

STUDIUL ISTORIC GENERAL

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar
Orașul Ciacova, Județul Timiș

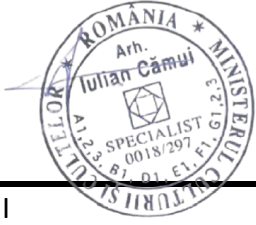

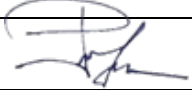

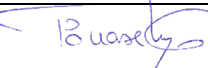
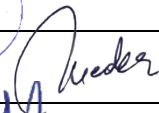
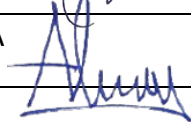
Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova
Beneficiar	Orașul Ciacova, județul TIMIȘ
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	STUDIU DE ISTORIC GENERAL
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist studiu istoric	Arh. Iulian CĂMUI		
Project manager	Virgil PROFEANU		
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU		
	Arh. Luiza TĂNASE		
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA		
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ		

CUPRINS

1. INTRODUCERE: FUNDAMENTAREA STRATEGICĂ A PLANULUI URBANISTIC GENERAL.....	7
1.1. Scopul și obiectivele studiului	7
1.2. Metodologia de elaborare și sursele utilizate.....	9
1.3. Structura studiului și rolul său în fundamentarea PUG.....	10
2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ.....	12
2.1. Legislația patrimoniului cultural	12
2.2. Legislația urbanismului	14
2.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului.....	16
2.4. Strategia de Dezvoltare Locală	17
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS	19
3.1. Rețeaua istorică de localități și rolul administrativ regional.....	19
3.2. Căi de comunicație istorice și influența lor asupra dezvoltării	20
3.3. Relații economice și culturale în contextul Banatului de câmpie	21
4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV	22
4.1. Perioada medievală și otomană: De la Cetatea Chak la centru de nahie	22
4.2. Perioada habsburgică și modernă: Colonizare și dezvoltare economică.....	23
4.3. Perioada contemporană și analiza cartografică comparativă	23
4.4. Istoricul localităților componente: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman	24
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBAINE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR.....	26
5.1. Trama stradală istorică.....	26
5.2. Tipologii de parcelar	27
5.3. Piața Cetății și spațiile publice istorice.....	28
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	30
6.1. Tipologii de clădiri istorice.....	30
6.2. Stiluri arhitecturale reprezentative	31
6.3. Evaluarea stării fizice a fondului construit istoric	32
6.4. Ierarhizarea valorii arhitecturale și memoriale	34
7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL....	35
7.1. Monumente Istorice (LMI)	35
7.2. Propuneri de clasare monumente.....	37

7.3. Situri arheologice (RAN)	37
7.4. Patrimoniu imaterial.....	38
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE	39
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP).....	39
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice.....	41
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice	42
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL.....	44
9.1. Unități de peisaj	44
9.2. Coridoare vizuale	45
9.3. Siluetă urbană	46
9.4. Vegetație istorică.....	46
10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI	48
10.1. Starea de conservare.....	48
10.2. Disfunționalități funcționale	51
10.3. Riscuri naturale și antropice.....	52
11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI	54
11.1. Potențialul turistic și cultural	54
11.2. Potențialul economic și regenerarea urbană.....	56
11.3. Potențialul social și rolul în marketingul urban.....	56
12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH	58
12.1. Analiză SWOT	58
12.2. Diagnoză integrată	60
12.3. Principiul DNSH (Do No Significant Harm)	63
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE	66
13.1. Conservare și restaurare	66
13.2. Integrarea arhitecturii noi.....	67
13.3. Amenajarea spațiului public	68
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE.....	70
14.1. Funcțiuni admise în ZCP	70
14.2. Indicatori urbanistici și Regim de înălțime	72
14.3. Condiții de conformare arhitecturală și materialitate.....	73
14.4. Reglementări pentru construcții anexe, împrejurimi și publicitate.....	74
15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE LOR DE PROTECȚIE	76

