sustenabilă și integrată.

3.3. Relații de polarizare și istorie administrativă

Evoluția comunei Săpata a fost constant influențată de relațiile de subordonare sau complementaritate față de centre de putere administrativă și economică. Analiza acestor relații este crucială pentru a înțelege fluxurile istorice care au modelat comunitatea. Relațiile de polarizare s-au schimbat în timp, în funcție de reforme administrative și conjuncturi economice. Istoric, satele comunei au gravitat în jurul a două centre: Pitești (pol administrativ și comercial major) și Curtea de Argeș (centru istoric și religios). Relațiile de polarizare sunt încă active și trebuie luate în considerare în planificarea serviciilor publice, a transportului și a dezvoltării economice. Dezvoltarea industrială a Piteștiului în perioada modernă a transformat Săpata într-o



arie de navetism, iar asigurarea unei bune conectivități cu reședința de județ rămâne un factor strategic esențial pentru PUG.

Istoria administrativă a teritoriului oferă cadrul formal al acestor relații. Pentru a reconstitui această istorie, este necesar să se documenteze, pe baza surselor, următoarele:

1. Apartenența istorică a satelor la diferite unități administrative (plăși, județe istorice), pentru a înțelege legăturile tradiționale.
2. Perioadele în care satele actuale au făcut parte din unități administrative diferite, fapt ce ar putea explica diferențe culturale sau economice locale.
3. Momentele de formare a comunei în forma sa actuală. Înțelegerea acestei evoluții administrative ajută la explicarea realităților actuale și fundamentează deciziile de cooperare. Implicația directă pentru PUG este că o legătură istorică puternică cu o comună învecinată – precum **Comuna Poiana Lacului** la nord sau **Comuna Lunca Corbului** la sud, menționate în *TBFRT* – poate fundamenta propuneri concrete de proiecte comune de infrastructură sau servicii (ex: transport public, managementul deșeurilor), consolidând astfel o micro-regiune funcțională și crescând șansele de a atrage finanțări.

4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV

Analiza evoluției istorice a comunei Săpata și a teritoriului său administrativ este un demers obligatoriu pentru fundamentarea reglementărilor PUG, reconstituind etapele de dezvoltare și transformările spațiale, de la cele mai vechi mărturii arheologice (epoca romană) până la dinamica recentă. O planificare urbanistică ce ignoră stratificarea istorică a teritoriului este sortită eșecului, deoarece produce reglementări abstracte, neancorate în logica profundă a locului. Acest capitol transformă cercetarea istorică într-un instrument de proiectare, corelând critic surse arhivistice, arheologice, precum datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN) pentru situl **18590.01**, și cartografice, incluzând hărțile istorice **Josephine** și **Franciscane**, pentru a fundamenta un PUG care nu doar reglementează, ci continuă în mod coerent povestea locului. Fiecare reglementare propusă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, va fi, astfel, o consecință directă a acestei înțelegeri diacronice, asigurând o dezvoltare auditabilă și aliniată la moștenirea culturală.

Metodologia aplicată transcende simpla înșiruire cronologică, axându-se pe dimensiunea teritorială a istoriei. Prin corelarea datelor din surse documentare, precum fișele RAN, cu analiza detaliată a cartografiei istorice – în special hărțile **Josephine**, **Franciscane** și **Planurile Directoare de Tragere** – sunt vizualizate procese precum expansiunea vetrelor satelor, modificarea limitelor administrative și persistența elementelor de peisaj. Aceste hărți militare și planuri cadastrale devin documente esențiale, permițând o analiză spațială a modului în care evenimentele istorice și deciziile administrative au modelat fizic teritoriul. Toponimia locală este investigată ca o arhivă culturală valoroasă, consemnând percepția comunității asupra spațiului. Obiectivul final este pragmatic: crearea unei baze de date istorico-geografice solide, care să ofere un fundament de necontestat pentru fiecare decizie de planificare și reglementare din cadrul PUG Săpata.

4.1. Atestare documentară și perioada medievală

Deși sursele scrise medievale referitoare direct la satele comunei Săpata sunt fragmentare, teritoriul este marcat de prezența documentată arheologic a **Situl arheologic de la Săpata de Jos** (cod LMI AG-I-s-A-13376, cod RAN **18590.01**), parte a Limesului Transalutanus, un sistem defensiv roman din secolele II-III d.Hr. Incertitudinea privind prima atestare documentară directă a satelor creează un vid istoric, însă prezența limesului roman, un monument de anvergură europeană, impune o abordare precaută în PUG. Chiar în absența unor atestări medievale clare,



PUG-ul trebuie să instituie zone de protecție arheologică (ZPSA) pe traseul cunoscut al limesului, în strictă conformitate cu **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic. Implicația este că orice dezvoltare în aceste perimetre, care implică afectarea solului, va fi condiționată de obținerea unui Certificat de Descărcare de Sarcină Arheologică, emis în urma unei cercetări arheologice preventive.

Perioada medievală, deși mai puțin vizibilă în fondul construit actual, a lăsat o moștenire importantă în organizarea spațială și în toponimie, elemente ce constituie un patrimoniu imaterial valoros. Analiza structurii funciare și a persistenței unor limite de proprietate vechi poate oferi indicii despre organizarea moșiilor și a hotarelor satelor din acea perioadă. Numele unor locuri ("La Cetate", "Valea Rea") pot păstra amintirea unor evenimente, vechi proprietari sau caracteristici geografice relevante. Dezvoltarea așezărilor a fost lentă, organică, determinată de factori economici și de necesități de apărare. Documentele pot oferi informații despre prezența unor lăcașuri de cult vechi, care au precedat bisericile actuale. Implicația pentru PUG și RLU este necesitatea protejării acestor elemente de patrimoniu imaterial și peisaj cultural, de exemplu prin preluarea toponimelor istorice în nomenclatura stradală sau prin reglementări de protecție pentru zonele cu un caracter istoric pregnant.

4.2. Perioada modernă

Perioada modernă (secolele XVIII-XIX) este mult mai bine documentată și vizibilă în teritoriul comunei Săpata, fiind marcată de ridicări topografice sistematice, precum **Ridicarea Topografică Josephină** și **Ridicarea Topografică Franciscană**, și de reforme administrative și agrare majore. Transformările rapide, precum împrumăturile, au remodelat structura proprietății și peisajul. PUG-ul trebuie să se bazeze pe o analiză cartografică riguroasă pentru a înțelege logica istorică a parcellarului și a tramei stradale. Mai mult, cele două biserici de lemn clasate monument istoric – **Biserica "Sf. Nicolae"** din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-B-13688), datată 1802, și **Biserica de lemn din Lipia** (cod LMI AG-II-m-A-13722), datată la începutul secolului al XVIII-lea – sunt martori direcți ai acestei perioade și impun un regim de protecție strict, conform **Legii nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, regim ce va fi detaliat în RLU.

Tabelul de mai jos sintetizează evenimentele majore din perioada modernă și impactul lor direct asupra teritoriului, corelându-le cu sursele cartografice principale.



Tabelul 1 - Evenimente moderne și impact teritorial

Perioadă	Eveniment/Reformă Majoră	Sursă Cartografică Principală	Impact Teritorial Local (Săpata)
1769-1773	Ridicarea Topografică Josephină	Ridicarea Topografică Josephină, 1769-1773	Prima reprezentare detaliată, relevă structura așezărilor și rețeaua de drumuri. Sursă esențială pentru PUG în analiza persistenței peisajului.
1806-1869	Ridicarea Topografică Franciscană	Ridicarea Topografică Franciscană	O imagine mai precisă a evoluției vetrelor satelor, permite analiza comparativă. Oferă baza pentru identificarea zonelor cu morfologie istorică bine conservată.
1821	Revoluția lui Tudor Vladimirescu	Hărți administrative post-1821	Posibile reconfigurări ale proprietăților, cu impact asupra marilor domenii boierești, influențând structura funciară pe termen lung.
1863	Secularizarea averilor mănăstirești	Cadastre și hărți funciare de epocă	Transferul de terenuri în proprietatea statului, creând premisele reformei agrare și modificând fundamental structura funciară.
1864	Reforma agrară a lui Alexandru Ioan Cuza	Hărți cadastrale post-1864	Împroprietărirea țăranilor, ducând la fărâmițarea marilor moșii. Acest eveniment stă la baza parcellarului tradițional, a cărui protecție este un obiectiv al PUG.



Perioadă	Eveniment/Reformă Majoră	Sursă Cartografică Principală	Impact Teritorial Local (Săpata)
1877-1878	Războiul de Independență	Hărți administrative de epocă	Impact social și demografic, marcat prin monumente comemorative locale, care devin repere culturale și trebuie protejate prin PUG.
1895-1959	Planurile Directoare de Tragere	Planuri Directoare de Tragere	Oferă o sursă cartografică detaliată pentru sfârșitul sec. XIX și prima jumătate a sec. XX, esențială pentru analiza morfologiei fine a vetrelor satelor.
1916-1918	Primul Război Mondial	Hărți militare și administrative	Impact demografic major, consolidarea identității naționale reflectată în monumentele eroilor, elemente de patrimoniu ce necesită protecție.

4.3. Perioada contemporană

Secolul XX și perioada post-comunistă au suprapus peste structura tradițională a comunei Săpata două valuri de transformări radicale: colectivizarea (1949-1962) și retrocedările post-1989, urmate de o dezvoltare imobiliară necontrolată. Aceste procese au generat o destructurare a peisajului cultural: colectivizarea a comasat forțat terenurile, ștergând parcellarul istoric, în timp ce dezvoltarea recentă a introdus o arhitectură disonantă. PUG-ul are un rol corectiv și preventiv. Implicațiile detaliate sunt:

- Gestionarea proprietății:** PUG-ul trebuie să propună reglementări clare pentru un parcellar coerent, stabilind dimensiuni minime de lot și fronturi la stradă pentru a stopa fărâmițarea excesivă.

- 2. Controlul arhitectural:** RLU trebuie să instituie de urgență, în Zonele Construite Protejate (ZCP), reguli stricte de conformare (regim de înălțime, materiale, cromatică), pentru a opri alterarea peisajului și a ghida noile construcții.

Perioada comunistă a fost marcată și de o modernizare a infrastructurii și de construcția unor clădiri publice standardizate, care au alterat parțial caracterul tradițional. PUG-ul trebuie să propună strategii de integrare sau remodelare a acestora. Perioada post-comunistă a adus transformări dominate de retrocedarea terenurilor și de o presiune crescută a construcțiilor noi, cu o tendință de abandonare a arhitecturii tradiționale. Analiza acestor tendințe, realizată pe baza ortofotoplanurilor recente și a cercetării de teren, este necesară pentru a fundamenta reglementări urbanistice care să ghideze dezvoltarea viitoare într-o direcție sustenabilă.

4.4. Analiză cartografică istorică

Analiza cartografică istorică este instrumentul principal prin care evoluția spațială a teritoriului devine inteligibilă. Sursele cartografice istorice (Josephine 1769-1773, Franciscane 1806-1869, Planuri Directoare de Tragere 1895-1959) au sisteme de proiecție diferite, ceea ce face dificilă compararea directă. Este obligatorie utilizarea tehnologiei GIS pentru georeferențierea și suprapunerea acestor hărți peste suportul topografic actual, în sistemul de proiecție național **Stereografic 1970** și pe grila canonică **TKHC**, pe baza informațiilor din documentul 4218_GRILA_TKHC.pdf. Doar prin acest proces se poate crea o bază de date geospațială a evoluției istorice, un instrument fundamental pentru a delimita corect zonele protejate și pentru a argumenta științific fiecare decizie de reglementare din PUG.

Procesul presupune colectarea surselor cartografice, georeferențierea fiecărei hărți prin identificarea unor puncte de control stabile, suprapunerea în straturi într-un sistem GIS și vectorizarea elementelor de interes (trama stradală, limite, clădiri). Baza de date geospațială a evoluției istorice care rezultă este un instrument esențial, nu doar o ilustrare, ci fundamentul tehnic pentru toate propunerile de zonare și reglementare din cadrul acestui PUG.

4.5. Toponimie și memorie locală

Toponimia (numele locurilor) și memoria locală (povești, legende) constituie un patrimoniu imaterial valoros, o arhivă culturală care completează datele istorice. Acest patrimoniu este fragil, fiind supus erodării. PUG-ul are și o responsabilitate culturală, propunând măsuri pentru protejarea și valorificarea acestuia. Implicațiile detaliate sunt:



1. În nomenclatura stradală, RLU va încuraja utilizarea toponimelor istorice, interzicând denumirile generice în zonele protejate.
2. În strategia de dezvoltare turistică, se va propune crearea unor trasee tematice bazate pe legende locale.
3. Se vor identifica locurile cu încărcătură simbolică (izvoare, cruci de hotar), care, deși neclasate, vor beneficia de un regim de protecție special în RLU, interzicându-se desființarea sau alterarea lor.

Memoria locală, transmisă oral, conturează o hartă mentală a teritoriului, plină de semnificații. Colectarea acestor narațiuni, prin interviuri și discuții de grup, ca parte a procesului de consultare publică a PUG, permite înțelegerea modului în care comunitatea își reprezintă istoria. Pentru PUG, aceste informații sunt relevante deoarece ajută la identificarea locurilor cu valoare simbolică. Astfel, puntea dintre istoria oficială și memoria trăită devine completă, oferind o bază solidă pentru o planificare teritorială care respectă identitatea locală.

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura fizică a așezărilor din comuna Săpata este un sistem interconectat, format din trama stradală și parcelar, care a evoluat organic, reflectând istoria, economia și cultura locală. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Presiunile de modernizare și extindere contemporană, necorelate cu logica internă a acestui sistem, duc la alterarea structurilor tradiționale și la pierderea identității peisajului rural. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Analiza diacronică a morfologiei devine un instrument de diagnoză obligatoriu pentru fundamentarea reglementărilor PUG. Conform Legii nr. 350/2001, orice reglementare urbanistică trebuie să fie fundamentată tehnic și științific. Acest capitol identifică tipologiile caracteristice, evaluează gradul de persistență a structurilor tradiționale și cartografiază presiunile de transformare, pentru a oferi baza tehnică necesară unor reglementări care să echilibreze dezvoltarea cu protecția.

Metodologia îmbină analiza cartografică istorică cu observația directă și principiile morfologiei urbane, utilizând suprapunerea în sistem GIS a hărților istorice (Ridicarea Topografică Josephină 1769-1773, Ridicarea Topografică Franciscană 1806-1869, Planuri Directoare de Tragere 1895-1959) peste suportul cadastral actual (din TBFRT) și ortofotoplanuri, utilizând ca sistem de proiecție Stereografic 1970 (EPSG:3844). Demersul validează ipoteza că, în ciuda transformărilor recente, structura fundamentală a tramei stradale și a parcelarului încă păstrează urme semnificative ale logicii de organizare tradiționale, reprezentând o valoare de patrimoniu în sine. Prin identificarea elementelor invariante în timp (biserici, intersecții, repere de relief), se calibrează și se suprapun straturile de informație istorică, creând o bază de date geospațială a evoluției morfologice.

5.1. Trama stradală istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Trama stradală a satelor din comuna Săpata este o structură organică, neregulată, adaptată la condițiile de relief, cu o ierarhie clară: drumuri principale de legătură, ulițe secundare și căi de acces agricol. Analiza comparativă a hărților istorice, în special Planurile Directoare de Tragere (1895-1959), relevă o remarcabilă persistență a traseelor principale, cum ar fi cel al actualului DJ703B, care urmează văile și curbele de nivel, funcționând ca o axă de dezvoltare istorică. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Dezvoltarea contemporană, caracterizată prin lățimi reduse ale carosabilului, lipsa trotuarelor și intervenții de modernizare care ignoră



valoarea istorică, generează conflicte de accesibilitate și alterează caracterul pitoresc al așezării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim diferențiat pentru trama stradală.

1. Pentru axele principale, se vor impune reglementări de modernizare care să includă obligatoriu trotuare și, unde este posibil, piste pentru biciclete.
2. Pentru ulițele secundare și "fundături", se va impune un regim de protecție care să conserve caracterul lor tradițional (lățime, materiale, alinamente), limitând intervențiile la lucrări de întreținere.

Drumurile de legătură intercomunală (structurante), precum DJ703B și DC153, au un caracter regulat și lățimi mai mari, fiind modernizate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Accesele necontrolate și construcțiile amplasate prea aproape de carosabil pot compromite fluenta și siguranța traficului. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să protejeze coridoarele acestor drumuri, impunând retrageri minime de 5 metri pentru noile construcții față de limita proprietății și reglementând strict numărul și tipul de accese, pentru a asigura un profil stradal sigur și coerent.

Ulițele principale ale satelor (colectoare) formează axele de dezvoltare istorică și concentrează funcțiunile importante (biserica, școala). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Imaginea acestor străzi este alterată de o semnalistică publicitară haotică, de fațade neîngrijite și de un mobilier urban inexistent sau inadecvat. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să le trateze ca spații publice complexe, impunând reglementări specifice în zonele protejate pentru conformarea fațadelor (cromatică, materiale), pentru dimensiunea și amplasarea firmelor publicitare și pentru tipul de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat), care trebuie să fie de design simplu, din materiale naturale.

Ulițele secundare și "fundăturile" (de deservire locală) sunt drumuri înguste, adesea neasfaltate, care păstrează o atmosferă intimă, valoroasă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Presiunea de a le lărgi și asfalta, pentru a corespunde standardelor urbane, riscă să distrugă acest caracter specific. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să le protejeze caracterul, interzicând lărgirile nejustificate și impunând, pentru eventualele modernizări, utilizarea unor materiale de finisaj permeabile și integrate în peisaj (pietriș stabilizat, piatră de râu), menținând un profil stradal redus (ex. 3,5-4 metri).

Studiul evoluției acestor căi, prin suprapunerea hărților istorice georeferențiate peste ortofotoplanul actual, evidențiază persistența axelor majore și dinamica rețelei secundare.

Înțelegerea acestei logici organice, legată de relațiile de vecinătate și de modul de exploatare a pământului, este crucială pentru a evita intervenții brutale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul va include o planșă de reglementări GIS dedicată, intitulată 'Zonificare funcțională - Rețea Stradală și Regim de Intervenție', care va ierarhiza trama stradală și va asocia fiecărei categorii un set de reguli clare, devenind un document opozabil în procesul de autorizare.

5.2. Parcelarul tradițional

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă a hărților istorice (în special Ridicarea Topografică Franciscană) cu planul cadastral actual demonstrează persistența, în anumite zone, a unui parcelar tradițional de tip "fâșii" (Gewannflur), caracterizat prin loturi lungi și înguste, dispuse perpendicular pe ulița principală. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Procesele istorice (colectivizarea) și, mai ales, cele contemporane (retrocedările urmate de diviziuni succesive) au dus la o fărâmițare haotică a acestui model, generând parcele cu forme și dimensiuni atipice, care fac dificilă o dezvoltare coerentă și alterează peisajul agrar specific. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să introducă un set de reguli care să controleze procesul de parcelare. RLU va stabili dimensiuni minime pentru frontul la stradă și pentru suprafața parcelelor în vederea autorizării construcțiilor (front minim de 12 m, suprafață minimă de 400 mp în zonele centrale), pentru a stopa fărâmițarea excesivă. Pentru zonele unde parcelarul tradițional este bine conservat, PUG-ul va institui un regim de protecție a peisajului cultural, condiționând orice operațiune de reparcelare de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

Studiul tipologiilor de parcelar tradițional relevă o adaptare fină la condițiile locale, cu diferențe clare între parcelele regulate din zona de luncă și cele cu forme neregulate de pe versanți. Gospodăria tradițională era organic legată de această structură, cu casa amplasată în partea din față a parcelei, urmată de anexe, grădină și livadă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Amplasarea arbitrară a noilor construcții, care ignoră aliniamentul tradițional și adâncimea specifică a curților. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pentru a contracara acest fenomen, RLU trebuie să impună reguli clare de amplasare. Se va stabili o retragere obligatorie față de aliniament de 5 metri, constantă la nivel de stradă, și se vor defini "benzi de construibilitate" în interiorul parcelelor (ex: clădirea principală în primii 20 de metri de la aliniament, anexele în spatele acesteia), pentru a ghida poziționarea.

5.3. Spații publice tradiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Spațiile publice tradiționale din comuna Săpata, precum "tinda bisericii", în special în cazul Bisericii de lemn din Lipia (LMI AG-II-m-A-13722), reprezintă nucleeele multifuncționale ale vieții comunitare, cu o valoare ambientală și simbolică deosebită.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste spații valoroase sunt neprotejate și supuse degradării, fiind afectate de parcări improvizate și amenajări inadecvate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE**

PUG/RLU: PUG-ul trebuie să le recunoască oficial. Se propune delimitarea în GIS a poligoanelor pentru aceste spații (ex: spațiul din jurul bisericii din Lipia) ca "Zone de Spații Publice cu Valoare Ambientală" (UTRspa). RLU va interzice construcțiile noi în aceste perimetre, va restricționa traficul auto și va stabili un set de reguli pentru amenajarea peisagistică, impunând utilizarea de materiale naturale (piatră, lemn) și vegetație locală.

Pe lângă spațiul central din jurul bisericilor, au fost identificate și alte tipuri de spații publice cu rol tradițional, precum intersecțiile largite ale ulițelor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Multe dintre acestea nu au un statut juridic clar. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să inițieze procesul de clarificare a regimului juridic. Se propune includerea în planul de acțiune al PUG a unui proiect prioritar: 'Proiect de reabilitare și amenajare a spațiilor publice tradiționale', care să includă, ca prim pas, clarificarea juridică a terenurilor, în vederea trecerii lor în domeniul public, urmată de proiectarea participativă a amenajărilor.

5.4. Persistența și alterarea structurii rurale

CONSTATARE FACTUALĂ: Suprapunerea analizelor privind trama stradală, parcelarul și spațiile publice relevă o hartă a zonelor care păstrează un grad ridicat de autenticitate morfologică, dar și a celor care au suferit transformări majore. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei abordări diferențiate a reglementărilor urbanistice duce fie la reguli prea restrictive pentru zonele deja alterate, fie la reguli prea permissive pentru zonele valoroase. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE**

PUG/RLU: PUG-ul trebuie să implementeze o zonificare bazată pe gradul de persistență. Se vor delimita "Unități Teritoriale de Referință" (UTR-uri) cu reglementări nuanțate, materializate într-o planșă de reglementări GIS intitulată 'Unități Teritoriale de Referință - Grad de Persistență a Structurii Tradiționale'. Aceasta va sta la baza aplicării RLU, permițând reguli stricte în zonele protejate (ZCP) și reguli flexibile în zonele deja transformate.

Evaluarea gradului de conservare s-a realizat pe baza unor criterii calitative, precum procentul de păstrare a tramei stradale istorice și gradul de fragmentare a parcelarului tradițional. Pe baza



acestei evaluări, s-au ierarhizat zonele, permițând o abordare chirurgicală a reglementărilor. Această strategie nu caută să "înghețe" satul, ci să ghideze transformările inevitabile într-un mod care să nu distrugă valorile de patrimoniu morfologic. Analiza detaliată a elementului construit individual, care populează acest schelet structural, va fi detaliată în Capitolul 6, pentru a oferi un nivel suplimentar de detaliu pentru fundamentarea reglementărilor.

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit al comunei Săpata este o arhivă tridimensională care înregistrează evoluția tehnicilor, a materialelor și a modului de locuire, constituind cea mai vizibilă mărturie a istoriei și identității sale culturale. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest patrimoniu local, confirmat de prezența a două monumente istorice de grupă A și a unui fond vernacular valoros, se confruntă cu presiunile modernizării și cu riscul pierderii specificității, necesitând o diagnoză precisă a stării sale de sănătate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Acest capitol deconstruiește palimpsestul arhitectural, clasificând clădirile pe perioade, funcțiuni și tipologii, pentru a fundamenta reglementări urbanistice de protecție, conform specificațiilor din contract. Se pune un accent deosebit pe identificarea și evaluarea arhitecturii tradiționale și istorice, cea mai valoroasă și, totodată, cea mai vulnerabilă resursă, transformând analiza într-un instrument de diagnoză activă care fundamentează direct și auditabil reglementările PUG de protecție și dezvoltare.

Metodologia se bazează pe o cercetare de teren exhaustivă, corelată cu analiza surselor documentare și cartografice, incluzând explicit fișele de monument istoric (4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA_fisa_analitica_M_AG-II-m-A-13722_final.pdf, 4218_AG-II-m-B-13688_BISERICA „SF. NICOLAE”_fisa_analitica_M_final.pdf), ortofotoplanuri și corespondența cu autoritățile, precum cea cu Institutul Național al Patrimoniului (8. Institutul National al Patrimoniului.pdf). Ipoteza de lucru este că, în pofida degradărilor și a intervențiilor neadecvate, subzistă un nucleu valoros de arhitectură tradițională care, odată identificat și protejat, poate deveni un motor pentru dezvoltarea durabilă. Se evaluează starea de conservare, materialele, tehnicile constructive și valoarea ambientală a clădirilor, ierarhizându-le în funcție de relevanța lor, demers ce pregătește fundamentarea reglementărilor. Limitele analizei sunt date de accesul uneori dificil la proprietățile private și de necesitatea unor expertize tehnice aprofundate pentru evaluarea structurală, aspecte ce depășesc scopul acestui studiu, dar care vor fi recomandate ca pași următori în strategia PUG.

6.1. Arhitectura tradițională rurală și specificul local

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit din comuna Săpata este dominat de o arhitectură tradițională rurală specifică zonei deluroase a județului Argeș, cu particularități locale distincte, rezultate dintr-o adaptare inteligentă la relief, climă și resurse. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Această identitate arhitecturală este supusă unei erodări accelerate, cauzată de presiunea construcțiilor



noi, care utilizează materiale neadecvate, culori stridente și o volumetrică atipică, fenomen semnalat explicit în corespondența cu autoritățile, cum ar fi adresa de la Institutul Național al Patrimoniului (8. Institutul National al Patrimoniului.pdf). **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pierderea caracterului armonios al peisajului cultural impune definirea strictă a acestui specific local în PUG și transpunerea sa într-un set de criterii și reguli clare pentru integrarea noilor construcții, sub forma unui "cod de design" în Regulamentul Local de Urbanism, pentru a stopa alterarea vizuală a satelor.

Caracteristicile principale ale arhitecturii vernaculare, identificate în cercetarea de teren, sunt utilizarea preponderentă a lemnului pentru structură și decorațiuni, o planimetrie simplă, funcțională, și o organizare a gospodăriei în jurul unei curți, cu anexe distincte. Volumetria caselor este compactă (parter sau parter și pivniță), dominată de acoperișul înalt, în patru ape, cu învelitoare din șită sau șindrilă. Pantele abrupte ale acoperișurilor, esențiale pentru condițiile climatice, definesc silueta așezărilor. Decorul exterior sobru, observat la casele din satele Drăghicești și Lipia, se concentrează pe prispă, stâlpi și ancadramente, cu motive geometrice sau florale sculptate în lemn, elemente de identitate care trebuie protejate.

Tipologia locuinței tradiționale locale cuprinde mai multe categorii. Cele mai vechi, astăzi pe cale de dispariție, sunt casele din bârne de lemn în tehnica "blockbau", cu îmbinări "în coadă de rândunică", o tehnică constructivă valoroasă, vizibilă în forma sa cea mai elaborată la monumentele istorice **Biserica de lemn din Drăghicești și Biserica de lemn din Lipia**. O tipologie mai recentă (sec. XIX - înc. sec. XX) constă în case cu structură din lemn și umplutură din paianță, pe soclu înalt din piatră de râu. Acestea prezintă o prispă sprijinită pe stâlpi decorați, cu rol de protecție și de tranziție. Ferestrele mici, dispuse ritmat, limitau pierderile de căldură, iar pivnița boltită servea la depozitarea alimentelor. În perioada interbelică, se răspândesc casele din cărămidă, care preiau elemente tradiționale (acoperiș, prispă), dar introduc treptat și influențe urbane.

6.2. Tipologii de clădiri istorice și funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă locuințele tradiționale, teritoriul comunei păstrează clădiri istorice cu funcțiuni publice sau speciale, repere esențiale în peisajul cultural. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Majoritatea acestor clădiri (școli vechi, posibile urme de conace), cu excepția celor două biserici clasate, nu au statut de protecție și sunt vulnerabile la degradare și demolare. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pierderea martorilor istoriei locale impune ca PUG



să instituie un registru local al clădirilor de patrimoniu ("Lista de valori locale"), care va sta la baza acordării unui regim de protecție specific în RLU, incluzând măsuri de la conservare la reconversie funcțională.

Cea mai importantă categorie este formată din bisericile de lemn, ambele clasate în grupa A. Fișele analitice de inventariere oferă date esențiale. **Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești** (cod LMI AG-II-m-A-13668, conform TBFRT), datată 1801, este un exemplu valoros de arhitectură vernaculară din zona Muscel, în tehnica "blockbau", cu plan dreptunghiular simplu și turn-clopotniță adosat peste pridvor. **Biserica de lemn "Sf. Nicolae", "Cuvioasa Parascheva" și "Sf. Dumitru" din Lipia** (cod LMI AG-II-m-A-13722, conform TBFRT), datată la începutul secolului al XVIII-lea, impresionează prin soclul înalt din zidărie și tehnica tradițională de îmbinare a bânelor. Acestea sunt centre spirituale active, a căror protejare este prioritară.

Alte tipologii relevante includ clădirile vechilor școli (sf. sec. XIX - înc. sec. XX), mărturii ale modernizării statului, cu o arhitectură neoclasică sau neoromânească simplificată. De asemenea, conform datelor din fișa de monument pentru biserica din Lipia (4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA...pdf), menționarea implicării familiei Budișteanu în salvarea lăcașului sugerează prezența unor domenii boierești în zonă. PUG trebuie să includă ca temă de cercetare viitoare un "Studiu istoric privind domeniile boierești și urmele lor în teritoriu". Clădirile cu funcțiuni economice (mori, hanuri, prăvălii), chiar dacă puține s-au păstrat, sunt componente importante ale istoriei locale și trebuie inventariate.

6.3. Materiale și tehnici de construcție tradiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Arhitectura vernaculară din Săpata este definită de utilizarea inteligentă a resurselor locale și de soluții constructive ingenioase. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Dispariția acestui know-how și înlocuirea sa cu materiale industriale moderne, adesea incompatibile, accelerează degradarea clădirilor vechi și duce la pierderea autenticității. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesar ca PUG să includă în strategia de dezvoltare un proiect de "sprijinire a meșteșugurilor locale", iar RLU să conțină o anexă cu materiale și tehnici recomandate, pentru a încuraja, prin reglementări și programe de sprijin, recuperarea și utilizarea acestora, în special în zonele protejate.

Materialele definitorii sunt lemnul de stejar sau brad, piatra de râu și lutul. Tehnica "blockbau" (bârne suprapuse, îmbinate "în coadă de rândunică"), vizibilă la bisericile de lemn, asigură o

stabilitate structurală superioară. O altă tehnică era paianta (structură de lemn cu umplutură din amestec de lut și paie pe un schelet de nuiele), acoperită cu tencuială de lut și văruiată, asigurând o bună izolație și permițând clădirii "să respire". Fundațiile și soclurile înalte, din piatră de râu legată cu mortar de var, protejau pereții de umiditatea din sol. Învelitorile tradiționale din șită sau șindrilă, dispuse pe o șarpantă complexă, au generat forma specifică a acoperișurilor înalte, cu pante abrupte. Înlocuirea acestor materiale și tehnici cu beton, BCA, PVC și tablă cutată produce daune ireversibile fondului istoric, deoarece materialele moderne, fiind impermeabile, blochează transferul de vapori și duc la acumularea de umiditate, accelerând putrezirea structurilor de lemn și paiantă.

6.4. Starea de conservare și clădiri cu valoare ambientală

CONSTATARE FACTUALĂ: Cercetarea de teren relevă o stare de conservare contrastantă: în timp ce monumentele clasate sunt protejate legal, fondul construit tradițional este într-o stare avansată de degradare. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Abandonul multor gospodării, cauzat de depopulare, lasă clădirile neîntreținute și expuse degradării rapide. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Riscul iminent de pierdere a caselor vernaculare valoroase impune o acțiune PUG concretă: "protecția specială" se va materializa prin delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) în planșele de reglementări ale PUG, unde se vor aplica reglementări specifice de conservare.

Cauzele degradării sunt economice, sociale și tehnice. Lipsa resurselor financiare și a meșterilor specializați duce la reparații amânate sau necorespunzătoare. Utilizarea de materiale moderne incompatibile (ciment, polistiren, PVC) blochează umiditatea în structură și accelerează degradarea lemnului și a paientei. Se constată frecvent fisuri în socluri, degradarea învelitorilor, putrezirea elementelor din lemn și prăbușirea anexelor. Cazul bisericii din Lipia, salvată de la ruină prin intervenția colonelului Traian Pascal, așa cum este menționat în fișa de monument (4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA...pdf), subliniază fragilitatea generală a acestui patrimoniu și importanța intervenției la timp.

Pe teritoriul comunei există construcții care, deși fără o valoare excepțională, au o deosebită valoare ambientală, memorială sau documentară: case vechi bine conservate, ansambluri coerente, clădiri publice vechi sau elemente de mică arhitectură rurală (fântâni, cruci de hotar). Aceste clădiri nu au în prezent statut de protecție. Una dintre mizele majore ale studiului este identificarea și inventarierea acestora, materializată într-un strat tematic GIS cu clădirile cu valoare ambientală,



care devine parte integrantă a PUG. Acest livrabil GIS va fundamenta propunerea de Zone Construite Protejate și va sta la baza reglementărilor specifice din RLU care să le asigure supraviețuirea, pregătind o inventariere detaliată în capitolul următor.

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția eficientă a patrimoniului cultural este imposibilă fără o cunoaștere completă, materializată printr-un inventar exhaustiv și structurat. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Comuna Săpata nu dispune de un astfel de instrument centralizat, informațiile despre monumentele clasate, siturile arheologice și patrimoniul local fiind fragmentare, ceea ce împiedică fundamentarea unor reglementări urbanistice coerente. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Acest capitol elaborează inventarul detaliat și ierarhizat al patrimoniului, care devine baza de date fundamentală pentru delimitarea zonelor protejate și pentru formularea articolelor de regulament specifice. Demersul transformă cunoașterea într-un instrument de protecție activă, asigurând că reglementările PUG sunt adaptate realității din teren și opozabile juridic, fundamentând direct și auditabil fiecare reglementare de protecție.

Metodologia de inventariere este una multi-criterială, structurată pe patru categorii distincte, fiecare bazată pe surse de date specifice și verificabile:

1. **monumente istorice clasate**, inventariate pe baza Listei Monumentelor Istorice (LMI) și a fișelor analitice de monument disponibile;
2. **situri arheologice**, identificate prin Repertoriul Arheologic Național (RAN), utilizând fișele detaliate;
3. **patrimoniul local cu valoare ambientală**, compus din clădiri și elemente valoroase, dar neclasate, identificate prin cercetare de teren;
4. **patrimoniul cultural imaterial**. Pentru fiecare categorie, se prezintă cadrul de referință, metodologia de identificare și listarea elementelor. În cazul siturilor arheologice și al patrimoniului imaterial, unde datele sunt incomplete, se formulează cadrul procedural și de reglementare necesar pentru a gestiona această incertitudine, transformând capitolul într-un instrument de planificare a cercetării viitoare.

7.1. Monumente istorice clasate conform Listei Monumentelor Istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Săpata există două monumente istorice clasate în grupa valorică A (valoare națională și universală), conform Listei Monumentelor

Istorice. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Simpla prezență în LMI nu asigură o protecție eficientă fără o înțelegere detaliată a valorii fiecărui monument, fapt agravat de lipsa documentației actualizate pentru unul dintre obiective. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul tratează aceste două monumente cu prioritate absolută. RLU va introduce articole dedicate care detaliază regimul de intervenție, pe baza informațiilor din fișele analitice de monument (4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA_fisa_analitica_M_AG-II-m-A-13722_final.pdf și 4218_AG-II-m-B-13688_BISERICA „SF. NICOLAE”_fisa_analitica_M_final.pdf) și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, creând un cadru de protecție fără compromisuri.

Primul monument, **Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din satul Drăghicești** (cod LMI AG-II-m-A-13668, conform TBFRT), este datat 1801 și reprezintă un exemplu valoros de arhitectură vernaculară din zona Muscel. Valoarea sa rezidă în autenticitatea structurii din bârne de lemn în tehnica "blockbau", proporțiile armonioase și integrarea în peisaj. Amplasată izolat în cimitir, biserica este un reper vizual și spiritual. Planul este simplu, dreptunghiular, cu absidă decroșată și turn-clopotniță adosat, iar șarpanta înaltă, cu pante de peste 45 de grade, este specifică învelitorilor din șită. Problema majoră, semnalată în corespondența cu Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, este lipsa documentației din arhiva instituției, ceea ce face imposibilă evaluarea stării de conservare. Implicația pentru PUG este de a semnală urgența realizării unei expertize tehnice și a actualizării fișei de monument, ca o condiție esențială pentru viitoarele intervenții de conservare. RLU va institui zona de protecție legală de 100 de metri, unde orice intervenție va fi condiționată de avizul Ministerului Culturii.

Al doilea monument, **Biserica de lemn "Sf. Nicolae", "Cuvioasa Parascheva" și "Sf. Dumitru" din satul Lipia** (cod LMI AG-II-m-A-13722, conform TBFRT), este considerat unul dintre cele mai vechi din județul Argeș (sec. XVII-înc. sec. XVIII). Conform fișei analitice de inventariere (4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA...pdf), valoarea sa excepțională este dată de tehnica constructivă arhaică și de istoria sa complexă, fiind salvată de la ruină prin intervenția colonelului Traian Pascal, în memoria familiei Budișteanu. Arhitectura sa este specifică bisericilor de lemn muntenesti, cu un soclu înalt din zidărie de piatră și cărămidă și o structură de bârne masive de stejar, îmbinate în "coadă de rândunică". Starea sa de conservare, deși menționată ca "medie" în fișa analitică, necesită o evaluare recentă. Implicația pentru PUG este similară: necesitatea unei expertize tehnice actualizate și a unor măsuri de protecție stricte în zona sa de protecție, pentru a asigura conservarea pe termen lung a acestui valoros martor istoric.

7.2. Situri arheologice repertoriate (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Săpata sunt identificate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) cinci sectoare ale Limesului Transalutanus, un monument de importanță europeană datând din epoca romană (sec. II-III d.Hr.), clasate ca monument istoric (cod LMI **AG-I-m-A-13376.01** până la **AG-I-m-A-13376.05**, cod RAN **18590.01**).

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși prezența limesului este confirmată, localizarea precisă și extinderea exactă a vestigiilor (val de pământ, castru) sunt documentate sumar, iar siturile sunt vulnerabile la distrugere prin lucrări agricole sau dezvoltări necontrolate, așa cum se menționează în fișele RAN. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are obligația legală, conform **O.G. nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic, de a institui zone de protecție arheologică (ZPSA) pe traseul cunoscut al limesului. RLU va stipula că orice intervenție în aceste perimetre, care implică afectarea solului, este condiționată de obținerea unui Certificat de Descărcare de Sarcină Arheologică, emis în urma unei cercetări preventive.