15.1. Intervenții asupra monumentelor	76
15.2. Construcții în zona de protecție	78
15.3. Procedura de avizare	80
16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL.....	82
16.1. Cadrul instituțional.....	82
16.2. Monitorizare și evaluare	83
16.3. Educație și conștientizare	84
17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)	86
17.1. Propuneri pentru PUG.....	86
17.2. Propuneri pentru RLU	88
17.3. Specificații GIS	89
18. ANEXE ȘI BIBLIOGRAFIE GENERALĂ.....	91
18.1. Legislație	91
18.2. Ghiduri și Normative	92
18.3. Surse Primare și Documente Strategice	92
18.4. Lucrări Științifice și Monografii.....	93

1. INTRODUCERE: FUNDAMENTAREA STRATEGICĂ A PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Studiul istoric general pentru Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Ciacova, județul Timiș, constituie un demers științific și operațional care fundamentează deciziile de planificare spațială printr-o analiză riguroasă a evoluției istorice și a patrimoniului cultural. Acest document nu este un scop în sine, ci un instrument esențial, elaborat în format digital (GIS) conform contractului de servicii nr. 7387/17.07.2024, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Rolul său este de a stabili un echilibru demonstrabil între cerințele dezvoltării contemporane și obligația legală și morală de a conserva memoria construită a locului, oferind un cadru de cunoaștere coerent, destinat să permită integrarea valorilor istorice în viitoarea dezvoltare urbană și să asigure protejarea și punerea în valoare a identității locale.

Abordarea metodologică este una interdisciplinară și bazată pe triangularea surselor, pentru a asigura auditabilitatea și robustețea concluziilor. Se corelează cercetarea de arhivă (lucrările lui Ioan Ianosel, Samu Borovszki), analiza cartografică multitemporală în format GIS (Harta Iosefină, planuri cadastrale), inventarierea pe teren a fondului construit și analiza riguroasă a surselor de date oficiale (Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național). Documente strategice de nivel superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ciacova, sunt integrate pentru a asigura alinierea la obiectivele regionale și locale. Structura studiului urmărește un flux logic, de la analiza contextului general (capitolul 1-4), la inventarierea și diagnoza patrimoniului (capitolul 5-11), culminând cu formularea de propuneri concrete de reglementare pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) (capitolul 12-18), asigurând trasabilitatea și coerența întregului demers.

1.1. Scopul și obiectivele studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul fundamental al acestui studiu este de a oferi suportul științific necesar pentru elaborarea reglementărilor urbanistice din cadrul Planului Urbanistic General al orașului Ciacova, cu un accent specific pe zonele care dețin valoare istorică și culturală. Demersul vizează crearea unui instrument de lucru operațional, care să fundamenteze deciziile de protecție a memoriei locului, fără a bloca evoluția naturală a orașului.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui studiu de fundamentare robust, orice reglementare propusă în zonele istorice ar fi arbitrară, lipsită de justificare tehnică și legală (conform Legii 350/2001) și, prin urmare, vulnerabilă la contestări. Presiunea imobiliară, combinată cu o cunoaștere insuficientă a valorilor locale, poate duce la intervenții neadecvate, care erodează treptat, dar ireversibil, caracterul istoric și identitatea orașului, un punct slab deja identificat ca "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural" în Strategia de Dezvoltare Locală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul istoric legitimează restricțiile ce urmează a fi impuse în zonele protejate și, în același timp, oferă argumente pentru proiecte de valorificare durabilă a patrimoniului. Propunerile sale vor fi transpuse direct în articole de RLU și în planșele de reglementări ale PUG, definind Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu regim special și condiții clare de autorizare. Acest document devine, astfel, o componentă esențială a logicii de planificare, asigurând că dezvoltarea orașului Ciacova se va realiza cu respect față de propria sa identitate. Obiectivele specifice, măsurabile, care decurg din acest scop sunt:

- 1. Identificarea și analiza critică** a tuturor componentelor patrimoniului cultural. Acest obiectiv se consideră atins prin livrarea unui inventar complet, care include: 5 monumente istorice clasate LMI, 14 clădiri cu valoare arhitecturală propuse pentru clasare, siturile arheologice din RAN, trama stradală istorică, parcelarul caracteristic, peisajul cultural și elementele de patrimoniu imaterial.
- 2. Realizarea unei diagnoze a stării de conservare.** Obiectivul este atins prin elaborarea unei analize SWOT și a unei diagnoze integrate (capitolul 12), care evidențiază valori, vulnerabilități (risc seismic $K_s=0,20$), disfuncționalități (trafic în zona centrală) și riscuri (presiune imobiliară), ierarhizând problemele.
- 3. Delimitarea și fundamentarea zonelor protejate.** Acest obiectiv se materializează prin propunerea de delimitare a Zonei Construite Protejate (ZCP 01 – Centru Istoric), a zonelor de protecție pentru fiecare monument istoric și a perimetrelor de protecție pentru siturile arheologice, stabilind principii clare de intervenție.
- 4. Formularea de propuneri concrete de reglementare.** Obiectivul final constă în traducerea analizelor anterioare într-un set de articole direct implementabile în PUG și RLU, care să acopere funcțiuni admise, indicatori urbanistici, condiții de conformare arhitecturală și proceduri de avizare.

Aria de studiu acoperă întregul teritoriu administrativ al Orașului Ciacova (cod SIRUTA 156357), incluzând localitatea de reședință și satele aparținătoare: Cebza, Macedonia, Obad și

Petroman. Analiza se concentrează cu precădere asupra zonelor cu densitate istorică, precum nucleul central al orașului Ciacova (Ansamblul urban "Piața Cetății", cod LMI TM-II-a-A-06202), dar acordă o atenție specifică și patrimoniului cultural din sate (Biserica de lemn din Cebza, cod LMI TM-II-m-A-06195, arhitectură vernaculară, situri arheologice). Limitele demersului sunt definite de scara de lucru specifică unui PUG; studiul sintetizează informațiile existente și oferă o viziune strategică la nivel teritorial, fără a substitui cercetări de detaliu (studii de clasare, cercetări arheologice exhaustive), care vor fi necesare ulterior, pentru proiecte punctuale.

1.2. Metodologia de elaborare și sursele utilizate

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia de elaborare se bazează pe o abordare structurată și multi-sursă, care îmbină patru direcții de cercetare pentru a asigura o acoperire completă și o fundamentare riguroasă și auditabilă a concluziilor, conform bunelor practici în domeniu.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză bazată pe o singură sursă de date ar fi incompletă și ar conduce la concluzii eronate, lipsite de profunzime și vulnerabile la contestații. Complexitatea patrimoniului necesită o triangulare a informațiilor (istorice, cartografice, de teren și oficiale) pentru a valida ipotezele și pentru a construi o imagine cât mai apropiată de realitatea istorică și de cea fizică actuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Prin corelarea acestor surse, studiul produce un diagnostic robust și trasabil. Fiecare propunere de reglementare din RLU (ex: delimitarea unei ZCP, stabilirea unui regim de înălțime, restricționarea materialelor) este susținută de dovezi convergente din surse multiple, crescând astfel legitimitatea și forța juridică a planului. Sinteza informațiilor colectate este integrată într-o diagnoză complexă, care stă la baza formulării principiilor de intervenție și a propunerilor normative. Metodologia este compusă din următoarele etape, interconectate într-un flux logic:

- a) Cercetarea documentară și bibliografică: Analiza critică a surselor publicate pentru a reconstitui evoluția istorică a localității și pentru a identifica referințe privind patrimoniul construit. Sursele cheie utilizate includ: {"Monografia orașului Ciacova"} [paraphrase: Ianosel, Ioan, "Monografia orașului Ciacova", Editura Marineasa, 2006],

lucrările de referință despre comitatul Timiș ale lui Samu Borovszki și studiile de arheologie și istorie medievală publicate în anuarul "Studii de Istorie a Banatului". Această etapă oferă contextul narativ și cronologic.

b) Analiza cartografică multitemporală: Suprapunerea și compararea hărților istorice, cu suportul topografic actual în format GIS. Acest demers permite identificarea cu precizie a elementelor de permanență și înțelegerea etapelor de extindere a intravilanului. Hărțile analizate sunt:

1. Harta Iosefină (1769-1772): oferă o imagine detaliată a așezării în perioada habsburgică timpurie.
2. Ridicări topografice austro-ungare (secolele XIX-XX): documentează dezvoltarea modernă și apariția căii ferate.
3. Planuri cadastrale istorice și recente.

c) Cercetarea pe teren: Inventarierea și evaluarea directă a fondului construit valoros. Fiecare clădire este analizată pe baza unei fișe de observație standardizate, care documentează perioada, stilul arhitectural, materialele, starea de conservare și gradul de autenticitate, cu documentare fotografică extensivă. Această etapă validează și completează informațiile din sursele documentare.

d) Consultarea surselor de date oficiale: Utilizarea riguroasă a bazelor de date naționale pentru a identifica bunurile deja protejate prin lege și pentru a asigura conformitatea PUG cu cadrul legal existent. Sursele oficiale consultate sunt:

1. Lista Monumentelor Istorice (LMI), actualizată.
2. Repertoriul Arheologic Național (RAN), baza de date a siturilor arheologice din România.

1.3. Structura studiului și rolul său în fundamentarea PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Documentul este structurat într-o manieră logică și progresivă, în 18 capitole, urmărind un parcurs de la analiză la propunere, conceput pentru a servi direct procesului de elaborare a PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un studiu de fundamentare care nu are o structură clară și o legătură directă cu documentația de urbanism pe care o servește devine un document pur academic,

fără aplicabilitate practică. Lipsa unei conexiuni logice între analiză și propunere ar face reglementările finale arbitrare și greu de susținut în procesul de avizare și consultare publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Structura studiului a fost concepută pentru a asigura o trasabilitate perfectă. Fiecare capitol analitic are un corespondent direct într-un set de propuneri normative pentru RLU, asigurând o înlănțuire logică. De exemplu, analiza fondului construit (capitolul 6) fundamentează ierarhizarea valorilor (capitolul 7), care justifică delimitarea zonelor protejate (capitolul 8), pentru care se stabilesc apoi reglementări specifice (capitolele 14, 15). Rolul studiului în cadrul PUG este, așadar, unul fundamental: el oferă justificarea științifică și tehnică pentru toate măsurile de protecție, stând la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR) cu regim special și a condițiilor de construire. Fluxul logic al studiului urmează un traseu clar, în patru etape majore:

- 1. Analiză (Capitolele 1-4):** Investigarea cadrului legal și strategic, a contextului teritorial și a evoluției istorice cronologice, pentru a stabili contextul general.
- 2. Diagnoză (Capitolele 5-10):** Evaluarea detaliată a componentelor fizice ale patrimoniului: morfologie urbană (tramă stradală, parcelar), fond construit (tipologii, stiluri), peisaj cultural și stare de conservare, identificând problemele și vulnerabilitățile.
- 3. Sinteză și Oportunitate (Capitolele 11-12):** Analiza SWOT, diagnoza integrată și evaluarea potențialului economic, social și cultural al patrimoniului, definind direcțiile de acțiune.
- 4. Propunere și Reglementare (Capitolele 13-18):** Formularea de principii de intervenție, traducerea acestora în propuneri concrete pentru PUG, RLU și componenta GIS, și stabilirea unui cadru de management și monitorizare.

Acest proces asigură că studiul nu este o anexă, ci o componentă intrinsecă și indispensabilă a logicii de planificare urbanistică pentru orașul Ciacova.

2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Acest capitol fundamentează propunerile studiului istoric într-un cadru normativ și strategic coerent, asigurând conformitatea și alinierea cu legislația națională și cu documentele de planificare de nivel superior. Analiza se concentrează pe actele normative care guvernează direct protejarea patrimoniului cultural și dezvoltarea urbanistică, precum și pe documentele strategice care definesc viziunea de dezvoltare la nivel regional și local. Scopul este de a crea o punte între cerințele legale obligatorii, orientările strategice și propunerile concrete de reglementare din cadrul Planului Urbanistic General, garantând astfel că protecția patrimoniului este nu doar o obligație legală, ci și o componentă integrată a dezvoltării durabile a orașului Ciacova.