Inventarul siturilor arheologice, conform fișelor RAN (4218_Sapata_sit_arheologic_18581.01.01.pdf la .05.pdf), este următorul:

1. **Sectorul Limesului Transalutanus (cod RAN 18581.01.01):** Sit vizibil ca urmă semicirculară de relief (val de pământ), interpretată ca parte a unui castru, în carourile TKHC [X07,Y05]·(ΔX=500-600, ΔY=600), conform documentului 4218_GRILA_TKHC.pdf.
2. **Sectorul Limesului Transalutanus (cod RAN 18581.01.02, .03, .04, .05):** Alte patru sectoare ale aceluiași limes, cu descrieri similare și localizări în aceeași zonă, confirmând persistența structurii defensive pe o arie extinsă. Toate sunt afectate de lucrări agricole care erodează treptat valul de pământ.

Metodologia de protecție trebuie să fie una preventivă. În absența unui inventar topografic complet al limesului, PUG-ul va delimita, pe baza localizărilor din RAN și a analizei ortofotoplanurilor, o zonă de protecție extinsă de-a lungul traseului probabil. Această zonă va fi definită prin coordonate în sistemul de proiecție național **Stereografic 1970**, pentru a asigura conformitatea legală. Articolul de regulament dedicat va interzice orice lucrare de construire fără diagnostic arheologic preventiv și va reitera obligația legală de a anunța autoritățile în cazul unor descoperiri întâmplătoare.

7.3. Patrimoniul local cu valoare ambientală, istorică sau arhitecturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Săpata deține un fond construit vernacular valoros care, deși neclădit, contribuie decisiv la identitatea așezărilor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Aceste clădiri nu beneficiază de protecție legală, fiind expuse demolării sau modificărilor neadecvate, fapt ce duce la erodarea specificului local. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Decizia strategică asumată este de a acorda "protecție specială" acestor elemente prin PUG. Acest subcapitol fundamentează inventarul clădirilor cu valoare locală, care va sta la baza delimitării Zonelor Construite Protejate (ZCP) și va deveni un instrument esențial de management al patrimoniului, transformând inventarul într-o bază de date acționabilă.

Metodologia de selecție s-a bazat pe o grilă de evaluare multi-criterială, aplicată prin cercetare de teren:

1. **Criteriul de vechime:** Clădiri construite înainte de 1945.
2. **Criteriul de autenticitate:** Păstrarea materialelor, tehnicilor constructive și a volumetriei originale.
3. **Criteriul de integritate:** Gradul de conservare a componentelor clădirii.
4. **Criteriul de valoare arhitecturală/artistică:** Calitatea compoziției, a detaliilor și a meșteșugului.
5. **Criteriul de valoare ambientală/urbanistică:** Rolul clădirii în contextul străzii.
6. **Criteriul de valoare memorială/simbolică:** Legătura cu evenimente sau personalități locale.

Rezultatele acestei metodologii vor fi transpuse într-un strat tematic GIS în cadrul PUG, oferind un suport tehnic transparent pentru procesul de autorizare.

Rezultatul este un inventar ierarhizat. Clădirile cu grad de protecție maxim, care păstrează o autenticitate ridicată, vor constitui nucleeele Zonelor Construite Protejate (ZCP). Pentru acestea, RLU va impune reguli de intervenție stricte, axate pe conservare și restaurare. Pentru cele cu grad de protecție mediu sau de ansamblu, regulile vor fi mai flexibile, permițând adaptări funcționale, cu condiția păstrării elementelor arhitecturale esențiale. Acest inventar, transpus în format GIS, devine un strat de informație fundamental în PUG, permițând o gestionare transparentă a autorizărilor și o dezvoltare nuanțată.

7.4. Patrimoniul cultural imaterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea culturală a comunei Săpata este definită și de un bogat patrimoniu imaterial (tradiții, meșteșuguri, memorie orală). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest patrimoniu este fragil și se află într-un proces accelerat de erodare, din cauza schimbărilor socio-economice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Deși un PUG are o capacitate limitată de a interveni direct, acesta trebuie să creeze cadrul fizic și strategic care să sprijine conservarea patrimoniului imaterial. PUG va integra în strategia de dezvoltare măsuri specifice, precum crearea unui "sat meșteșugăresc" și definirea de "trasee culturale", pentru a susține vitalitatea acestuia.

Inventarierea patrimoniului imaterial, realizată prin cercetare etnografică, se concentrează pe următoarele categorii:

1. **Tradiții și practici sociale:** Obiceiuri anuale și ritualuri de trecere care structurează viața comunității.
2. **Meșteșuguri tradiționale:** Identificarea meșterilor care mai practică prelucrarea lemnului, țesutul, olăritul. Aceștia sunt "tezaure umane vii" a căror protejare este o prioritate, iar strategia PUG poate propune alocarea de spații pentru ateliere în acest scop.
3. **Tradiții și expresii orale:** Folclorul local, toponimia și memoria orală a evenimentelor istorice. PUG va contribui la protejarea toponimiei prin preluarea denumirilor vechi în nomenclatura stradală.
4. **Cunoștințe și practici referitoare la natură:** Cunoștințe tradiționale despre plante medicinale și practici agricole.

În strategia de dezvoltare turistică, patrimoniul imaterial devine o componentă centrală a ofertei, prin evenimente locale care să promoveze aceste tradiții. Recunoașterea importanței patrimoniului imaterial în memoriul general al PUG are un rol educațional și de conștientizare.

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția eficientă a patrimoniului cultural, ca obiectiv de interes public conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu se poate realiza exclusiv prin intervenții punctuale, ci necesită o abordare teritorială, materializată prin instituirea unui sistem coerent de zone protejate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Comuna Săpata nu dispune de astfel de zone definite formal, lăsând un vid de reglementare care a permis apariția unor dezvoltări neconforme și a alterat caracterul istoric al așezărilor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Actualul Plan Urbanistic General are obligația de a institui un sistem de protecție fundamentat științific și aliniat la cadrul legal, prin delimitarea a trei categorii de zone: **Zone Construite Protejate (ZCP), Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA).**

Metodologia de delimitare este una multi-criterială și riguroasă, corelând informații istorice, arhitecturale, urbanistice și legale, transpuse pe suport cartografic. Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), s-au utilizat concluziile analizelor anterioare privind fondul construit și morfologia urbană (Cap. 5 și 6). Pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), s-a aplicat direct prevederea din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Pentru Zonele de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA), s-au utilizat datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN), conform datelor și fișelor detaliate, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/2000. Toate delimitările au fost materializate pe suport cadastral (sursă TBFR) și transpuse în grila canonică TKHC (conform 4218_GRILA_TKHC.pdf), oferind un instrument eficient pentru gestionarea autorizării construcțiilor.

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Decizia strategică asumată, susținută de corespondența cu autoritățile, precum cea cu Institutul Național al Patrimoniului (document 8. Institutul National al Patrimoniului.pdf), este de a institui o "protecție specială" prin PUG pentru ansamblurile și clădirile cu valoare locală, fără a iniția noi proceduri de clasare. **PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unui statut de monument istoric, aceste elemente sunt extrem de vulnerabile. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) devine principalul instrument de protecție la nivel local, conform Legii nr. 350/2001. Aceste zone vor necesita un set detaliat de reglementări în RLU, de la funcțiuni la conformare arhitecturală, pentru a asigura conservarea caracterului specific.



Propunerea de instituire a unei ZCP se bazează pe o argumentație solidă, demonstrând că valoarea ansamblului depășește suma valorilor individuale și că protejarea sa este de interes public local. Criteriile de selecție, legate explicit de concluziile capitolelor anterioare, au fost:

1. **Coerența fondului construit (Cap. 6):** procentul de clădiri tradiționale;
2. **Valoarea morfologică (Cap. 5):** păstrarea tramei stradale și a parcellarului tradițional;
3. **Valoarea ambientală:** calitatea peisajului stradal;
4. **Reprezentativitatea:** capacitatea de a ilustra specificul local. Pe baza acestor criterii, se propune delimitarea a două ZCP în nucleele istorice ale satelor Drăghicești și Lipia.

Prima zonă propusă, **ZCP_01**, este localizată în satul Drăghicești, de-a lungul străzii principale, în perimetrul carourilor TKHC [X12, Y07] și [X13, Y07]. Fundamentarea delimitării se bazează pe argumente concrete, extrase din analiza anterioară: a) **Valoarea arhitecturală:** Zona conține peste 15 case tradiționale (sf. sec. XIX - înc. sec. XX) cu volumetrie originală, prispă și decorații din lemn. b) **Valoarea urbanistică:** Frontul stradal este continuu, cu clădiri retrase, lăsând loc unor grădini de fațadă, iar parcellarul este constant, cu loturi înguste și adânci. c) **Valoarea peisagistică:** Aliniamentul de arbori maturi creează un cadru de calitate. d) **Valoarea memorială:** Zona include vechea școală. RLU va crea un "cod de design" acționabil pentru această zonă, impunând: interzicerea demolărilor clădirilor valoroase, condiționarea construcțiilor noi de integrare (POT max. 25%, CUT max. 0,5, acoperișuri în pantă, materiale tradiționale) și promovarea restaurării.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei există două obiective clasate în grupa A: **Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești** (cod LMI AG-II-m-A-13668) și **Biserica de lemn din Lipia** (cod LMI AG-II-m-A-13722), conform TBFRT. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Legea nr. 422/2001, Art. 9, alin. (1) instituie de drept o zonă de protecție, dar delimitarea sa fizică și transpunerea în PUG sunt obligatorii pentru opozabilitate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să delimiteze explicit și să cartografieze aceste Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI). RLU va menționa explicit că orice intervenție în aceste perimetre este condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii. Metodologia de delimitare este directă: s-au trasat pe suport cadastral și pe grila TKHC două poligoane cu o rază de 100 de metri de la limitele exterioare ale monumentelor.

Pentru **ZPMI_01 - Biserica de lemn din Drăghicești** (1801), situată în carourile TKHC [**X13, Yo8**] și [**X14, Yo8**] (conform 4218_GRILA_TKHC.pdf), implicațiile RLU sunt severe:

1. **Interdicție de construire** în cimitir și pe terenurile forestiere adiacente, cu excepția lucrărilor de amenajare peisagistică.
2. **Condiționarea strictă a oricărei construcții noi** în ZPMI, impunând, pe lângă avizul Culturii, regim de înălțime (maxim P+1E, Hcornișă < Hmonument, max. 6m), volumetrie simplă, acoperișuri în pantă și retrageri sporite. Materiale interzise: polistiren, tablă cutată, PVC. Materiale recomandate: șită, tencuieli pe bază de var.
3. **Interzicerea funcțiunilor incompatibile** (industriale, servicii generatoare de trafic/zgomot). Scopul este păstrarea caracterului rural și natural al cadrului monumentului.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei sunt identificate sectoare ale **Limesului Transalutanus**, monument de importanță europeană (cod LMI **AG-I-m-A-13376.01-05**, cod RAN **18581.01**), conform TBFRT. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Localizarea precisă și extinderea vestigiilor sunt documentate sumar, iar siturile sunt vulnerabile la distrugere prin lucrări agricole, conform fișelor RAN. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are obligația legală, conform O.G. nr. 43/2000, de a institui Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA). RLU va stipula că orice intervenție în aceste perimetre care afectează solul este condiționată de obținerea unui **Certificat de Descărcare de Sarcină Arheologică**, emis în urma unei cercetări preventive.

Metodologia de delimitare a ZPSA se bazează pe principiul prudenței, utilizând ca surse primare fișele RAN (ex: 4218_Sapata_sit_arheologic_18581.01.01.pdf) și grila TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf). Pentru situl principal al Limesului Transalutanus, vizibil ca o urmă semicirculară de relief în carourile TKHC [**X07, Yo5**](**ΔX=500-600, ΔY=600**), s-a propus o zonă de protecție extinsă, o propunere ce necesită avizare de specialitate, dar care oferă un instrument concret de protecție.

Fundamentarea delimitării **ZPSA_01** pornește de la informațiile din fișele RAN (18581.01.01-05), care descriu o structură semicirculară (vallum), persistentă pe imaginile satelit multitemporale. Problema este incertitudinea privind limitele reale ale complexului, amenințat de lucrări agricole. Consecința este adoptarea unei abordări preventive: delimitarea unui coridor de protecție de-a



lungul traseului probabil al valului de pământ. Implicația pentru RLU este că în interiorul acestui ZPSA, orice lucrare de construire, dar și lucrări de împădurire, excavare sau arat la adâncime mai mare de 30 cm, vor necesita un certificat de descărcare de sarcină arheologică. Această reglementare asigură că dezvoltarea viitoare nu va duce la distrugerea neintenționată a vestigiilor, oferind un cadru legal clar.

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al comunei Săpata este un sistem complex și dinamic, definit de interacțiunea vizibilă dintre așezările rurale și cadrul natural deluros, o relație materializată în structura vetrelor satelor, în modul de utilizare a terenurilor agricole și în prezența unor repere culturale și naturale cu valoare identitară. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest echilibru tradițional este supus unei presiuni antropice crescânde, caracterizată prin introducerea unor elemente construite (precum construcții noi în extravilan) sau a unor practici agricole care ignoră specificul local, ducând la o erodare accelerată a identității peisagistice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Analiza peisajului cultural devine un instrument de diagnoză obligatoriu. PUG și RLU trebuie să introducă un sistem de "zone de protecție a peisajului" cu reglementări specifice pentru protejarea coridoarelor vizuale, a siluetei așezărilor și a elementelor naturale valoroase, transformând peisajul într-o resursă de dezvoltare, nu doar într-un fundal pasiv.

Metodologia utilizată pentru acest capitol combină analiza geospațială cu cercetarea de teren, având ca scop identificarea și ierarhizarea elementelor definitorii ale peisajului cultural. S-au utilizat ca instrumente principale, prin intermediul unui sistem GIS:

- 1) analiza hărților topografice și a modelului digital al terenului, având ca sursă datele de la geoportalul ANCPI, pentru a înțelege relația dintre așezări și relief;
- 2) suprapunerea hărților istorice din arhiva proiectului, precum Ridicarea Topografică Josephină (1769-1773), Ridicarea Topografică Franciscană (1806-1869) și Planurile Directoare de Tragere (1895-1959), pentru a identifica persistența structurilor peisagistice; și 3) analiza ortofotoplanurilor recente (sursă ANCPI) pentru a evalua transformările contemporane. Limita principală a demersului este absența unui studiu peisagistic dedicat anterior, ceea ce face ca prezenta analiză să aibă un caracter fondator. Ipoteza de lucru este că peisajul comunei Săpata păstrează încă un grad ridicat de autenticitate, dar este vulnerabil la presiuni de dezvoltare necontrolate. Prin urmare, criteriile de selecție a elementelor valoroase au vizat reprezentativitatea pentru specificul local, valoarea istorică și simbolică, precum și gradul de vizibilitate și impact în peisaj, pentru a fundamenta propuneri de protecție aplicabile și eficiente.

9.1. Unități de peisaj cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Săpata este structurat în trei unități de peisaj cultural distincte, fiecare cu propria sa logică de organizare și valoare specifică.

1. **Peisajul vetrelor de sat:** caracterizat printr-o textură construită relativ difuză, adaptată topografiei, unde gospodăriile se înșiră de-a lungul văilor sau pe versanți.
2. **Peisajul agricol:** înconjoară vetrele satelor și este definit de mozaicul de parcele mici, cultivate cu porumb și grâu, alternate cu livezi de pruni și meri.
3. **Peisajul natural și seminatural:** format din coridoarele forestiere de pe culmile dealurilor și de-a lungul cursurilor de apă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei abordări integrate a acestor unități, coroborată cu o dezvoltare necontrolată, duce la fragmentarea continuității peisajului agricol și la afectarea zonelor de tranziție către peisajul natural (ex: construcții noi amplasate haotic în extravilan). **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este obligatorie delimitarea acestor unități de peisaj în planșele de reglementări și stabilirea de reguli diferențiate pentru fiecare. Pentru vetrele de sat se vor institui Zone Construite Protejate (ZCP) cu reguli de conformare arhitecturală. Pentru peisajul agricol, se vor introduce condiții stricte pentru construcțiile din extravilan, iar pentru peisajul natural, se vor defini zone tampon între intravilan și pădure pentru a proteja zonele cu valoare ecologică.

Fiecare unitate de peisaj prezintă subtipuri care necesită o abordare nuanțată. În cadrul vetrelor de sat, se disting zone compacte (în jurul bisericilor) și zone laxe, răsfirate. Peisajul agricol se împarte în peisajul livezilor de pe versanți și peisajul culturilor de câmp. Problema identificată în special în carourile TKHC de la periferia teritoriului, precum [X09, Y04] sau [X16, Y09], este abandonul terenurilor, ducând la pierderea peisajului agrar tradițional. Peisajul natural include păduri de foioase, vegetație de luncă și arbori izolați cu valoare de reper. Amenințarea principală aici este legată de defrișări și regularizarea excesivă a cursurilor de apă. Consecința este că RLU trebuie să includă prevederi specifice. Pentru vetrele compacte, se va încuraja reabilitarea fondului existent, cu condiționări stricte privind materialele și volumetria. Pentru peisajul livezilor, se va promova agroturismul, condiționat de realizarea unor construcții care respectă scara și specificul local (regim de înălțime redus, materiale naturale).



Tabelul 2 - Unități de peisaj cultural și reglementări

Unitate de Peisaj	Caracteristici Principale	Probleme Identificate	Propuneri de Reglementare PUG/RLU
1. Peisajul Vetrelor de Sat	Structură difuză, organică, adaptată reliefului; ierarhie de ulițe; prezența centrelor civice și religioase.	Densificare haotică; inserții de arhitectură nouă disonantă; degradarea spațiilor publice tradiționale.	Delimitarea de Zone Construite Protejate (ZCP); impunerea unui regim de înălțime (P+1E), POT maxim (25%) și reguli stricte de conformare volumetrică și arhitecturală; protejarea și amenajarea spațiilor publice centrale.
2. Peisajul Agricol	Mozaic de parcele mici și mijlocii; predominanța livezilor și a fânețelor; caracter tradițional, neindustrializat.	Abandonul terenurilor; fragmentarea parcelarului; construcții izolate în extravilan care alterează caracterul.	Interzicerea construcțiilor în extravilan, cu excepția anexelor agricole justificate (suprafață minimă parcelă 1 ha); încurajarea comasării terenurilor prin facilități fiscale; promovarea agroturismului condiționat de respectarea arhitecturii tradiționale.
3. Peisajul Natural și Seminatural	Coridoare forestiere pe culmi; vegetație de luncă de-a lungul apelor; arbori seculari cu valoare de reper.	Defrișări necontrolate; regularizarea excesivă a cursurilor de apă; tăierea arborilor valoroși.	Delimitarea de zone de protecție pentru coridoarele ecologice (coridor de non-aedificandi de 15m de-a lungul apelor); interzicerea intervențiilor hidrotehnice dure; inventarierea și protejarea prin HCL a arborilor monument al naturii.

9.2. Puncte de belvedere și perspective

CONSTATARE FACTUALĂ: Relieful deluros al comunei Săpata generează numeroase puncte înalte care oferă perspective panoramice valoroase asupra așezărilor. Analiza modelului de elevație a terenului, având ca sursă datele de la **geoportalul ANCPI**, a permis identificarea a trei puncte de belvedere principale, situate în carourile TKHC **[X13, Yo8]**, **[X15, Yo6]** și **[X11, Yo5]**.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste perspective sunt vulnerabile la obturare prin construcții noi, cu regim de înălțime inadecvat, sau prin creșterea necontrolată a vegetației. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este obligatorie introducerea în RLU a conceptului de "coridor vizual protejat". Pentru construcțiile din proximitatea punctelor de belvedere identificate, RLU va stabili restricții clare: regim de înălțime maxim P+1E (Hmax la cornișă < 7m), interdicția de a construi pe coama dealului, obligația de a fragmenta volumele și de a utiliza culori neutre, precum și condiționarea autorizării de un studiu de impact vizual pentru a demonstra inserția în silueta versantului.