Metodologia aplicată în acest capitol constă în inventarierea, analiza și sinteza prevederilor relevante din surse legislative și strategice. Procesul implică:

- 1) deconstrucția actelor normative cheie pentru a extrage principiile, obligațiile și instrumentele de protecție aplicabile;
- 2) analiza documentelor de amenajare a teritoriului pentru a identifica directivele care condiționează dezvoltarea locală;
- 3) corelarea obiectivelor PUG cu cele definite în strategia de dezvoltare a orașului.

Fiecare subcapitol tratează o categorie specifică de documente, explicând relevanța și implicațiile acestora pentru studiul de față, traducând textul de lege în termeni operaționali pentru planificarea urbanistică.

2.1. Legislația patrimoniului cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, constituie actul normativ fundamental care stabilește regimul juridic al patrimoniului cultural imobil, definind concepte precum monument istoric, ansamblu, sit și zonă de protecție, și impunând preluarea obligatorie în PUG a tuturor monumentelor clasate și a zonelor lor de protecție. Alături de aceasta, Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 reglementează protecția patrimoniului arheologic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice intervenție asupra monumentelor istorice (construire, modificare, restaurare, desființare) se poate realiza doar pe baza avizului scris al Ministerului Culturii sau al serviciilor sale deconcentrate. Similar, lucrările în zone cu patrimoniu arheologic necesită descărcare de sarcină arheologică. Această constrângere majoră, dacă nu este transpusă explicit și detaliat în reglementările locale, poate genera blocaje în procesul de autorizare și intervenții neconforme.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să traducă obligațiile legale generale în reguli urbanistice locale, clare și imperative. Aceasta implică condiționarea explicită a autorizării în zonele protejate de obținerea avizelor de specialitate, detalierea regimului de protecție pentru fiecare tip de zonă și includerea de prevederi specifice pentru managementul patrimoniului arheologic.

Legea nr. 422/2001 instituie mai multe instrumente de protecție cu impact direct asupra PUG Ciacova. Cel mai important este conceptul de **Zonă de Protecție**, care, în absența unei delimitări specifice avizate prin PUG, este stabilită la 100 de metri în localități urbane, măsurați de la limita exterioară a monumentului. Această prevedere are implicații imediate pentru monumentele din Ciacova precum Turnul de apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201), Biserica sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203) sau Biserica de lemn din Cebza (TM-II-m-A-06195). PUG-ul are oportunitatea și obligația de a fundamenta și delimita zone de protecție specifice, adaptate la contextul fiecărui monument, înlocuind astfel zona de protecție generică. RLU va trebui să includă reglementări detaliate pentru aceste zone, controlând strict:

1. **Regimul de înălțime și volumetria clădirilor noi**, pentru a nu altera percepția și silueta monumentului.
2. **Aspectul exterior și materialele de construcție**, pentru a asigura o integrare armonioasă și a preveni utilizarea materialelor incompatibile.
3. **Funcțiunile admise**, pentru a preveni activitățile care pot genera un impact negativ.

O altă prevedere cu impact major este **dreptul de preempțiune** al statului (exercitat prin Ministerul Culturii sau autoritățile locale) la vânzarea monumentelor istorice. RLU trebuie să informeze asupra acestei obligații, iar orice tranzacție imobiliară care implică un monument trebuie să parcurgă această procedură. Mai mult, Legea 422/2001 stabilește că simpla declanșare a procedurii de clasare pentru clădiri valoroase, precum Biserica Romano-Catolică sau

fosta primărie din Ciacova (identificate în studiile de fundamentare), atrage un **regim de protecție temporar**, similar celui pentru monumentele deja clasate. PUG-ul trebuie să gestioneze aceste situații prin includerea clădirilor propuse pentru clasare într-o categorie distinctă, cu un regim de protecție preventiv, până la finalizarea procedurii legale.