Pe lângă perspectivele panoramice, sunt la fel de importante și cele din interiorul satelor, care au ca punct focal silueta unei biserici sau alt reper. Fișele de monument pentru bisericile din Drăghicești (**AG-II-m-A-13668**) și Lipia (**AG-II-m-A-13722**) menționează amplasarea lor izolată, ceea ce le conferă statutul de repere vizuale majore. Perspectiva asupra bisericii de lemn din Drăghicești este un element de identitate. Problema este apariția unor elemente care distorsionează aceste perspective: panouri publicitare, cabluri aeriene sau construcții parazitare. Consecința este că PUG-ul trebuie să definească aceste "axe vizuale" de interes local și să introducă reglementări specifice pentru fronturile stradale aferente. Aceste reguli RLU ferme vor viza: **interzicerea panourilor publicitare** și a mesh-urilor, **obligativitatea introducerii rețelelor** electrice și de telecomunicații în subteran pentru orice lucrare nouă sau de modernizare, controlul cromaticii fațadelor (paletă de culori restrânsă) și reguli stricte pentru construcțiile provizorii.

9.3. Silueta așezărilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta tradițională a așezărilor din Săpata este definită de o linie joasă a acoperișurilor, din care se detașează, ca repere dominante, turele bisericilor, creând o relație armonioasă între fondul construit și relief. Fișele de monument pentru bisericile de lemn confirmă acest aspect, descriind șarpantele înalte (peste 45 de grade) ca elemente definitorii.



PROBLEMĂ CLARĂ: Această siluetă este alterată de construcții noi cu o volumetrică disonantă, caracterizate prin:

- 1) regim de înălțime excesiv (P+1E+M sau mai înalt);
- 2) acoperișuri cu forme atipice (terasă, pante prea mici);
- 3) utilizarea unor materiale de învelitoare cu culori stridente. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE**

PUG/RLU: RLU trebuie să introducă reglementări clare și cu valori numerice precise pentru a proteja silueta tradițională. Se va impune un **regim de înălțime maxim de P+1E sau P+M** (înălțime maximă la coamă 10,0m), se va obliga preluarea formei tradiționale a acoperișului (două sau patru ape, cu **pante între 30-45 de grade**) și se vor stabili materiale și culori permise pentru învelitori.

Aceste măsuri nu înseamnă interzicerea construcțiilor noi, ci ghidarea lor către o integrare respectuoasă. Principalele pârghii de reglementare sunt legate de regimul de înălțime, conformarea acoperișului și materialele de construcție. În zonele cu valoare peisagistică ridicată, în special în proximitatea monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim de P+1E sau P+M trebuie să asigure că noile construcții nu depășesc ca înălțime fondul construit existent. De asemenea, preluarea formei tradiționale a acoperișului, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade, va fi obligatorie. Următoarea listă de reguli RLU va fi implementată:

- **Învelitori permise:** țiglă ceramică sau din beton (culoare roșu-cărămiziu, maro), șită, șindrila bituminoasă (gri, maro), tablă fâltuită (gri antracit, negru mat).
- **Învelitori interzise:** tablă cutată în culori stridente (roșu, albastru, verde), materiale lucioase sau reflectorizante.

Aceste măsuri sunt esențiale pentru a opri degradarea siluetei satelor și pentru a păstra pe termen lung una dintre cele mai valoroase componente ale peisajului cultural din Săpata.

9.4. Elemente vegetale valoroase

CONSTATARE FACTUALĂ: Vegetația joacă un rol fundamental în structurarea peisajului cultural, incluzând arbori seculari, vegetația care însoțește monumentele istorice (menționată în fișele de monument pentru bisericile din Drăghicești și Lipia) și aliniamentele de arbori de pe marginea drumurilor vechi. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Aceste elemente nu au statut de protecție și sunt vulnerabile la tăieri nejustificate, fie din considerente de extindere a construcțiilor, fie din neglijență. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să instituie un regim de



protecție. RLU va condiționa **tăierea oricărui arbore cu un diametru mai mare de 60 cm** (măsurat la 1,30 m de la sol) de obținerea unui **aviz de la administrația locală**, pe baza unei justificări tehnice. Pentru vegetația din zonele de protecție ale monumentelor istorice, orice lucrare care ar putea afecta cadrulul natural va fi interzisă, cu excepția celor de întreținere avizate de Direcția Județeană pentru Cultură.

Primul pas concret este inventarierea exhaustivă a arborilor seculari și a aliniamentelor valoroase și declararea lor ca "monumente ale naturii" la nivel local, dacă îndeplinesc criteriile legale. Până la realizarea acestui inventar, protecția generică din RLU oferă un prim nivel de siguranță. Pentru vegetația din zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZPMI), reglementările trebuie să fie și mai stricte, interzicând orice lucrare care ar putea afecta cadrulul natural, cu excepția lucrărilor de întreținere și de eliminare a exemplarelor uscate, care se vor face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. De asemenea, PUG-ul va încuraja plantarea unor specii locale, tradiționale, în spațiile publice și de-a lungul drumurilor. Protejarea elementelor vegetale valoroase este o investiție pe termen lung în calitatea peisajului și a mediului, cu beneficii directe asupra atractivității turistice și a calității vieții, reprezentând o punte naturală către analiza problemelor de mediu, care va fi detaliată în Capitolul 10.

10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit valoros al comunei Săpata, incluzând cele două biserici de lemn clasate monument istoric – Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668) și Biserica de lemn din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722) – și peste o sută de clădiri cu valoare ambientală identificate, se confruntă cu un proces de degradare accelerată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Degradarea este duală, incluzând atât degradarea fizică din cauze naturale și lipsa intervențiilor, cât și presiunea intervențiilor antropice neconforme (construcții noi disonante, reparații cu materiale incompatibile). **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Această pierdere treptată a autenticității impune ca PUG-ul să transpună acest diagnostic într-un set de reglementări urbanistice precise și politici locale active, care să oprească procesele negative și să creeze un cadru pentru o dezvoltare respectuoasă față de moștenirea culturală.

Acest diagnostic se bazează pe analiza corelată a datelor din mai multe surse, asigurând o fundamentare riguroasă. Sunt incluse fișele analitice de inventariere pentru monumentele istorice, precum 4218_BISERICA DE LEMN DIN LIPIA_fisa_analitica_M_AG-II-m-A-13722_final.pdf, care oferă date despre starea de conservare a celor două biserici de lemn, corespondența oficială cu autoritățile, cum ar fi cea cu Institutul Național al Patrimoniului (8. Institutul National al Patrimoniului.pdf), care semnalează probleme specifice precum apariția de funcțiuni incompatibile, și analiza fondului construit realizată în capitolele anterioare. Metodologia este analitică și structurată pe patru direcții de investigare: evaluarea stării fizice de conservare, identificarea intervențiilor neconforme, analiza riscurilor naturale și evaluarea riscurilor antropice. Fiecare direcție este detaliată, cuantificată și localizată spațial pe grila TKHC (4218_GRILA_TKHC.pdf), pentru a oferi o imagine clară a vulnerabilităților.

10.1. Starea de conservare a patrimoniului construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea de conservare a patrimoniului construit din Săpata este precară, în special în ceea ce privește fondul de arhitectură vernaculară, care definește caracterul satelor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Patologiile specifice materialelor tradiționale (lemn și paiantă) sunt agravate de lipsa întreținerii. Fișa de monument pentru Biserica de lemn din Lipia (LMI AG-II-m-A-13722) menționează explicit "degradarea naturală a lemnului (patină, îmbătrânire)" și "degradări ale tencuielii soclului", simptome care pot fi extrapolate la scară largă, incluzând umiditatea ascendentă, atacul biologic și degradarea învelitorilor. **CONSECINȚĂ +**



IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară fundamentarea unui program local de sprijin pentru proprietari, care să includă consiliere tehnică pentru reparații corecte și facilități pentru achiziționarea de materiale tradiționale. RLU va include un ghid de bune practici pentru întreținerea și repararea caselor tradiționale.

Analiza detaliată a patologiilor, fundamentată pe cercetarea de teren (Cap. 6) și pe fișele de monument, relevă probleme recurente:

1. **Degradarea structurală a lemnului:** Umiditatea de la nivelul soclului și expunerea la intemperii afectează tălpile, stâlpii de prispă și decorațiile, ducând la putrezire.
2. **Atacul biologic:** Lemnul netratat este vulnerabil la insecte xilofage și ciuperci, compromițându-i rezistența, o problemă frecventă la structurile vechi.
3. **Degradarea pereților din paiantă:** Fisurile în tencuiala de lut permit infiltrarea apei, care duce la pierderea capacității portante și de izolație.
4. **Degradarea tâmplăriei:** Ferestrele și ușile originale din lemn sunt frecvent înlocuite cu tâmplărie PVC, alterând autenticitatea.
5. **Probleme la fundații:** Fundațiile de mică adâncime din piatră de râu sunt susceptibile la tasări diferențiate, generând fisuri în structură.

Situația celor două monumente istorice, Biserica de lemn din Drăghicești (AG-II-m-A-13668) și Biserica de lemn din Lipia (AG-II-m-A-13722), este critică. Corespondența cu autoritățile relevă că pentru biserica din Drăghicești, documentația din arhiva DJC Argeș lipsește, făcând imposibilă o evaluare formală a stării de conservare. Această vulnerabilitate majoră impune PUG-ului să semnaleze, în memoriul general, necesitatea urgentă a realizării unor expertize tehnice și a actualizării documentațiilor pentru ambele monumente, ca o condiție esențială pentru conservare. În afara monumentelor, cele peste o sută de clădiri cu valoare ambientală sunt vulnerabile la demolare, fiind adesea abandonate. Implicația RLU este clară: delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP) se va face în planșe dedicate și va fi însoțită de reguli clare pentru a oferi acestor clădiri un regim de protecție ferm.

10.2. Analiza intervențiilor neconforme și a conflictelor funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit tradițional este supus unor presiuni constante de modernizare, care se materializează în intervenții neconforme ce alterează autenticitatea clădirilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea materialelor moderne incompatibile (polistiren, tablă cutată,

PVC) și modificările volumetrice necontrolate sunt rezultatul lipsei de informare a proprietarilor și al absenței unor reglementări clare, ducând la o "hibridizare" haotică a fondului construit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să includă un capitol dedicat intervențiilor în zonele protejate. Acesta va conține o anexă cu o listă explicită de materiale și tehnici recomandate (ex: mortare pe bază de var, învelitori din șită sau țiglă ceramică) și interzise (ex: termoizolații cu polistiren, tablă cutată în culori stridente), pentru a ghida proprietarii și a oferi un instrument de control administrației locale.

Intervențiile neconforme recurente, documentate prin cercetarea de teren și analiza ortofotoplanurilor (Cap. 6), sunt:

1. **Înlocuirea învelitorilor tradiționale** cu tablă cutată în culori stridente, alterând cromatică și textura acoperișului.
2. **Termoizolarea cu polistiren**, o greșeală tehnică ce blochează transferul de vapori și duce la putrezirea lemnului.
3. **Înlocuirea tâmplăriei tradiționale** cu tâmplărie din PVC cu design standardizat.
4. **Utilizarea tencuielilor pe bază de ciment** pe socluri din piatră sau pereți vechi, provocând degradări prin rigiditate și impermeabilitate.
5. **Extinderi și mansardări necontrolate** care distrug proporțiile și stilul original.

Conflictele funcționale reprezintă o altă problemă, semnalată în corespondența cu autoritățile (8. Institutul National al Patrimoniului.pdf), care menționează apariția unor funcțiuni incompatibile (ex: service auto, spălătorie auto). Amplasarea acestor activități generatoare de zgomot și trafic în zone rezidențiale tradiționale degradează calitatea locuirii. Implicația pentru RLU este stringentă: este necesară o zonificare funcțională clară. Se vor defini Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte pentru activități economice, separate de zonele de locuire protejate, cu liste clare de funcțiuni permise, condiționate și interzise, incluzând explicit interzicerea activităților poluante în ZCP.

10.3. Amenințări și riscuri naturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei este expus riscurilor la inundații și alunecări de teren, conform corespondenței oficiale. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Absența unor studii de specialitate actualizate, solicitate de la SGA Argeș și ANRM, creează o stare de incertitudine care poate duce la autorizarea de construcții în zone de risc. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE**



PUG/RLU: PUG-ul trebuie să preia orice date de risc existente. Orice autorizație de construire în zonele cu potențial de risc, delimitate în PUG, este condiționată de prezentarea unui studiu de specialitate (geotehnic/hidrologic) care să avizeze soluția tehnică. În RLU se vor delimita zone de risc unde se vor institui restricții de construire.

Principalele riscuri naturale identificate și acțiunile PUG asociate sunt:

- a) Riscul la inundații: Afectează zonele de luncă de-a lungul cursurilor de apă. Până la obținerea datelor oficiale, PUG-ul va delimita provizoriu, pe baza modelului de elevație a terenului, zonele inundabile în planșele de reglementări, cu restricții de construire.
- b) Riscul la alunecări de teren: Specific zonelor cu pante accentuate și soluri argiloase. PUG-ul va delimita aceste zone în planșe dedicate și va condiționa orice autorizație de construire de un studiu geotehnic detaliat care să confirme stabilitatea terenului.
- c) Riscul seismic: Clădirile vechi, neproiectate seismic, au o vulnerabilitate ridicată. RLU va încuraja expertizarea tehnică a clădirilor vechi și va impune respectarea strictă a normativelor seismice pentru construcțiile noi și intervenții.

10.4. Amenințări și riscuri antropice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă riscurile naturale, patrimoniul din Săpata este expus riscurilor antropice, generate de activități umane și presiuni de dezvoltare, care duc la o degradare lentă, dar constantă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Riscurile precum presiunea imobiliară necontrolată, traficul rutier, abandonul clădirilor și lipsa de conștientizare sunt insidioase și greu de controlat fără un cadru de reglementare activ. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să identifice aceste presiuni și să le contracareze prin reglementări adecvate. Fiecare risc antropic identificat va fi contracarat printr-o reglementare specifică în RLU, așa cum se detaliază în propunerile de mai jos.

Principalele riscuri antropice și măsurile propuse pentru PUG/RLU sunt:

1. **Controlul presiunii imobiliare necontrolate:** RLU va stabili reguli clare privind parcelarea (front minim, suprafață minimă), regimul de înălțime (maxim P+1E/P+M) și conformarea arhitecturală în zonele protejate.
2. **Gestionarea traficului rutier:** Se propune elaborarea unui studiu de trafic pentru a fundamenta măsuri de calmare a vitezei pe DJ703B în interiorul localităților, în special în apropierea monumentelor și a zonelor protejate.

3. **Combaterea abandonului clădirilor și al terenurilor:** PUG-ul, corelat cu strategia de dezvoltare, va include măsuri de revitalizare economică prin sprijinirea agroturismului și a afacerilor locale, creând un cadru favorabil pentru reutilizarea clădirilor abandonate.
4. **Creșterea educației și conștientizării:** Se recomandă dezvoltarea de programe educaționale în parteneriat cu școala și instituțiile culturale, pentru a crește gradul de conștientizare a valorii patrimoniului local.
5. **Prevenirea incendiilor:** RLU va impune respectarea normativelor PSI în vigoare și va condiționa autorizarea construcțiilor de asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție, în special în zonele cu fond construit dens.

Abordarea integrată a acestor riscuri este singura cale pentru protecția pe termen lung a patrimoniului, iar acest diagnostic al riscurilor fundamentează analiza potențialului de dezvoltare, care va fi detaliată în Capitolul 11.

11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI

Analiza patrimoniului cultural al comunei Săpata, fundamentată în capitolele anterioare pe baza datelor privind starea de conservare (Cap. 10) și calitatea peisajului (Cap. 9), relevă o resursă strategică complexă, dar sub-valorificată, a cărei gestionare corectă poate genera beneficii economice tangibile, poate consolida coeziunea socială și poate întări identitatea culturală locală. Tranziția de la o viziune pasivă asupra patrimoniului, perceput ca o constrângere administrativă, la una activă, în care acesta devine un motor de dezvoltare locală durabilă, este blocată de absența unui cadru strategic și a unor instrumente de planificare adecvate. Prin urmare, Planul Urbanistic General trebuie să depășească rolul de simplu instrument de reglementare și să funcționeze ca un **plan de acțiune strategic** pentru valorificarea patrimoniului, transpus în reglementări clare și mecanisme de implementare concrete.

Metodologia de explorare a acestui potențial este structurată pe patru direcții strategice, fiecare detaliată într-un subcapitol distinct și fundamentată pe datele disponibile, inclusiv Lista Monumentelor Istorice (din TBFRT), analiza peisajului (Cap. 9) și diagnoza stării de conservare (Cap. 10). Aceste direcții sunt: 1) dezvoltarea turismului cultural și agroturistic, având ca ancore cele două monumente istorice de grupă A și peisajul rural autentic; 2) reconversia funcțională a clădirilor valoroase, dar dezafectate, pentru a găzdui noi activități economice și sociale; 3) crearea unui brand local puternic, bazat pe elementele unice de identitate culturală; și 4) stimularea proiectelor comunitare și educaționale, pentru a crește gradul de conștientizare și implicare a locuitorilor. Pentru fiecare direcție, sunt identificate oportunități concrete, riscuri și condiționări, iar concluziile sunt transpuse în propuneri de reglementări pentru PUG, menite să creeze un cadru favorabil pentru investiții și inițiative locale, asigurând un echilibru între conservare și dezvoltare.

11.1. Potențialul turistic: agroturism și turism cultural

Existența pe teritoriul comunei a două monumente istorice de valoare națională – **Biserica de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești** (cod LMI AG-II-m-A-13668), datată 1801, și **Biserica de lemn din Lipia** (cod LMI AG-II-m-A-13722), datată la începutul secolului al XVIII-lea – reprezintă un punct de ancorare excepțional pentru dezvoltarea turismului cultural. Izolarea acestor monumente, care, în absența unei infrastructuri de primire adecvate și a unei promovări coerente, rămân simple obiective pe hartă, fără a genera un flux turistic semnificativ și un impact economic local, constituie principala barieră. Prin urmare, PUG-ul trebuie să creeze cadrul pentru



integrarea acestor obiective într-un produs turistic regional, prin protejarea peisajului înconjurător conform **Legii 422/2001**, prin definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu reglementări specifice pentru funcțiuni conexe și prin modernizarea infrastructurii de acces, cu reguli clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Valorificarea turistică a monumentelor depinde de o abordare integrată, care depășește scara locală. Crearea unui traseu cultural județean, de exemplu "Drumul Bisericilor de Lemn din Argeș", ar putea conecta obiectivele din Săpata de alte monumente similare, crescând atractivitatea întregii regiuni. La nivel local, PUG-ul trebuie să instituie măsuri stricte în Zonele de Protecție a Monumentelor (ZPMI), impunând indicatori urbanistici și condiții de construire care să prevină apariția construcțiilor disonante și să asigure o accesibilitate civilizată. Aceasta implică modernizarea drumurilor de acces (precum cel de-a lungul Străzii Drăghicești) și amenajarea unor parcări integrate peisagistic. RLU poate identifica micro-zone în proximitatea drumului județean DJ703B, localizate precis în caroul TKHC [X13, Y07] (conform hărții 4218_GRILA_TKHC.pdf), potrivite pentru dezvoltarea unor funcțiuni conexe: un punct de informare turistică și spații de expunere și vânzare pentru produsele meșterilor locali. Dezvoltarea acestui potențial este condiționată de colaborarea dintre autoritatea locală, Direcția Județeană pentru Cultură și operatorii din turism. Fără această viziune, monumentele riscă să rămână comori ascunse, fără un impact economic real asupra comunității.

Pe lângă turismul cultural, comuna dispune de un potențial considerabil pentru dezvoltarea agroturismului, resursă generată de autenticitatea peisajului rural, de gastronomia locală și de tradițiile încă vii. Peisajul deluros, cu mozaicul său de livezi, păduri și fânețe, oferă cadrul ideal pentru o experiență turistică axată pe relaxare și contactul cu natura. Problema fundamentală este lipsa cvasitotală a structurilor de cazare și de servicii, ceea ce face imposibilă retenția turiștilor pe o durată mai mare de câteva ore. Transformarea unor gospodării tradiționale bine conservate în pensiuni agroturistice reprezintă o oportunitate strategică. Beneficiile ar fi multiple:

1. generarea de venituri suplimentare pentru localnici;
2. salvarea și întreținerea unor clădiri valoroase;
3. oferirea unei experiențe de cazare autentice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care să faciliteze și să încurajeze acest tip de reconversie. RLU va permite funcțiunea de cazare în anumite zone rurale (definite ca UTR-uri specifice), cu **condiția strictă a păstrării volumetriei, a materialelor și a expresiei arhitecturale**

tradiționale a clădirilor. Proiectele de reabilitare și reconversie ar trebui să beneficieze de un regim de autorizare prioritar, iar ca anexă la RLU se va elabora un **ghid de bune practici** pentru restaurare. De asemenea, strategia de dezvoltare va defini trasee tematice, precum "Drumul fructelor", care să conecteze producătorii locali, acestea urmând a fi transpuse în planșele de reglementări ale PUG. Succesul agroturismului depinde de crearea unei experiențe complete, iar patrimoniul comunei Săpata oferă toate elementele necesare pentru un motor de dezvoltare economică sustenabilă.

11.2. Reconversia funcțională și oportunități economice

Clădirile istorice neutilizate, precum vechile școli, căminele culturale sau casele tradiționale abandonate, reprezintă o resursă economică latentă. Degradarea progresivă a acestor clădiri, cauzată de abandon și lipsa întreținerii, le transformă din active în pasive pentru comunitate, generând costuri indirecte și o imagine de declin. Reconversia funcțională (reutilizarea adaptivă) devine principiul strategic prin care aceste clădiri pot fi salvate și reintegrate în viața economică și socială. Pentru a facilita acest proces, PUG-ul va include un subcapitol dedicat, intitulat **"Reconversia Funcțională a Patrimoniului"**, care va defini reguli și stimulente, permițând o **mixitate funcțională controlată** în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

PUG-ul va crea un cadru de reglementare favorabil reconversiei, incluzând un **strat GIS tematic** cu "clădirile cu potențial de reconversie", pentru a facilita identificarea oportunităților. RLU va permite, în special în zonele centrale ale satelor sau în perimetrul Zonelor Construite Protejate, o gamă mai largă de funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția ca acestea să nu genereze un impact negativ. Printre funcțiunile care pot fi găzduite se numără ateliere de meșteșuguri nepoluante, micile unități de producție de produse locale, centrele comunitare sau spațiile de birouri. Pentru a asigura calitatea intervențiilor, RLU va defini un set de **reguli clare privind păstrarea fațadelor, a volumetriei și a elementelor decorative valoroase.**

Oportunitățile economice sunt diverse: o fostă școală ar putea fi transformată într-un centru de zi pentru vârstnici, o casă tradițională ar putea deveni atelierul unui meșter local, iar o clădire administrativă veche ar putea găzdui un spațiu de co-working. Provocarea majoră rămâne finanțarea. De aceea, PUG-ul va include ca proiect prioritar un **"Program de stimulare a reconversiei funcționale"**, care va include, pe lângă cadrul de reglementare, și un plan de atragere a fondurilor europene sau guvernamentale dedicate reabilitării patrimoniului. Prin crearea unui inventar al clădirilor cu potențial și prin dezvoltarea unor mini-studii de fezabilitate,



comuna poate deveni un aplicant competitiv, transformând patrimoniul dintr-o povară într-un activ economic tangibil.

Tabelul 3 - Reconversia clădirilor istorice și funcțiuni

Tip Clădire Istorică	Funcțiuni Noi Compatibile (Exemple)	Condiționări Principale RLU	Referință RLU
Casă tradițională vernaculară	Pensiune agroturistică; Cameră de oaspeți; Atelier meșteșugăresc (nepoluant); Birou profesional.	Păstrarea integrală a volumetriei, a fațadelor și a materialelor tradiționale; Intervenții minime la interior; Capacitate limitată.	Art. 14.1, 14.4
Școală veche / Cămin cultural	Centru comunitar; Centru de zi (vârstnici/copii); Bibliotecă; Mic muzeu local; Hub pentru tineri; Spațiu de evenimente.	Conservarea fațadelor și a elementelor decorative originale; Adaptări interioare flexibile și reversibile; Asigurarea accesibilității.	Art. 14.2
Prăvălie / Han vechi	Magazin de produse locale; Mic restaurant / cafenea; Punct de informare turistică.	Păstrarea vitrinelor și a elementelor de firmă originale; Respectarea unui program de funcționare compatibil cu locuirea.	Art. 14.1
Anexă gospodărească (șură, grajd)	Mic atelier; Spațiu de depozitare pentru produse agricole; Bucătărie de vară pentru pensiune.	Consolidare structurală cu păstrarea caracterului; Ventilație adecvată; Intervenții care nu alterează imaginea ansamblului.	Art. 14.5

11.3. Patrimoniul ca vector de branding și identitate locală

Identitatea locală, într-o lume globalizată, devine o resursă strategică esențială. Patrimoniul cultural al comunei Săpata oferă materia primă ideală pentru construirea unui brand local

puternic. Această resursă este însă latentă, necomunicată coerent, ceea ce face ca localitatea să rămână anonimă. Crearea unui brand local nu este un exercițiu de publicitate, ci un proces strategic de promovare a esenței locului. PUG-ul trebuie să sprijine acest proces prin reglementări care să asigure o imagine vizuală coerentă. Implicațiile RLU sunt specifice și tehnice: se va crea o **anexă la RLU cu un ghid de semnalistică și mobilier urban** pentru spațiile publice și se va **interzice panotajul publicitar** de mari dimensiuni în zonele protejate.

Un brand local bazat pe patrimoniu generează beneficii economice și sociale. Crește vizibilitatea turistică, adaugă valoare produselor locale și consolidează coeziunea comunității. Un slogan precum "Săpata – unde lemnul prinde viață", asociat cu o identitate vizuală derivată dintr-un motiv sculptural de la biserica din Drăghicești, poate face localitatea să iasă în evidență. Pentru a sprijini acest demers, PUG-ul **va delimita în planșele de reglementări o zonă specifică pentru o "piață de produse tradiționale"** în centrul comunei și va include organizarea de evenimente anuale ca obiectiv în strategia de dezvoltare, demonstrând că planificarea spațială este și un instrument de construire a identității.

11.4. Proiecte comunitare și rolul educațional al patrimoniului

Protecția patrimoniului este un domeniu fertil pentru inițiative comunitare care pot genera coeziune socială. Pasivitatea și lipsa de conștientizare a valorii patrimoniului local reprezintă însă o barieră majoră. Proiectele participative pot schimba această percepție, transformând locuitorii în actori ai protecției. Pentru a facilita acest proces, PUG-ul va include ca proiect prioritar: **"Reabilitarea și transformarea Căminului Cultural din [nume sat] în Centru Comunitar și de Meșteșuguri"**, incluzând o estimare preliminară a costurilor în devizul general, pentru a facilita accesul la finanțări.

Rolul educațional al patrimoniului este esențial pentru sustenabilitatea pe termen lung a eforturilor de conservare. Patrimoniul local poate deveni o resursă didactică, un "manual" viu. Școala locală, în parteneriat cu primăria, ar putea dezvolta programe educaționale bazate pe patrimoniu: vizite ghidate la monumente, proiecte de tipul "adoptă o casă", ateliere practice sau concursuri de fotografie. Deși PUG-ul este un document tehnic, strategia sa de dezvoltare trebuie să recunoască educația ca pilon esențial. Toate aceste oportunități de valorificare necesită o evaluare într-un cadru strategic mai larg, printr-o analiză SWOT, așa cum va fi prezentat în Capitolul 12, pentru a asigura o tranziție logică și coerentă către concluziile finale.

12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH

Teritoriul comunei Săpata deține un patrimoniu cultural diversificat, confirmat de analizele anterioare privind fondul construit (Cap. 6), peisajul cultural (Cap. 9) și starea de conservare (Cap. 10). Acesta include două monumente istorice de valoare națională (grupa A), un fond vernacular valoros și un peisaj specific. Vulnerabilitatea extremă a acestei moșteniri este cauzată de un cumul de factori: starea precară a clădirilor, presiunea intervențiilor antropice neconforme, conflicte funcționale, riscuri naturale și antropice, și lipsa unui cadru de management adecvat. Riscul iminent de pierdere a autenticității impune ca PUG-ul, în conformitate cu Legea nr. 350/2001, să transforme acest diagnostic într-un set de măsuri strategice care nu doar să oprească degradarea, ci să valorifice patrimoniul ca resursă. Totodată, se va asigura că nicio intervenție propusă nu aduce prejudicii semnificative mediului, conform principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), așa cum este definit în Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomy Regulation), o constrângere de proiect obligatorie.

Metodologia de sinteză și evaluare are o dublă finalitate, bazată pe datele din capitolele anterioare și sursele legale: structurarea concluziilor diagnozei într-o formă strategică, prin analiza SWOT, și verificarea alinierii propunerilor la principiile de sustenabilitate DNSH, conform Regulamentului (UE) 2020/852. Analiza SWOT distilează informațiile detaliate, ierarhizând prioritățile. Ulterior, propunerile de intervenție derivate sunt evaluate prin prisma celor șase obiective de mediu ale principiului DNSH, pentru a demonstra că valorificarea patrimoniului se poate realiza într-un mod responsabil ecologic. Fiecare propunere este astfel validată, asigurându-se că beneficiile culturale și economice nu sunt obținute cu prețul unui impact negativ asupra mediului.

12.1. Analiză SWOT

Patrimoniul cultural al comunei Săpata reprezintă o resursă mixtă, definită de un contrast puternic între valoarea sa intrinsecă și starea actuală de vulnerabilitate, într-un context extern cu oportunități și amenințări. În absența unei strategii coerente, vulnerabilitățile și amenințările riscă să anuleze potențialul existent. Strategia PUG trebuie să se concentreze pe două direcții clare: consolidarea Punctelor Tari și valorificarea Oportunităților prin proiecte prioritare definite în PUG, și mitigarea Punctelor Slabe și contracararea Amenințărilor prin articole specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Puncte Tari (Strengths):



- 1. Existența a două monumente istorice de valoare națională (grupa A):** Bisericile de lemn din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668) și Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722) sunt ancore culturale de prim rang. *Propunere strategică PUG:* Crearea "Circuitului Turistic al Bisericilor de Lemn", un proiect prioritar care va include modernizarea infrastructurii de acces și semnalizarea turistică.
- 2. Fond construit vernacular valoros și autentic:** Peste 100 de case tradiționale identificate (Cap. 7) definesc identitatea vizuală a satelor. *Propunere strategică PUG:* Protejarea acestui fond prin delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP) în planșele de reglementări ale PUG.
- 3. Peisaj cultural armonios:** Interacțiunea dintre cadrul natural și structura agrară tradițională (Cap. 9) oferă un cadru de înaltă calitate. *Propunere strategică PUG:* Delimitarea Zonelor de Protecție a Peisajului Cultural (ZPPC) pentru a proteja coridoarele vizuale și silueta așezărilor.
- 4. Poziționare geografică favorabilă:** Proximitatea față de Pitești și DJ703B facilitează accesibilitatea. *Propunere strategică PUG:* Includerea comunei în strategiile de dezvoltare a zonei metropolitane Pitești ca destinație de turism de weekend.
- 5. Păstrarea unor meșteșuguri și tradiții locale:** Cunoștințele de prelucrare a lemnului și tradițiile gastronomice sunt o resursă valoroasă. *Propunere strategică PUG:* Susținerea înființării unui "Sat Meșteșugăresc" prin reglementări urbanistice favorabile.
- 6. Rețea hidrografică și coridoare forestiere:** Prezența cursurilor de apă și a pădurilor adaugă valoare ecologică. *Propunere strategică PUG:* Protejarea acestor elemente prin instituirea unor coridoare ecologice cu regim "non-aedificandi".

Puncte Slabe (Weaknesses):

- 1. Stare de conservare precară a fondului construit tradițional:** Degradările structurale și abandonul (Cap. 10) sunt probleme critice. *Măsură corectivă RLU:* Instituirea unui "ghid de bune practici" pentru reabilitare și condiționarea intervențiilor în ZCP de respectarea acestuia.
- 2. Lipsa unui cadru de management al patrimoniului:** Nu există o structură responsabilă la nivel local. *Măsură corectivă PUG:* Propunerea înființării unui post de "responsabil cu patrimoniul" în organigrama primăriei.
- 3. Nivel redus de conștientizare publică:** Valoarea patrimoniului este insuficient înțeleasă. *Măsură corectivă PUG:* Includerea unui program educațional "Moștenire pentru Viitor" în strategia de dezvoltare.



4. **Infrastructură de primire turistică inexistentă:** Lipsa structurilor de cazare și servicii.
Măsură corectivă RLU: Permiterea condiționată a funcțiunilor de agroturism în ZCP, cu respectarea arhitecturii tradiționale.
5. **Infrastructură edilitară parțial deficitară:** Starea drumurilor și lipsa rețelelor descurajează investițiile. *Măsură corectivă PUG:* Prioritizarea în programul de investiții a modernizării drumurilor de acces către monumente și a extinderii rețelelor de utilități în zonele cu potențial turistic.
6. **Lipsa datelor și a studiilor de specialitate actualizate:** Incertitudinea privind riscurile naturale. *Măsură corectivă RLU:* Condiționarea oricărei autorizații de construire în zonele de risc de prezentarea unor studii de specialitate (geotehnic, hidrologic).

Oportunități (Opportunities):

1. **Creșterea cererii pentru turism rural și cultural:** Interesul pentru experiențe autentice este în creștere. *Politică PUG:* Promovarea agroturismului ca direcție strategică de dezvoltare economică. RLU va permite reconversia caselor tradiționale în pensiuni.
2. **Accesul la fonduri europene și naționale:** Există finanțări dedicate reabilitării patrimoniului (PNRR, POR). *Politică PUG:* Definirea unui portofoliu de proiecte mature, inclusiv reabilitarea unor clădiri publice cu valoare istorică.
3. **Dezvoltarea unui brand local:** Autenticitatea patrimoniului poate sta la baza unui brand puternic. *Politică PUG:* Sprijinirea creării unui brand local ("Săpata – Tradiție Vie") prin reglementări privind amenajarea spațiilor publice și semnalistica.
4. **Parteneriate inter-comunale și regionale:** Integrarea în trasee turistice județene. *Politică PUG:* Inițierea unui parteneriat cu Consiliul Județean Argeș pentru includerea comunei în "Traseul bisericilor de lemn".
5. **Potențialul de reconversie funcțională:** Clădirile vechi, dezafectate, pot fi reutilizate. *Politică RLU:* Introducerea unei mixități funcționale controlate în ZCP, permițând funcțiuni compatibile (ateliere, centre comunitare).

Amenințări (Threats):

1. **Presiunea imobiliară necontrolată:** Tendința de a construi în stil urban. *Reglementare RLU:* Impunerea unui regim de înălțime strict (maxim P+1E/M), indicatori urbanistici restrictivi (POT maxim 25%, CUT maxim 0,5) și reguli de conformare arhitecturală în ZCP.

2. **Abandonul și depopularea:** Declinul demografic duce la abandonarea gospodăriilor.
Reglementare PUG/RLU: Stimularea reconversiei funcționale și a agroturismului pentru a crea noi oportunități economice și a face localitatea mai atractivă.
3. **Riscuri naturale și antropice:** Alunecări de teren, inundații, trafic. *Reglementare RLU:* Delimitarea zonelor de risc cu restricții de construire și propunerea de măsuri de calmare a traficului pe DJ703B.
4. **Legislație necorelată sau aplicată deficitar:** Riscul unor autorizări neconforme.
Reglementare PUG/RLU: Clarificarea și detalierea regulilor în RLU pentru a reduce marja de interpretare și a crește opozabilitatea.
5. **Lipsa de personal specializat:** Penuria de meșteri specializați. *Reglementare PUG:* Propunerea unui program de sprijin pentru formarea profesională în meserii tradiționale.

12.2. Diagnoză integrată: Probleme, oportunități și concluzii cheie

Diagnoza patrimoniului cultural relevă o situație paradoxală: o moștenire valoroasă, confirmată de procentul semnificativ de clădiri vernaculare bine conservate (Cap. 6), dar o vulnerabilitate critică, ilustrată de degradarea accelerată a acestora (Cap. 10). Dezechilibrul major între valoarea latentă a patrimoniului și starea sa actuală de risc impune ca PUG-ul să devină un "plan de acțiune" și de management strategic. În absența unor măsuri urgente și coerente, comuna riscă să piardă o parte semnificativă a identității sale culturale.

Problemele critice care necesită un răspuns imediat prin PUG sunt:

1. **Degradarea accelerată a fondului construit vernacular:** RLU trebuie să introducă un regim de protecție prin delimitarea de **Zone Construite Protejate (ZCP)**, cu reguli clare.
2. **Absența unui management instituțional:** PUG-ul trebuie să recomande crearea unei structuri minimale cu responsabilități în domeniul patrimoniului.
3. **Presiunea imobiliară disonantă:** RLU trebuie să stabilească reguli stricte: **regim de înălțime maxim P+1E/M, POT maxim 25%, CUT maxim 0,5, acoperișuri în două ape cu pante între 30-45 grade.**
4. **Izolarea și sub-valorificarea monumentelor istorice:** PUG-ul trebuie să propună măsuri de protecție a **Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)** și de integrare a acestora în circuite turistice.



Oportunitățile strategice care pot fi activate prin PUG sunt:

- 1. Dezvoltarea agroturismului bazat pe patrimoniu:** RLU va facilita reconversia caselor tradiționale în pensiuni printr-un articol care definește condițiile de autorizare (păstrarea volumetriei, materialelor etc.).
- 2. Crearea unui brand local "Săpata – Tradiție Vie":** PUG-ul va sprijini acest demers prin reglementări privind semnalistica și amenajarea spațiilor publice.
- 3. Atragerea de fonduri europene:** Proiectele de reabilitare definite în PUG, precum "Reabilitarea Căminului Cultural", devin eligibile pentru finanțare.
- 4. Revitalizarea comunitară prin proiecte culturale și educaționale:** PUG-ul poate identifica spații pentru astfel de activități.

Concluziile cheie și direcțiile de acțiune pentru PUG sunt:

- A. Schimbarea de viziune:** Patrimoniul trebuie declarat resursă strategică centrală în Memoriul General.
- B. Zonare de protecție multi-nivel:** Implementarea unui sistem format din ZPMI, ZCP și ZPPC, materializat în planșa de reglementări PUG nr. X, intitulată 'Zone Protejate'.
- C. Reglementare activă, nu pasivă:** RLU trebuie să stimuleze intervențiile de calitate și reconversia funcțională.
- D. Corelare strategică:** Politicile de patrimoniu trebuie corelate cu cele de dezvoltare economică, turistică și socială.
- E. Acțiune administrativă:** Succesul depinde de crearea unui cadru instituțional local și de un plan de acțiune clar.