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic este de o importanță critică pentru Ciacova, având în vedere istoria sa medievală și prezența siturilor "Ciacova-centrul localității" (RAN 156357.02) și "Ciacova-La Cetate" (RAN 156357.01) în Repertoriul Arheologic Național. Ordonanța stabilește obligativitatea cercetării arheologice preventive pentru orice lucrare care poate afecta un sit repertat, costurile fiind suportate de beneficiarul investiției. De asemenea, legea impune oprirea imediată a lucrărilor și anunțarea autorităților în termen de 72 de ore pentru orice descoperire arheologică întâmplătoare. PUG-ul Ciacova trebuie să materializeze aceste obligații prin:

- a) Delimitarea clară, în planșele de reglementări, a zonelor cu patrimoniu arheologic reperat.
- b) Introducerea în RLU a unui articol specific care condiționează eliberarea autorizației de construire în aceste zone de obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică.
- c) Menționarea explicită în certificatul de urbanism a acestor obligații pentru orice parcelă situată în perimetrele protejate.

În sinteză, PUG-ul va include o planșă distinctă care centralizează toate constrângerile de patrimoniu cultural (monumente LMI, zone de protecție, propuneri de clasare, situri RAN), iar RLU va conține un capitol dedicat, care să detalieze regimul juridic și tehnic al acestor zone, transformând legislația patrimoniului într-un instrument de proiectare și administrare urbană, clar și aplicabil.

2.2. Legislația urbanismului

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, constituie cadrul de bază pentru

planificarea spațială, definind Planul Urbanistic General (PUG) ca instrument strategic fundamental la nivelul unității administrativ-teritoriale, cu caracter director și de reglementare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o fundamentare științifică și o transpunere normativă precisă, reglementările unui PUG pot fi arbitrare și ineficiente. Legea mandatează ca regulile privind utilizarea terenurilor și condițiile de construire să fie detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care devine astfel componenta operațională, obligatorie, a PUG-ului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Absolut toate concluziile și propunerile acestui studiu istoric trebuie să se materializeze în articole specifice și imperative ale RLU. Ierarhizarea valorilor fondului construit se va traduce în definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) distincte, fiecare cu un set de reguli adaptate. Principiile de intervenție vor deveni condiții tehnice clare de autorizare, fără loc de interpretare.

Legea 350/2001 stabilește că PUG-ul are un rol director, trasând liniile strategice de dezvoltare, și un rol de reglementare, prin care stabilește reguli obligatorii pentru toți actorii de pe teritoriul administrativ. Pentru zonele cu patrimoniu cultural, acest rol se manifestă prin stabilirea unor reguli care pot fi mai restrictive decât cele generale, în scopul protejării valorilor identificate. **Procedura de informare și consultare publică**, obligatorie prin lege, necesită ca orice astfel de restricție propusă (de ex. limitarea regimului de înălțime, interzicerea anumitor materiale, condiționarea avizării) să fie solid argumentată tehnic și cultural. Rolul principal al prezentului studiu de fundamentare este tocmai de a oferi această argumentație transparentă și verificabilă.

Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, completează cadrul, stabilind norme tehnice minimale pentru întreaga țară. RGU oferă definiții și principii generale privind zonarea, indicatorii urbanistici (POT, CUT), retragerile față de limitele proprietății sau regulile de echipare edilitară. Cu toate acestea, RGU este un document-cadru și permite, prin PUG-uri, detalierea și adaptarea acestor reguli la specificul local. Prin urmare, PUG Ciacova, pe baza fundamentării din acest studiu, va **nuanța și detalia** principiile din RGU. De exemplu, în timp ce RGU stabilește principii generale pentru aspectul exterior al clădirilor, RLU pentru Ciacova va specifica materiale, texturi și o paletă cromatică precise pentru Zona Construită Protejată, adaptate patrimoniului local. Corelarea

strânsă între Legea 422/2001 (care definește "ce" trebuie protejat) și Legea 350/2001 (care oferă instrumentul, PUG/RLU, pentru "cum" se protejează) este mecanismul esențial care asigură o protecție coerentă și eficientă a identității culturale a orașului.

2.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului

CONSTATARE FACTUALĂ: Planurile de Amenajare a Teritoriului (PAT) reprezintă instrumente de planificare strategică la scară largă, stabilind directive la nivel național (PATN), zonal/regional și județean (PATJ), iar orice Plan Urbanistic General trebuie să fie în deplină concordanță cu prevederile acestora, asigurând coerența dezvoltării teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O eventuală contradicție între propunerile unui PUG și directivele unui PAT aprobat poate duce la nevizarea documentației locale, generând blocaje în procesul de dezvoltare și invalidând efortul de planificare. PUG-ul nu poate funcționa ca un document izolat, ci trebuie să se înscrie într-o viziune teritorială ierarhică și coerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul Ciacova are obligația de a prelua, detalia și operaționaliza la scară locală toate directivele relevante din documentațiile PAT aprobate. Acest proces de aliniere ierarhică previne conflictele între diferitele niveluri de planificare și asigură o dezvoltare armonioasă.

Din **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**, secțiunile cu impact direct asupra PUG Ciacova sunt:

- **Secțiunea a III-a – Zone protejate:** Aceasta stabilește regimul general pentru monumentele istorice de interes național. Prezența pe teritoriul UAT Ciacova a patru monumente de grupă A (Turnul "Cula", Biserica sârbească, Ansamblul Pieței Cetății, Biserica de lemn din Cebza) impune PUG-ului o aliniere strictă la cele mai înalte standarde de protecție.
- **Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități:** Această secțiune ierarhizează localitățile din România. Ciacova este încadrată ca oraș de rangul III, având un rol de centru de servicii pentru un micro-teritoriu rural înconjurător. PUG-ul trebuie să consolideze acest rol prin propuneri de reglementare care să susțină dezvoltarea serviciilor publice și private cu arie de deservire teritorială.

La nivel județean, **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș** detaliază aceste directive. PUG-ul Ciacova va trebui să preia ca atare orice zonă de protecție

(naturală sau construită) sau coridor de dezvoltare delimitat prin PATJ care traversează teritoriul UAT, împreună cu reglementările aferente. De exemplu, dacă PATJ definește un coridor turistic-cultural care include Ciacova și monumentele sale, PUG-ul trebuie să creeze reglementări specifice care să sprijine dezvoltarea infrastructurii turistice, să protejeze peisajul cultural de-a lungul acestui coridor și să faciliteze investițiile conexe. Prin acest proces, PUG-ul devine instrumentul de implementare la nivel local a unei viziuni strategice definite la o scară superioară.

2.4. Strategia de Dezvoltare Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027 este documentul strategic esențial la nivel local, care exprimă viziunea și prioritățile comunității. Planul Urbanistic General (PUG) este principalul instrument de transpunere spațială și normativă a acestei strategii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o aliniere directă, explicită și obligatorie la strategie, PUG-ul ar deveni un exercițiu tehnic decuplat de nevoile, problemele și aspirațiile reale ale comunității, riscând să fie irelevant sau chiar să contravină direcțiilor de dezvoltare asumate la nivel politic și administrativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial și normativ necesar pentru implementarea fiecărui obiectiv și proiect definit în strategie. Fiecare propunere a PUG trebuie să fie justificată prin corelarea cu un obiectiv strategic.

Viziunea strategică pentru **Ciacova 2030 – "un oraș multicultural, durabil, deschis și cu o calitate superioară a vieții"** – este susținută de șase obiective strategice. Dintre acestea, Obiectivul Specific 5, "**Oraș Creativ**", vizează direct valorificarea și promovarea patrimoniului cultural și istoric. Acesta menționează explicit proiecte prioritare precum restaurarea Turnului "Cula", revitalizarea Pieței Cetății sau crearea de circuite turistice, pe care PUG-ul trebuie să le faciliteze prin reglementări adecvate (ex: delimitarea de UTR-uri specifice, stabilirea de condiții de construire favorabile).

Analiza **SWOT** din strategie este un instrument de diagnoză fundamental. Aceasta identifică existența monumentelor istorice ca un **punct tare**, dar, în același timp, "degradarea

progresivă a patrimoniului" și "lipsa de valorificare turistică" ca **puncte slabe** critice. PUG și RLU trebuie să răspundă direct acestor constatări: pentru a combate degradarea, RLU va include reguli clare și obligatorii privind întreținerea și reabilitarea clădirilor din zonele protejate. Pentru a stimula valorificarea, RLU va permite funcțiuni turistice compatibile (pensuni, restaurante, magazine de artizanat) în centrul istoric.