12.3. Verificarea conformității cu principiul DNSH

Orice proiect finanțat prin fonduri europene, precum Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), trebuie să respecte principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). Evaluarea direcțiilor de acțiune propuse prin prisma celor șase obiective de mediu definite de **Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomy Regulation)** este o componentă obligatorie a fundamentării, crescând eligibilitatea proiectelor.

Obiectivul 1: Atenuarea schimbărilor climatice. Propunerile de reabilitare sunt aliniate cu acest obiectiv. Promovarea utilizării materialelor de construcție locale, cu amprentă de carbon

redusă (lemn, piatră, var), conform listei de materiale recomandate din RLU (Cap. 13), și încurajarea conservării fondului existent contribuie la reducerea emisiilor.

Obiectivul 2: Adaptarea la schimbările climatice. Propunerile de protejare a peisajului contribuie direct la acest obiectiv. Delimitarea coridoarelor verzi și albastre ca ZPPC în PUG (Cap. 9) și protejarea aliniamentelor de arbori au un rol esențial în managementul apelor pluviale și în temperarea microclimatului.

Obiectivul 3: Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă. Propunerile PUG privind corelarea dezvoltării urbanistice cu extinderea rețelelor de utilități și interzicerea funcțiunilor poluante în zonele protejate contribuie direct la acest obiectiv.

Obiectivul 4: Tranziția la o economie circulară. Obiectivul este susținut prin încurajarea reabilitării în detrimentul demolării, conform principiilor de intervenție din RLU (Cap. 13), ceea ce contribuie la reducerea deșeurilor din construcții.

Obiectivul 5: Prevenirea și controlul poluării. Propunerile PUG, precum măsurile de calmare a traficului și separarea funcțiunilor, contribuie la reducerea poluării aerului și a celei fonice.

Obiectivul 6: Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor. Propunerile PUG/RLU privind delimitarea coridoarelor forestiere ca ZPPC și instituirea unui regim "non-aedificandi" sunt direct aliniate, contribuind la menținerea conectivității ecologice.

Analiza demonstrează că strategia de dezvoltare, bazată pe valorificarea patrimoniului, este sinergică cu principiul DNSH. Această sinteză strategică fundamentează setul de principii generale de intervenție care vor fi detaliate în Capitolul 13.

13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Acest capitol definește filosofia de intervenție care stă la baza tuturor reglementărilor specifice din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), stabilind un cadru conceptual și deontologic obligatoriu pentru orice tip de intervenție în zonele cu patrimoniu cultural protejat. Degradarea accelerată a fondului construit tradițional și apariția unor construcții noi disonante, fenomene identificate în analizele anterioare, impun un cadru de reglementare riguros, fundamentat pe legislația națională și pe bunele practici internaționale. Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, protejarea și conservarea patrimoniului reprezintă o obligație de interes public, iar acest capitol transformă această obligație într-un set de reguli clare, acționabile și opozabile juridic, de la conservare și restaurare la inserția de arhitectură nouă. Fiecare principiu formulat devine, astfel, fundamentul tehnic și legal pentru articolele corespunzătoare din RLU.

Metodologia de definire a acestor principii pornește de la corelarea cadrului legislativ național, în principal Legea nr. 422/2001 și Ordonanța nr. 43/2000, cu bunele practici internaționale în domeniul conservării, consacrate prin documente precum Carta de la Veneția (1964). Fiecare principiu este formulat ca un răspuns direct la o problemă reală, documentată în capitolele anterioare, și are ca finalitate o implicație directă în PUG, fie sub forma unei condiționări, a unei limitări sau a unei direcții prioritare de acțiune. Sunt abordate patru teme majore:

- 1) filosofia de conservare și restaurare a fondului construit existent, cu accent pe autenticitate și compatibilitate;
- 2) condițiile de integrare a arhitecturii contemporane în țesutul istoric;
- 3) principiile de amenajare a spațiului public rural; și 4) recomandările ferme privind utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale.

13.1. Conservare și restaurare

Principiul fundamental care guvernează intervențiile asupra clădirilor de patrimoniu, fie ele monumente istorice clasate sau clădiri cu valoare ambientală, este cel al **intervenției minime**. Tendința de a înlocui nejustificat elemente originale, chiar și parțial degradate, alterează autenticitatea istorică și valoarea culturală. În consecință, orice lucrare de conservare sau restaurare trebuie să se limiteze strict la ceea ce este necesar pentru a opri degradarea și a asigura stabilitatea structurală. **Regulă RLU:** Orice autorizație de construire pentru intervenții asupra clădirilor situate în zonele protejate este condiționată de prezentarea unei expertize tehnice și a



unui releveu de arhitectură care să justifice gradul de intervenție și să demonstreze că păstrarea elementelor originale este tehnic imposibilă. Se interzice înlocuirea unui element din lemn putrezit parțial dacă acesta poate fi consolidat prin tehnici de protezare.

Un al doilea principiu esențial, fundamentat pe Art. 12 din Carta de la Veneția, este cel al **autenticității și compatibilității materialelor**. Utilizarea materialelor moderne, precum cimentul în mortare sau tâmplăria PVC, în reabilitarea clădirilor vechi, duce la degradări accelerate din cauza incompatibilității fizico-chimice. **Regulă RLU:** Este obligatorie utilizarea de materiale și tehnici compatibile cu cele originale. **Regulamentul Local de Urbanism va include Anexa X - Ghid de materiale recomandate și interzise**, care va specifica, pentru zonele protejate, soluții tehnice precum mortare pe bază de var și nisip pentru tencuieli, șifă sau țiglă ceramică pentru învelitori și lemn pentru tâmplărie, interzicând explicit polistirenul, tabla cutată colorată și tâmplăria PVC.

Principiul **reversibilității** postulează că orice intervenție nouă trebuie să poată fi îndepărtată în viitor fără a afecta structura istorică. Consolidările structurale invazive alterează permanent comportamentul și imaginea structurii. Deși în cazul consolidărilor seismice reversibilitatea totală este greu de atins, principiul impune alegerea soluției celei mai puțin invazive. **Regulă de avizare RLU:** Documentația pentru avizare la nivelul Direcției Județene pentru Cultură va include obligatoriu o analiză comparativă a soluțiilor de consolidare, demonstrând alegerea variantei celei mai puțin invazive. Se vor prefera consolidări punctuale cu materiale compozite sau sisteme metalice demontabile în detrimentul intervențiilor masive din beton armat, ori de câte ori este tehnic fezabil.

În final, principiul **lizibilității și al sincerității intervenției**, fundamentat pe Art. 9 și 13 din Carta de la Veneția, cere ca adăugirile noi să fie recognoscibile ca atare, fără a imita fals stilul istoric ("falsul istoric"). Orice completare sau extensie trebuie să se exprime într-un limbaj arhitectural contemporan de calitate, care să dialogheze armonios cu vechiul. **Regulă RLU:** Se interzice utilizarea de ornamente prefabricate din polistiren extrudat, tâmplării termopan cu geometrie atipică și "șprosuri" false, și alte elemente care imită grosolan un stil istoric în zonele protejate.



Tabelul 4 - Principii de intervenție în restaurare

Tip Intervenție	Intervenție Corectă (Principii Aplicate)	Intervenție Greșită (Problemă Generată)	Referință RLU
Tencuieli exterioare	Refacerea tencuielilor degradate cu mortare pe bază de var și nisip, cu aceeași granulație și culoare ca cele originale. (Compatibilitate, Autenticitate)	Aplicarea unei tencuieli decorative moderne pe bază de ciment și rășini sintetice, care blochează transferul de vapori și duce la acumularea de umiditate în perete. (Incompatibilitate)	Art. 4.2.1
Consolidare structurală	Protezarea locală a unui element din lemn degradat prin inserarea unei piese noi din lemn de aceeași esență, îmbinată tradițional. (Intervenție minimă, Reversibilitate)	Cămașuirea unui perete de paianță cu beton armat, o soluție rigidă și ireversibilă care alterează fundamental comportamentul structural și termic al clădirii. (Invazivitate, Ireversibilitate)	Art. 4.1.3
Învelitoare	Înlocuirea șitei sau șindriei degradate cu materiale identice, produse manual, păstrând forma și panta originală a acoperișului. (Autenticitate)	Înlocuirea învelitorii tradiționale cu tablă cutată într-o culoare stridentă (ex: roșu aprins, albastru), care alterează complet cromatică și textura ansamblului. (Disonanță vizuală)	Art. 4.4.1
Tâmplărie	Restaurarea tâmplăriei originale din lemn, inclusiv a feroneriei, sau înlocuirea cu o copie fidelă, realizată în aceeași tehnică. (Autenticitate)	Înlocuirea ferestrelor tradiționale din lemn cu tâmplărie din PVC cu geam termopan și "șprosuri" aplicate, care distrug proporțiile și detaliile fațadei. (Pierdere autenticității)	Art. 4.4.2



Tip Intervenție	Intervenție Corectă (Principii Aplicate)	Intervenție Greșită (Problemă Generată)	Referință RLU
Termoizolare	Aplicarea unei termoizolații interioare cu materiale naturale, permeabile la vapori (ex: plută, lână de oaie, cânepă), pe un suport ventilat. (Compatibilitate)	Anveloparea exterioară a clădirii cu polistiren expandat, o soluție etanșă care provoacă condens și putrezirea structurii din lemn sau paieantă. (Incompatibilitate, Degradare accelerată)	Art. 4.4.3
Extindere	Adăugarea unui corp nou, cu o arhitectură contemporană discretă, care se distinge clar de volumul istoric, dar se armonizează prin scară și materiale. (Lizibilitate)	Realizarea unei extinderi care imită stilul clădirii vechi, adăugând elemente decorative copiate ("fals istoric"), ceea ce diluează valoarea istorică a originalului. (Lipsa sincerității)	Art. 4.3.4

13.2. Integrarea arhitecturii contemporane

Apariția unor construcții noi care, prin volumetrie, materiale și cromatică, intră în conflict cu specificul arhitectural rural este o problemă confirmată oficial, semnalată inclusiv de Institutul Național al Patrimoniului. Disonanța vizuală și erodarea caracterului local impun reglementări ferme. Principiul fundamental pentru integrarea arhitecturii contemporane este respectul pentru context. Orice construcție nouă trebuie să se subordoneze scării și texturii locului, reinterpretând principiile arhitecturii tradiționale, nu copiind-o mimetic.

Integrarea volumetrică este prima condiție, având în vedere că clădirile cu regim de înălțime excesiv domină fondul construit tradițional. **Reguli RLU:**

- **Art. 4.3.1:** Regimul de înălțime maxim admis în zonele protejate este **Parter + 1 Etaj (P+1E)** sau **Parter + Mansardă (P+M)**.
- **Art. 4.3.2:** Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **7,0 metri**, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși **10,0 metri**, calculate de la cota terenului amenajat (CTA).
- **Art. 4.3.3:** Acoperișurile se vor realiza în două sau patru ape, cu pante cuprinse între **30 și 45 de grade**. Se interzice acoperișul tip terasă.



- **Art. 4.3.4:** Raportul dintre laturile clădirii nu va depăși 1:2,5, pentru a încuraja volumele compacte.

Al doilea principiu vizează materialele și cromatica, având în vedere că utilizarea finisajelor stridente contravine paletelor tradiționale. **Regulă RLU:**

- **Art. 4.4.4: Regulamentul Local de Urbanism va include Anexa Y - Paletar cromatic și listă de materiale de finisaj recomandate pentru zonele protejate.** Această anexă va promova tencuielile pe bază de var în culori naturale (alb, ocru, bej) și va reglementa învelitorile (țiglă, șindrilă, tablă fălțuită în culori sobre), asigurând opozabilitate juridică.

Al treilea principiu este transparența și relația cu spațiul public, având în vedere că gardurile înalte și opace distrug dialogul tradițional dintre curte și stradă. **Regulă RLU:**

- **Art. 4.5.1:** Împrejmirile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 1,80 metri. Soclul opac, din piatră sau beton, nu va depăși 60 cm. Partea superioară va fi transparentă sau semitransparentă (șipci de lemn, gard viu). Se interzice explicit utilizarea panourilor de beton prefabricat sau a tablei cutate.

13.3. Spațiul public rural

Amenajarea spațiilor publice din mediul rural cu soluții urbane (pavare excesivă, mobilier standard) distruge caracterul locului. Principiul fundamental pentru intervenția în aceste spații este păstrarea caracterului rural, natural și informal. **Propunere PUG/RLU:** Se va crea un **capitol dedicat în RLU pentru amenajarea spațiilor publice**, care va include reguli clare și recomandări.

Acest capitol va fi structurat pe trei principii acționabile:

1. **Principiul materialității naturale:** Se va impune utilizarea preponderentă a materialelor locale. RLU va recomanda pentru alei piatră de râu, pietriș stabilizat sau lespezi, în detrimentul pavelelor de beton. Mobilierul urban (bănci, coșuri) va fi realizat din lemn, piatră sau metal, cu design simplu. Iluminatul public va fi discret, cu lumină caldă, orientată spre sol, pentru a evita poluarea luminoasă.
2. **Principiul integrării vegetației:** Amenajările peisagistice trebuie să utilizeze vegetația locală (arbori fructiferi, tei, stejari), creând spații verzi cu aspect natural. Păstrarea arborilor seculari existenți trebuie să fie o prioritate absolută în orice proiect de amenajare.

3. **Principiul funcționalității adaptate:** Amenajarea trebuie să răspundă nevoilor reale ale comunității (târguri, evenimente, socializare). Orice proiect de amenajare a unui spațiu public în zonele protejate va fi condiționat, prin RLU, de respectarea acestor principii.

13.4. Materiale și tehnici tradiționale

Cunoștințele privind materialele și tehnicile de construcție tradiționale dispar treptat, ducând la pierderea autenticității și compatibilității intervențiilor. Principiul director este încurajarea, prin măsuri active, a recuperării și utilizării meșteșugului local. **Propunere pentru strategia PUG:** Se va crea un **program local multianual de sprijinire a meșteșugurilor tradiționale**, cu obiective precum identificarea meșterilor, organizarea de ateliere de formare și facilitarea accesului la materiale.

Pentru a transforma aceste principii în măsuri acționabile, se propun următoarele direcții:

1. **Promovarea resurselor locale:** RLU va încuraja utilizarea resurselor locale (lemn, piatră, lut, var) prin includerea lor în anexa de materiale recomandate pentru zonele protejate.
2. **Asigurarea compatibilității:** RLU va interzice explicit utilizarea materialelor moderne incompatibile (tencuieli pe bază de ciment pe pereți de paiantă, tâmplărie etanșă din PVC, termoizolare cu polistiren) în zonele protejate. **Regulă RLU: RLU va include Anexa Z - Soluții tehnice alternative și compatibile pentru reabilitarea clădirilor tradiționale**, oferind proiectanților și proprietarilor un instrument de lucru concret.
3. **Sprijinirea meșteșugului și educației:** PUG va identifica, în planșele de reglementări, o clădire veche, dezafectată, cu potențial de a fi transformată în **centru de meșteșuguri și atelier-școală**, un proiect prioritar pentru accesarea de fonduri nerambursabile.



14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Acest capitol transpune principiile de intervenție formulate în studiul istoric într-un set de reguli tehnice și juridice precise, menite să ghideze dezvoltarea în perimetrele delimitate ca zone construite protejate. În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, scopul acestor reglementări este de a asigura că orice intervenție nouă sau modificare a fondului construit existent se face cu respectarea caracterului arhitectural și ambiental care a stat la baza deciziei de protejare, transformând Regulamentul Local de Urbanism (RLU) într-un instrument eficient de management urbanistic.

Aceste reguli, fundamentate pe sinteza analizelor privind morfologia urbană, peisajul cultural și fondul construit, urmăresc un echilibru între necesitatea unor constrângeri clare, opozabile juridic, și flexibilitatea necesară pentru a permite o arhitectură contemporană de calitate, integrată armonios în țesutul istoric. Ele devin instrumentul principal prin care administrația locală va putea gestiona în mod eficient și transparent dezvoltarea în zonele valoroase ale comunei, asigurând protecția pe termen lung a identității sale culturale.

14.1. Funcțiuni admise și interdicții

Art. 14.1.1 - Funcțiunea de bază

(1) Fundamentat pe concluziile analizelor morfologice și de peisaj (Capitolele 5 și 9), care au evidențiat caracterul rural și rezidențial ca element definitoriu al identității locale, funcțiunea de bază admisă în zonele construite protejate este cea de locuire individuală, în regim izolat, specifică tipologiei gospodăriei tradiționale.

Art. 14.1.2 - Funcțiuni complementare admise condiționat

(1) Pentru a asigura un echilibru între conservare și vitalitate economică, se permit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția strictă ca acestea să se desfășoare în interiorul clădirilor existente sau în construcții noi integrate volumetric și arhitectural și să nu perturbe caracterul rezidențial al zonei.

(2) Categoriile de funcțiuni admise condiționat sunt:

a) Funcțiuni de turism: Pensiuni agroturistice, camere de închiriat sau mici unități de cazare, cu o capacitate maximă de 10 camere (20 de locuri de cazare).



- b) Funcțiuni de servicii profesionale și mici meșteșuguri nepoluante: Birouri de arhitectură, cabinete medicale individuale, ateliere de olărit, croitorie sau reparații de mic artizanat, cu condiția ca suprafața alocată acestor activități să nu depășească 30% din suprafața construită desfășurată a clădirii și să nu genereze trafic de marfă.
- c) Funcțiuni de comerț cu amănuntul: Mic magazin sătesc sau magazin de produse tradiționale, cu o suprafață de vânzare de maximum 50 mp.

Art. 14.1.3 - Funcțiuni interzise

(1) Se interzic cu desăvârșire următoarele funcțiuni în perimetrul zonelor construite protejate:

- a) Activități industriale sau de producție, cu excepția micilor meșteșuguri nepoluante specificate la art. 14.1.2.
- b) Depozitare en-gros, centre logistice, depozite de materiale de construcții.
- c) Service-uri auto, spălătorii auto, ateliere de reparații utilaje sau orice activități generatoare de noxe, zgomot și vibrații.
- d) Comerț de tip supermarket, mall, showroom auto sau orice altă funcțiune care generează un trafic intens de persoane și mărfuri.

(2) Orice schimbare de funcțiune a unei clădiri existente se poate face doar pe baza unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu - PUD) și a unei autorizații de construire, care să demonstreze compatibilitatea noii funcțiuni cu reglementările prezentului regulament.

14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT) și regim de construire

Art. 14.2.1 - Indicatori de ocupare a terenului

(1) Fundamentat pe concluziile analizei morfologice a parcelarului tradițional (Capitolul 5), care a relevat caracterul aerisit al așezărilor, se stabilesc următorii indicatori urbanistici maximali pentru a controla densitatea:

- a) Pentru zonele cu parcelar tradițional bine conservat (definite în ZCP-urile cu grad de protecție maximă):
- Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim = 25%.
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 0,5 mp Arie Construită Desfășurată / mp teren.



b) Pentru celelalte zone din interiorul perimetrului protejat:

- POT maxim = 30%.
- CUT maxim = 0,6 mp ADC / mp teren.

Art. 14.2.2 - Reguli de amplasare pe parcelă

(1) Clădirile noi se vor amplasa în aliniamentul clădirilor învecinate, păstrând frontul stradal tradițional.

a) Se impune o retragere minimă față de limita proprietății dinspre stradă (aliniament) de 5,0 metri.

b) Retragerile laterale și posterioare vor fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

c) Se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate (calcan), cu excepția situațiilor în care se reface o situație de calcan existentă, justificată istoric.

14.3. Regim de înălțime și volumetrie

Art. 14.3.1 - Regim de înălțime

(1) Fundamentat pe concluziile analizei de peisaj și a siluetei tradiționale (Capitolul 9), pentru a proteja scara locului, se stabilește un regim de înălțime maxim admis de Parter + 1 Etaj (P+1E) sau Parter + Mansardă (P+M).

(2) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7,0 metri, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 10,0 metri, valori calculate de la cota terenului amenajat (CTA).

(3) Se interzice realizarea de mansarde supraetajate sau depășirea regimului de înălțime specificat.

Art. 14.3.2 - Reguli de conformare volumetrică

(1) Se încurajează volumele simple, de plan dreptunghiular, cu un raport între laturi de maximum 1:2,5.

(2) Se va acorda o atenție deosebită adaptării la panta terenului. Se interzice realizarea unor socluri sau demisoluri înalte, vizibile pe toată înălțimea, în partea din aval a pantei. În aceste situații, clădirea se va adapta la pantă prin retragerea succesivă a nivelurilor ("în terase") sau prin integrarea parțială în versant.



14.4. Conformare arhitecturală: fațade, acoperișuri și materiale

(1) Următoarele reguli formează un cod de design obligatoriu pentru aspectul exterior al clădirilor din zonele protejate, având scopul de a asigura coerența și armonia vizuală a peisajului construit.

Art. 14.4.1 - Acoperișuri

(1) Se impune obligativitatea realizării de acoperișuri în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade.

(2) Streașina va fi proeminentă, de minimum 60 cm.

(3) Învelitorile permise sunt cele cu aspect natural și culori sobre: țiglă ceramică sau din beton, șindrilă bituminoasă sau tablă fălțuită. Se interzice utilizarea tablei cutate în culori stridente.

(4) Lucarnele sau ferestrele de mansardă trebuie să fie de mici dimensiuni și integrate discret în panta acoperișului.

Art. 14.4.2 - Fațade și tâmplărie

(1) Se recomandă tencuielile minerale pe bază de var, finisate driscuit, vopsite în culori deschise, din gama pastelurilor naturale (alb, alb-gri, ocru, bej). Se interzic culorile intense.

(2) Placajele de piatră locală sau de lemn se pot utiliza judicios pentru a accentua soclul sau zona de acces.

(3) Tâmplăria va fi realizată din lemn sau profile care imită aspectul lemnului, în culori natur, maro sau alb. Ferestrele vor avea o formă predominant verticală. Se interzice tâmplăria din PVC sau aluminiu în culori atipice.

14.5. Amenajări exterioare: construcții anexe și împrejurimi

(1) Fundamentat pe analiza morfologică a spațiului public din Capitolul 5, următoarele reguli vizează protejarea calității spațiului stradal și a relațiilor tradiționale de vecinătate.

Art. 14.5.1 - Construcții anexe

(1) Construcțiile anexe (magazii, bucătării de vară etc.) se subordonează clădirii principale.

(2) Regimul de înălțime maxim admis este parter, cu o înălțime la cornișă de maximum 4,0 metri.

(3) Amplasarea lor se va face în partea posterioară a parcelei, la o distanță de minimum 5,0 m față de clădirea de locuit. Garajele pot fi amplasate mai aproape de aliniament, cu respectarea aceleiași regim arhitectural.

Art. 14.5.2 - Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 1,80 metri.
- (2) Soclul opac, din beton sau zidărie de piatră, nu va depăși înălțimea de 60 cm.
- (3) Partea superioară va fi realizată din materiale transparente sau semitransparente (șipci de lemn dispuse vertical, panouri din fier forjat sau plasă metalică dublată de un gard viu).
- (4) Se interzic gardurile complet opace, realizate din zidărie de beton, panouri prefabricate sau tablă cutată. Porțile vor respecta același regim.

15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE LOR DE PROTECȚIE

Prezentul capitol stabilește cadrul de reglementare specific pentru protejarea monumentelor istorice de pe teritoriul administrativ al comunei Săpata și a zonelor lor de protecție, devenind parte integrantă și opozabilă a Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Regulile formulate transpun în mod direct obligațiile și constrângerile impuse de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și sunt fundamentate pe principiile conservării științifice consacrate la nivel internațional prin Carta de la Veneția. Orice intervenție asupra monumentelor sau în zonele lor de protecție este condiționată de avizul autorităților pentru cultură, conform procedurilor legale în vigoare, iar acest capitol oferă un ghid complet pentru implementarea politicilor de protejare la cel mai înalt nivel de exigență.

Structura capitolului urmărește logica problematicilor de intervenție, abordând succesiv patru teme majore. Prima temă definește regimul intervențiilor directe asupra clădirilor monument istoric, bazat pe principiile conservării și restaurării științifice. A doua temă stabilește condițiile de construire în interiorul zonelor de protecție. A treia temă reglementează schimbările de funcțiune, echilibrând necesitatea de a menține clădirile funcționale cu riscul alterării valorii lor culturale. A patra temă clarifică procedura de avizare, un pas esențial pentru asigurarea legalității și calității oricărei intervenții, prezentând fluxul instituțional și documentațiile necesare. Fiecare subcapitol transpune prevederile generale ale legii în reguli specifice contextului local, pregătind terenul pentru o aplicare riguroasă.

15.1. Intervenții asupra monumentelor

Art. 15.1.1 - Regimul intervențiilor

(1) Bisericile de lemn "Sf. Nicolae" din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668) și Biserica de lemn din Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722), fiind clasate în grupa A a Listei Monumentelor Istorice, beneficiază de cel mai înalt grad de protecție legală.

(2) Orice intervenție asupra acestor monumente este condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii.

(3) Se interzic cu desăvârșire demolarea, totală sau parțială, precum și orice modificare care alterează volumetria, decorația, materialele, structura originală sau valoarea istorică a monumentelor.



Art. 15.1.2 - Tipuri de lucrări permise

(1) În conformitate cu Legea 422/2001, la monumentele istorice sunt permise exclusiv următoarele categorii de lucrări, executate pe baza unei documentații avizate și sub supravegherea specialiștilor atestați:

- a) Conservare: Lucrări preventive pentru oprirea proceselor de degradare, precum tratamente ale lemnului, reparații minore la învelitoare și monitorizare structurală non-invazivă.
- b) Restaurare: Operațiuni științifice de punere în valoare prin înlăturarea adăugirilor fără valoare istorică și redarea imaginii originale, atestate documentar, cu respectarea principiului lizibilității.
- c) Consolidare: Lucrări structurale pentru asigurarea stabilității, care trebuie să fie discrete, compatibile cu materialele originale și, pe cât posibil, reversibile.
- d) Punere în valoare: Măsuri pentru o mai bună prezentare și utilizare a monumentului, precum iluminat arhitectural discret, amenajarea de trasee de vizitare sau instalarea unor sisteme de siguranță la incendiu cu impact vizual minim.

Art. 15.1.3 - Principii de intervenție

(1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice trebuie să respecte următoarele principii fundamentale, consacrate prin Carta de la Veneția și legislația în vigoare:

- a) Principiul intervenției minime: Acțiunile se vor limita la strictul necesar pentru conservarea și consolidarea monumentului.
- b) Principiul autenticității și compatibilității: Se va asigura utilizarea de materiale și tehnici tradiționale, compatibile cu cele originale, conform Art. 12 din Carta de la Veneția.
- c) Principiul reversibilității: Orice intervenție nouă trebuie să poată fi îndepărtată în viitor fără a afecta substanța istorică a monumentului.
- d) Principiul lizibilității: Adăugirile noi trebuie să fie recognoscibile ca atare și să se exprime într-un limbaj arhitectural contemporan de calitate, care să se armonizeze cu vechiul, fără a-l imita fals ("falsul istoric"), conform Art. 9 și 13 din Carta de la Veneția.

(2) Exemple concrete ale intervențiilor permise și interzise, pe categorii de lucrări, sunt detaliate în Anexa Z - Ghid de intervenții permise și interzise pe monumente istorice.

15.2. Construcții în zona de protecție

Art. 15.2.1 - Delimitarea și regimul Zonei de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

(1) În conformitate cu Art. 9 din Legea 422/2001, se instituie de drept o zonă de protecție de 100 de metri în jurul fiecărui monument istoric. Prezentul PUG delimitează și cartografiază aceste zone, făcându-le opozabile în procesul de autorizare.

(2) Orice intervenție de construire, desființare sau modificare în interiorul acestor perimetre este condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii.

Art. 15.2.2 - Reguli de amplasare

(1) Orice clădire nouă va fi amplasată astfel încât să nu obstrucționeze perspectivele principale către monument, așa cum sunt definite în planșele de reglementări ale PUG.

(2) Se vor stabili aliniamente obligatorii și retrageri minime sporite, conform planșelor de reglementări specifice.

Art. 15.2.3 - Regim de înălțime și conformare volumetrică

(1) Regimul de înălțime maxim admis este P+1E, cu o înălțime la cornișă de maximum 6,0 metri.

(2) Înălțimea maximă la cornișă a noilor construcții nu va depăși înălțimea la cornișă a monumentului.

(3) Volumetria trebuie să fie simplă, de inspirație tradițională, cu planuri dreptunghiulare și acoperișuri în două sau patru ape, cu pante similare celor din zonă.

(4) O schemă de principiu pentru amplasarea noilor construcții în ZPMI este prezentată în Anexa G1 - Schemă de principiu pentru amplasarea în ZPMI.

Art. 15.2.4 - Expresie arhitecturală și materiale

(1) Materialele de finisaj trebuie să fie naturale și sobre. Se interzic tencuielile în culori intense, placajele lucioase sau materialele cu aspect industrial.

(2) Se recomandă tencuieli pe bază de var în culori neutre (alb, bej, gri deschis), placaje de lemn tratat sau piatră locală.

(3) Tâmplăria va fi din lemn sau profile care imită lemnul, cu o proporție predominant verticală a golurilor.

Art. 15.2.5 - Amenajări exterioare și publicitate



(1) Împrejmuirile vor fi transparente sau semitransparente, realizate din lemn sau fier forjat pe un soclu de piatră, cu o înălțime maximă de 1,80 m. Se interzic gardurile opace din beton.

(2) Amplasarea de panouri publicitare, mesh-uri sau orice alt tip de semnalistică vizuală agresivă este strict interzisă în interiorul ZPMI.

15.3. Schimbare de funcțiune

Art. 15.3.1 - Condiții de schimbare a funcțiunii

(1) Schimbarea de funcțiune a unui monument istoric este permisă numai cu avizul Ministerului Culturii și doar dacă noua funcțiune este compatibilă cu caracterul monumentului, contribuie la punerea sa în valoare și nu necesită modificări structurale sau de compartimentare care să altereze substanța istorică.

(2) Principiul de bază este compatibilitatea. O funcțiune nouă este compatibilă dacă este reversibilă și nu generează un impact negativ (trafic, zgomot, poluare).

Art. 15.3.2 - Lista funcțiunilor compatibile și incompatibile

(1) Se consideră funcțiuni compatibile, cu avizare specifică: muzeu, spațiu expozițional, centru cultural, bibliotecă, lăcaș de cult.

(2) Se interzic cu desăvârșire funcțiunile incompatibile: activități industriale, service-uri auto, restaurante zgomotoase, depozitare sau orice activitate care implică risc de incendiu, vibrații sau emisii poluante.

15.4. Procedura de avizare

(1) Prezentul subcapitol are un caracter informativ și este inclus în RLU pentru a ghida solicitanții în procesul de obținere a avizelor necesare pentru orice intervenție asupra monumentelor istorice sau în zonele lor de protecție.

(2) Fluxul de avizare pornește de la certificatul de urbanism, care va solicita obligatoriu "Avizul de la Ministerul Culturii". Solicitantul contactează Direcția Județeană pentru Cultură (DJC) Argeș, care stabilește documentațiile necesare (studiu istoric-arhitectural, expertiză tehnică, proiect DALI/PT etc.).

(3) Pentru monumentele de grupa A, precum cele din Săpata, documentația este analizată succesiv de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice (CZMI) și de Comisia Națională a Monumentelor Istorice (CNMI). Avizul final este eliberat doar după acordul CNMI.



(4) O schemă detaliată a fluxului de avizare este prezentată în Anexa I1 - Schema fluxului de avizare la Ministerul Culturii.

17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)

Analizele anterioare, privind fondul construit (Capitolul 6), peisajul cultural (Capitolul 9) și starea de conservare (Capitolul 10), demonstrează că teritoriul comunei Săpata deține un patrimoniu cultural valoros, dar vulnerabil, compus din monumente istorice clasate, un fond construit tradițional în curs de degradare și un peisaj cultural autentic, amenințat de dezvoltări necontrolate. Absența unor instrumente de reglementare specifice și eficiente care să gestioneze aceste valori a permis apariția unor intervenții disonante, ducând la o erodare treptată a identității locale. În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) trebuie să integreze o componentă robustă de protecție. Totodată, se va asigura că nicio intervenție propusă nu aduce prejudicii semnificative mediului, conform principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), așa cum este definit în Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomy Regulation), care devine un cadru obligatoriu pentru orice proiect ce vizează finanțări europene. Acest capitol formulează direcții strategice pentru PUG, propuneri de articole pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și specificații tehnice pentru transpunerea în format GIS, asigurând opozabilitatea și implementarea lor efectivă.

Elaborarea propunerilor este structurată pe trei niveluri de intervenție, conform metodologiei studiului: un nivel strategic, care definește viziunea și proiectele prioritare în PUG; un nivel tactic, care transpune principiile în reguli tehnice și juridice clare în RLU; și un nivel operațional, care definește specificațiile pentru implementarea în format GIS, asigurând o gestiune eficientă a teritoriului. Sinteza se bazează pe datele din capitolele anterioare, iar verificarea alinierii propunerilor la principiile de sustenabilitate DNSH, prin raportare la Regulamentul (UE) 2020/852 (disponibil în sursele documentare), validează caracterul durabil al strategiei. Acest capitol final funcționează ca o punte de legătură între cercetarea istorică și practica administrativă, oferind un set de instrumente pentru protecția patrimoniului.

17.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)

Cadrul de dezvoltare anterior al comunei Săpata a neglijat componenta identitară, ducând la conflicte între dezvoltarea spațială și valorile locale, problemă ce a generat o planificare predominant funcționalistă. Noul PUG trebuie să adopte o schimbare de paradigmă, plasând patrimoniul cultural în centrul viziunii de dezvoltare durabilă. Se propune viziunea: „Comuna Săpata, o comunitate care își construiește viitorul valorificând în mod sustenabil și inovator bogata



sa moștenire istorică, arhitecturală și peisagistică, asigurând un echilibru între dezvoltare și conservarea identității locale.” Această viziune va ghida toate politicile teritoriale, de la proiectele prioritare din PUG, la articolele specifice din RLU, care vor reglementa și mitiga riscurile.

A doua propunere strategică este instituirea unui sistem coerent de zone protejate, dat fiind că protecția punctuală a monumentelor ignoră valoarea țesutului înconjurător. PUG-ul va delimita trei categorii de zone protejate:

1. **Zone de protecție a monumentelor istorice (ZPMI):** Delimitate cu o rază de 100 de metri în jurul bisericilor de lemn din Drăghicești (cod LMI AG-II-m-A-13668) și Lipia (cod LMI AG-II-m-A-13722), conform Legii 422/2001, impunând un regim de avizare strict de la Ministerul Culturii.
2. **Zone construite protejate (ZCP):** Delimitate în nucleele istorice din Drăghicești și Lipia, unde analiza morfologică (Cap. 5) a confirmat păstrarea unei densități semnificative de arhitectură tradițională și a unui parcellar istoric coerent.
3. **Zone de protecție a peisajului cultural (ZPPC):** Delimitate pentru a proteja coridoarele vizuale, punctele de belvedere și silueta așezărilor, conform analizei de peisaj (Cap. 9), acoperind versanții din proximitatea vetrelor satelor.

Această zonare multi-nivel permite aplicarea unor reglementări nuanțate, asigurând o protecție reală.

A treia direcție strategică este definirea unor politici active de valorificare, transformând patrimoniul dintr-o componentă pasivă într-un activ. PUG-ul va integra în strategia de dezvoltare un set de programe și proiecte prioritare, fundamentate pe potențialul identificat în Capitolul 11:

- A. Programul de dezvoltare a turismului cultural și agroturistic: Crearea de trasee tematice ("Drumul Bisericilor de Lemn") și sprijinirea înființării de pensiuni agroturistice în case tradiționale reabilite.
- B. Programul de reabilitare a fondului construit valoros: Identificarea clădirilor cu valoare ambientală degradate și propunerea de mecanisme de sprijin tehnic și de co-finanțare pentru proprietari.
- C. Programul de revitalizare a spațiilor publice tradiționale: Reabilitarea piețelor bisericilor prin amenajări peisagistice de calitate.

D. Programul educațional "Moștenire pentru Viitor": Parteneriat între administrația locală și școală pentru a introduce patrimoniul local în educație.

Integrarea acestor programe în PUG le conferă un caracter strategic și facilitează finanțarea.

17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Un RLU generic este inefficient în protejarea patrimoniului, fiind necesară introducerea unor capitole dedicate. RLU devine astfel principalul instrument prin care protecția devine opozabilă juridic. Pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), conform Legii 422/2001, se va institui un articol de regulament care condiționează orice intervenție de avizul obligatoriu al Ministerului Culturii/Direcției Județene pentru Cultură Argeș, stipulând interdicția de demolare și restricții severe de înălțime și materiale.

Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), se propune un "cod de design" cu articole tehnice, fundamentate pe analizele anterioare:

- **Art. 17.2.1 - Funcțiuni admise:** Se menține caracterul rezidențial, permițând condiționat turismul, micile meșteșuguri și serviciile profesionale nepoluante. Se interzic industria, depozitarea și comerțul en-gros.
- **Art. 17.2.2 - Indicatori urbanistici:** Fundamentat pe analiza morfologică din Capitolul 5, se stabilesc POT max = 25% și CUT max = 0,5 pentru a preveni densificarea excesivă.
- **Art. 17.2.3 - Regim de înălțime:** Pe baza analizei de peisaj din Capitolul 9, înălțimea maximă admisă este P+1E sau P+M, cu o înălțime la cornișă de maximum 7,0 metri.
- **Art. 17.2.4 - Conformare arhitecturală:** Se impun acoperișuri în două sau patru ape, cu pante între 30 și 45 de grade și învelitori cu aspect tradițional. Se reglementează cromatică fațadelor.
- **Art. 17.2.5 - Împrejmuiuri:** Se impune o înălțime maximă de 1,80 m și un grad de transparență, interzicându-se gardurile opace din beton.

Pentru Zonele de Protecție a Peisajului Cultural (ZPPC), reglementările vizează controlul impactului vizual, protejarea perspectivelor și a siluetei așezărilor fiind esențială. Se propun următoarele articole RLU acționabile:

- **Art. 17.2.6 - Interdicție de construire pe coame:** Se interzice amplasarea de construcții pe coamele dealurilor delimitate în planșele PUG.



- **Art. 17.2.7 - Condiționări pentru construcții pe versanți:** Orice construcție pe versanți este condiționată de realizarea unui PUD care să demonstreze integrarea în sit.
- **Art. 17.2.8 - Protejarea coridoarelor vizuale:** Se delimitează în planșele de reglementări axele și punctele de belvedere, cu restricții de înălțime pentru construcțiile din proximitate.
- **Art. 17.2.9 - Reglementări pentru elementele vegetale:** Se instituie un regim de protecție pentru arborii seculari, tăierea acestora fiind condiționată de aviz de specialitate.

17.3. Specificații pentru implementarea în format GIS

Fără o transpunere corectă în format GIS, reglementările PUG riscă să rămână inaplicabile. Un plan pe hârtie este un instrument static. Conform Ordinului nr. 904/2023 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, PUG-ul trebuie livrat ca o bază de date geospațială. Se propune crearea unui set de straturi GIS dedicate, în format GeoPackage (.gpkg), utilizând sistemul de proiecție național Stereografic 1970 (cod EPSG:3844), care să conțină geometria exactă a zonelor protejate și atributele care definesc regimul lor.

Se propune structurarea datelor GIS pe cinci straturi tematice principale:

1. **ZPMI_poligon:** Perimetrele Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice. Atribute: cod_LMI, nume_monument, rază_protecție_m, link_aviz_MCC.
2. **ZCP_poligon:** Zonele Construite Protejate. Atribute: id_ZCP, nume_zona, grad_protecție (maximă, medie), link_articol_RLU.
3. **ZPPC_poligon:** Zonele de Protecție a Peisajului Cultural. Atribute: id_ZPPC, tip_protecție (coridorvizual, protecțiesiluetă), link_articol_RLU.
4. **MONUMENTE_punct:** Localizarea monumentelor și a clădirilor cu valoare ambientală. Atribute: cod_LMI, denumire, datare, valoare (națională/locală), stare_conservare.
5. **ARBORI_SECULARI_punct:** Arborii seculari propuși pentru protecție. Atribute: id_arbore, specie, diametru_cm, regim_protecție.

Aceste straturi formează nucleul bazei de date GIS pentru patrimoniu. Schema detaliată a atributelor pentru fiecare strat va fi inclusă într-o anexă tehnică la RLU.

O astfel de schemă detaliată, propusă ca "Anexă GIS la RLU", este prezentată mai jos:



Tabelul 5 - Structura atributelor GIS patrimoniu

Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
ZPMI_poligon	cod_lmi	Text	Codul din Lista Monumentelor Istorice.	"AG-II-m-A-13722"
	nume_monument	Text	Denumirea oficială a monumentului.	"Biserica de lemn din Lipia"
	raza_protectie_m	Numeric	Raza zonei de protecție în metri.	100
	link_aviz_mcc	Text	URL sau referință la obligativitatea avizului.	"Legea 422/2001, Art. 9"
ZCP_poligon	id_zcp	Text	Identificator unic pentru Zona Construită Protejată.	"ZCPDRAGHICESTIo1"
	nume_zona	Text	Denumirea uzuală a zonei protejate.	"Nucleu istoric Drăghicești"
	grad_protectie	Text	Nivelul de protecție stabilit (maximă, medie).	"maximă"
	link_articol_rlu	Text	Trimitere la articolul	"RLU/Cap.14/Art.14.2"



Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
			corespunzător din RLU.	
ZPPC_poligon	id_zppc	Text	Identificator unic pentru Zona de Protecție a Peisajului.	"ZPPCVersantLipia_01"
	tip_protecție	Text	Tipul de protecție (coridorvizual, protecțiesiluetă).	"protecție_siluetă"
	link_articol_rlu	Text	Trimitere la articolul corespunzător din RLU.	"RLU/Cap.14/Art.14.3"

Implicația finală este că datele trebuie să fie publice. Se formulează ca obiectiv specific în strategia de dezvoltare a PUG: "Crearea unui geoportal public pentru consultarea reglementărilor urbanistice", pentru a crea un sistem informatic integrat de management al patrimoniului.

17.4. Plan de implementare și pași următori

Aprobarea PUG-ului este începutul implementării, nu finalul procesului. Multe documentații de urbanism rămân neimplementate din lipsa unui plan de acțiune. Este necesar un plan de implementare pragmatic, cu etape și responsabilități, care va fi inclus ca anexă la PUG. Se propune un plan de acțiune structurat pe trei orizonturi de timp, cu responsabilități și surse de finanțare estimate pentru fiecare etapă.

Termen scurt (0-2 ani): Consolidarea cadrului administrativ și legal.

1. **Aprobarea PUG și RLU** de către Consiliul Local.

2. **Transpunerea integrală a PUG în format GIS** și publicarea online.



3. **Desemnarea unui responsabil cu patrimoniul**, prin crearea unei fișe de post în cadrul primăriei.
4. **Informarea publicului** privind noile reglementări, prin organizarea de dezbateri publice și materiale informative.

Termen mediu (2-5 ani): Inițierea proiectelor de investiții.

1. **Pregătirea documentațiilor tehnico-economice (DALI/SF)** pentru proiectele strategice identificate în Capitolul 11 (ex: reabilitarea Căminului Cultural).
2. **Atragerea de fonduri nerambursabile** (PNRR, POR) pentru finanțarea investițiilor.
3. **Lansarea programului de sprijin pentru proprietarii privați** (consiliere tehnică, posibile facilități fiscale locale).
4. **Crearea brandului local** și a materialelor de promovare turistică.

Termen lung (5-10 ani): Consolidarea rezultatelor și asigurarea sustenabilității.

1. **Monitorizarea și evaluarea impactului PUG** prin procedura de monitorizare și cu indicatori de performanță clari.
2. **Extinderea proiectelor de restaurare** pe baza experienței acumulate.
3. **Consolidarea ofertei turistice** și integrarea în rețele regionale și naționale.
4. **Dezvoltarea programelor educaționale** în parteneriat cu școala.

Acest plan de implementare oferă o viziune coerentă, demonstrând că protejarea patrimoniului este un proces complex, care necesită perseverență și o viziune strategică pe termen lung.

17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)

Analizele anterioare, privind fondul construit (Capitolul 6), peisajul cultural (Capitolul 9) și starea de conservare (Capitolul 10), demonstrează fără echivoc că teritoriul comunei Săpata deține un patrimoniu cultural valoros, dar extrem de vulnerabil, compus din monumente istorice clasate de importanță națională, un fond construit tradițional semnificativ și un peisaj cultural autentic. Acest patrimoniu este amenințat de un proces accelerat de degradare fizică și de o dezvoltare spațială necontrolată, în absența unor instrumente de reglementare specifice și eficiente. În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General (PUG) are obligația de a integra o componentă robustă de protecție. Acest capitol final transformă diagnoza într-un instrument direct aplicabil, formulând direcții strategice pentru PUG, articole specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și specificații tehnice pentru implementarea în format GIS, asigurând astfel opozabilitatea și implementarea efectivă a măsurilor de protecție. Totodată, se va asigura că nicio intervenție propusă nu aduce prejudicii semnificative mediului, conform principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), așa cum este definit în Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomy Regulation), care devine un cadru obligatoriu pentru orice proiect ce vizează finanțări europene.

Elaborarea propunerilor este structurată ierarhic pe trei niveluri de intervenție complementare, pentru a asigura o tranziție coerentă de la strategie la implementare, pe baza sintezei datelor din capitolele anterioare. Nivelul strategic definește, pentru PUG, o viziune de dezvoltare, zona funcțională generală și proiectele prioritare. Nivelul tactic transpune această viziune în reguli tehnice și juridice în cadrul RLU, cu articole dedicate zonelor protejate. Nivelul operațional definește specificațiile tehnice pentru implementarea în format GIS, conform legislației în vigoare, creând un model de date care să permită o gestiune eficientă a teritoriului. Verificarea alinierii propunerilor la principiile de sustenabilitate DNSH, prin raportare la Regulamentul (UE) 2020/852 (disponibil în sursele documentare), validează caracterul durabil al strategiei. Prin această abordare, capitolul funcționează ca o punte între cercetarea istorică și practica administrativă, oferind un set complet de instrumente pentru protecția și valorificarea patrimoniului.



17.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)

Cadrul de dezvoltare anterior al comunei Săpata a neglijat componenta identitară, ducând la conflicte între dezvoltarea spațială și valorile locale, problemă ce a generat o planificare predominant funcționalistă. Noul PUG trebuie să adopte o schimbare de paradigmă, plasând patrimoniul cultural în centrul viziunii de dezvoltare durabilă. Se propune viziunea: „Comuna Săpata, o comunitate care își construiește viitorul valorificând în mod sustenabil și inovator bogata sa moștenire istorică, arhitecturală și peisagistică, asigurând un echilibru între dezvoltare și conservarea identității locale.” Această viziune va ghida toate politicile teritoriale, de la proiectele prioritare din PUG, la articolele specifice din RLU, care vor reglementa și mitiga riscurile.

A doua propunere strategică este instituirea unui sistem coerent de zone protejate, dat fiind că protecția punctuală a monumentelor ignoră valoarea țesutului înconjurător. PUG-ul va delimita trei categorii de zone protejate:

1. **Zone de protecție a monumentelor istorice (ZPMI):** Delimitate cu o rază de 100 de metri, conform Legii 422/2001, pentru bisericile de lemn din Drăghicești (**AG-II-m-A-13668**) și Lipia (**AG-II-m-A-13722**), cu regim de avizare strict de la Ministerul Culturii.
2. **Zone construite protejate (ZCP):** Delimitate în nucleele istorice din Drăghicești și Lipia, unde analiza morfologică din Capitolul 5 a confirmat păstrarea unei densități semnificative de arhitectură tradițională și a unui parcellar istoric coerent.
3. **Zone de protecție a peisajului cultural (ZPPC):** Delimitate pentru a proteja coridoarele vizuale, punctele de belvedere și silueta așezărilor, acoperind versanții din proximitatea vetrelor satelor, conform analizei de peisaj din Capitolul 9.

A treia direcție strategică este definirea unor politici active de valorificare, transformând patrimoniul dintr-o componentă pasivă într-un activ. PUG-ul va integra în strategia de dezvoltare un set de programe și proiecte prioritare, fundamentate pe potențialul identificat în Capitolul 11:

- A. Programul de dezvoltare a turismului cultural și agroturistic: Vizează crearea de trasee tematice ("Drumul Bisericilor de Lemn") și sprijinirea înființării de pensiuni agroturistice în case tradiționale reabilite.
- B. Programul de reabilitare a fondului construit valoros: Propune mecanisme de sprijin tehnic și co-finanțare pentru proprietari, vizând clădirile identificate în Capitolul 7.



- C. Programul de revitalizare a spațiilor publice tradiționale: Vizează reabilitarea piețelor bisericilor prin amenajări peisagistice de calitate, conform principiilor din Capitolul 5.
- D. Programul educațional "Moștenire pentru Viitor": Propune un parteneriat între administrația locală și școală pentru a introduce patrimoniul local în educație, ca instrument de consolidare a identității comunitare.

17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Un RLU generic este inefficient în protejarea patrimoniului, fiind necesară introducerea unor capitole dedicate. RLU devine astfel principalul instrument prin care protecția devine opozabilă juridic. Pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), în conformitate cu Legea 422/2001, se va institui un articol de regulament care condiționează orice intervenție de avizul obligatoriu al Ministerului Culturii/Direcției Județene pentru Cultură Argeș, stipulând interdicția de demolare și restricții severe de înălțime și materiale.

Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), se propune un "cod de design" cu articole tehnice, fundamentate pe analizele anterioare:

- **Art. 17.2.1 - Funcțiuni admise:** Se menține caracterul rezidențial, permițând condiționat turismul, micile meșteșuguri și serviciile profesionale nepoluante. Se interzic industria, depozitarea și comerțul en-gros.
- **Art. 17.2.2 - Indicatori urbanistici:** Fundamentat pe analiza morfologică din Capitolul 5, se stabilesc Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim = 25% și Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 0,5 pentru a preveni densificarea excesivă.
- **Art. 17.2.3 - Regim de înălțime:** Pe baza analizei de peisaj din Capitolul 9, înălțimea maximă admisă este P+1E sau P+M, cu o înălțime la cornișă de maximum 7,0 metri.
- **Art. 17.2.4 - Conformare arhitecturală:** Se impun acoperișuri în două sau patru ape, cu pante între 30 și 45 de grade și învelitori cu aspect tradițional. Se reglementează cromatică fațadelor.
- **Art. 17.2.5 - Împrejmuiri:** Se impune o înălțime maximă de 1,80 m și un grad de transparență de minimum 50% pentru partea superioară, interzicându-se gardurile opace din beton.



Pentru Zonele de Protecție a Peisajului Cultural (ZPPC), reglementările vizează controlul impactului vizual, protejarea perspectivelor și a siluetei așezărilor fiind esențială. Se propun următoarele articole RLU acționabile:

- **Art. 17.2.6 - Interdicție de construire pe coame:** Se interzice amplasarea de construcții pe coamele dealurilor delimitate în planșele PUG.
- **Art. 17.2.7 - Condiționări pentru construcții pe versanți:** Orice construcție pe versanți este condiționată de realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să demonstreze integrarea în sit și un impact vizual redus.
- **Art. 17.2.8 - Protejarea coridoarelor vizuale:** Se delimitează în planșele de reglementări axele și punctele de belvedere, cu restricții de înălțime pentru construcțiile din proximitate.
- **Art. 17.2.9 - Reglementări pentru elementele vegetale:** Se instituie un regim de protecție pentru arborii seculari, tăierea acestora fiind condiționată de aviz de specialitate.

17.3. Specificații pentru implementarea în format GIS

Fără o transpunere corectă în format GIS, reglementările PUG riscă să rămână inaplicabile. Un plan pe hârtie este un instrument static. Conform Ordinului nr. 904/2023 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, PUG-ul trebuie livrat ca o bază de date geospațială. Se propune crearea unui set de straturi GIS dedicate, în format GeoPackage (.gpkg), utilizând sistemul de proiecție național Stereografic 1970 (cod EPSG:3844), care să conțină geometria exactă a zonelor protejate și atributele care definesc regimul lor.

Se propun următoarele cinci straturi tematice GIS, a căror schemă de atribute va fi detaliată într-o anexă tehnică la RLU:

1. **ZPMI_poligon:** Perimetrele Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice. Atribute cheie: cod_LMI, nume_monument, rază_protecție_m, link_aviz_MCC.
2. **ZCP_poligon:** Zonele Construite Protejate. Atribute cheie: id_ZCP, nume_zona, grad_protecție (maximă, medie), link_articol_RLU.
3. **ZPPC_poligon:** Zonele de Protecție a Peisajului Cultural. Atribute cheie: id_ZPPC, tip_protecție (coridorvizual, protecțiesilueta), link_articol_RLU.



4. **MONUMENTE_punct:** Localizarea monumentelor și a clădirilor cu valoare ambientală.

Atribute cheie: cod_LMI, denumire, datare, valoare (națională/locală), stare_conservare.

5. **ARBORI_SECULARI_punct:** Arborii seculari propuși pentru protecție. Atribute cheie:

id_arbore, specie, diametru_cm, regim_protecție.

Aceste straturi formează nucleul bazei de date GIS pentru patrimoniu, asigurând o gestiune transparentă și eficientă.

Tabel 17.1: Anexă GIS la RLU - Schema de atribute propusă pentru straturile GIS de patrimoniu

Tabelul 6 - Schema GIS detaliată pentru patrimoniu

Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
ZPMI_poligon	cod_lmi	Text (20)	Codul din Lista Monumentelo r Istorice.	"AG-II-m-A-13722"
	nume_monum ent	Text (255)	Denumirea oficială a monumentulu i.	"Biserica de lemn din Lipia"
	raza_protecție _m	Numer ic	Raza zonei de protecție în metri, conform legii.	100
	link_aviz_mcc	Text (255)	URL sau referință la obligativitatea avizului.	"Legea 422/2001, Art. 9"



Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
ZCP_poligon	id_zcp	Text (50)	Identificator unic pentru Zona Construită Protejată.	"ZCPDRAGHICESTIo1"
	nume_zona	Text (255)	Denumirea uzuală a zonei protejate.	"Nucleu istoric Drăghicești"
	grad_protectie	Text (10)	Nivelul de protecție stabilit (maximă, medie).	"maximă"
	link_articol_rlu	Text (255)	Trimitere la articolul corespunzător din RLU.	"RLU/Cap.14/Art.14.2"
ZPPC_poligon	id_zppc	Text (50)	Identificator unic pentru Zona de Protecție a Peisajului.	"ZPPCVersantLipia_o1"
	tip_protectie	Text (50)	Tipul de protecție (coridorvizual ,	"protecție_siluetă"



Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
			protecției siluetei).	
	link_articol_rlu	Text (255)	Trimitere la articolul corespunzător din RLU.	"RLU/Cap.14/Art.14.3"
MONUMENTE_punct	cod_lmi	Text (20)	Codul LMI (dacă este cazul) sau ID local.	"AG-II-m-A-13668"
	denumire	Text (255)	Denumirea monumentului sau a clădirii.	"Biserica de lemn din Drăghicești"
	datare	Text (50)	Perioada istorică sau anul construcției.	"1801"
	valoare	Text (20)	Ierarhia valorică (națională, locală).	"națională"
ARBORI_SECULARI_punct	id_arbore	Text (50)	Identificator unic pentru arbore.	"STEJARO1DRAGHICESTI"



Strat GIS	Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere	Exemplu Valoare
	specie	Text (100)	Specia arborelui.	"Quercus robur"
	diametru_cm	Numer ic	Diametrul trunchiului la 1,30 m, în centimetri.	120
	regim_protecti e	Text (255)	Regimul de protecție propus.	"Monument al naturii (propunere HCL)"

17.4. Plan de implementare și pași următori

Aprobarea PUG-ului este începutul implementării, nu finalul procesului. Multe documentații de urbanism rămân neimplementate din lipsa unui plan de acțiune. Este necesar un plan de implementare pragmatic, cu etape și responsabilități, care va fi inclus ca anexă la PUG, cu surse de finanțare estimate pentru fiecare etapă. Se propune un plan structurat pe trei orizonturi de timp.

Termen scurt (0-2 ani): Consolidarea cadrului administrativ și legal.

1. **Aprobarea PUG și RLU** de către Consiliul Local și asigurarea opozabilității legale.
2. **Transpunerea integrală a PUG în format GIS** conform Ordinului 904/2023 și publicarea datelor pe un geoportal accesibil public.
3. **Desemnarea unui responsabil cu patrimoniul**, prin crearea unei fișe de post dedicate în cadrul aparatului administrativ al primăriei.
4. **Informarea publicului** privind noile reglementări, prin organizarea de dezbateri publice, distribuirea de broșuri și materiale informative.

Termen mediu (2-5 ani): Inițierea proiectelor de investiții.

1. **Pregătirea documentațiilor tehnico-economice (DALI/SF)** pentru proiectele strategice identificate (ex: reabilitarea Căminului Cultural, crearea circuitului turistic).



2. **Atragerea de fonduri nerambursabile** prin programe precum PNRR, Programul Operațional Regional sau alte surse, pe baza proiectelor mature.
3. **Lansarea programului de sprijin pentru proprietarii privați**, oferind consiliere tehnică gratuită și posibile facilități fiscale locale pentru reabilitarea conformă.
4. **Crearea brandului local** și a materialelor de promovare turistică (website, hărți, pliante).

Termen lung (5-10 ani): Consolidarea rezultatelor și asigurarea sustenabilității.

1. **Monitorizarea și evaluarea impactului PUG** printr-o procedură de monitorizare cu indicatori de performanță clari (ex: numărul de autorizații în ZCP, starea de conservare a clădirilor).
2. **Extinderea proiectelor de restaurare** pe baza experienței acumulate și a rezultatelor pozitive.
3. **Consolidarea ofertei turistice** și integrarea în rețele regionale și naționale de turism cultural.
4. **Dezvoltarea programelor educaționale** în parteneriat cu școala, pentru a asigura transmiterea valorilor patrimoniului către noile generații.

Acest plan oferă o viziune coerentă și acționabilă, demonstrând că protejarea patrimoniului este un proces complex, care necesită perseverență și o viziune strategică pe termen lung.