Portofoliul de proiecte din strategie, de la locuințe sociale ANL în Zona Nord, la un nou spital public sau amenajarea unui parc industrial, trebuie evaluat de către PUG din perspectiva compatibilității cu constrângerile de patrimoniu. De exemplu, localizarea parcului industrial va fi condiționată de distanța față de zonele protejate, pentru a preveni impactul vizual și de mediu negativ. Astfel, PUG-ul devine un instrument de mediere și armonizare între presiunea de dezvoltare și necesitatea de protecție a valorilor culturale, asigurând că fiecare propunere este fundamentată și corelată cu obiectivele strategice ale orașului. După stabilirea acestui cadru normativ, devine esențială analiza modului în care așezarea a evoluat în contextul său teritorial, subiect detaliat în capitolul următor.

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Analiza dezvoltării urbane a Ciacovei nu poate fi realizată în mod izolat, deoarece evoluția sa este intrinsec legată de dinamica teritorială extinsă a Câmpiei Banatului. Acest capitol examinează factorii externi care au modelat traiectoria istorică a așezării, de la rolul său administrativ în diverse structuri de putere, la influența rețelelor de transport care au facilitat sau limitat schimburile economice. Înțelegerea acestor relații este fundamentală, deoarece nicio așezare nu evoluează independent, ci ca un nod într-o rețea complexă de influențe, dependențe și oportunități. Metodologia se bazează pe corelarea surselor cartografice istorice cu documentele de arhivă și cu studiile de specialitate pentru a reconstitui rețeaua de relații în care a fost integrată Ciacova. Se urmărește identificarea rolurilor administrative, a axelor de comunicație și a fluxurilor economice care au conectat localitatea de centrele de putere regionale, precum Timișoara, dar și de teritoriul rural înconjurător.

Analiza este structurată pe trei paliere distincte, pentru a oferi o imagine completă a factorilor externi care au influențat dezvoltarea internă a orașului: rețeaua istorică de localități și rolul administrativ, căile de comunicație și impactul lor, și relațiile economice și culturale regionale. Fiecare subcapitol traduce analiza într-o serie de implicații directe pentru Planul Urbanistic General, asigurând că reglementările propuse sunt ancorate într-o înțelegere profundă a contextului teritorial. Astfel, studiul fundamentează decizii de planificare care nu doar răspund nevoilor interne, ci și consolidează poziția strategică a orașului în cadrul regiunii.

3.1. Rețeaua istorică de localități și rolul administrativ regional

CONSTATARE FACTUALĂ: Poziția geografică a Ciacovei în Câmpia joasă a Timișului a predispus-o, încă din perioada medievală, la un rol de centru polarizator pentru o microregiune rurală. Funcția sa administrativă, atestată documentar sub diverse forme (centru de nahie otomană, district habsburgic, reședință de plasă în județul Timiș-Torontal), a fost un motor principal al dezvoltării, atrăgând investiții în clădiri publice reprezentative (judecătorie, percepție fiscală, spital) și concentrând servicii care deserveau un teritoriu extins.

PROBLEMĂ CLARĂ: Declinul relativ al rolului administrativ în perioada contemporană, prin desființarea plășilor și centralizarea serviciilor, a slăbit această funcție tradițională, generând riscul transformării Ciacovei într-o localitate periferică în sistemul teritorial dominat

de polul de creștere Timișoara. Această pierdere de relevanță funcțională poate duce la stagnare economică, la degradarea fondului construit reprezentativ și la un exod al populației calificate, o tendință deja vizibilă în dinamica demografică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să contracareze această tendință prin crearea unui cadru de reglementare care să susțină și să reactiveze rolul Ciacovei de centru de servicii pentru microregiune. Aceasta implică, în RLU, definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate serviciilor publice și private de interes teritorial (sănătate, educație, administrație) și crearea de stimulente urbanistice pentru atragerea de noi funcțiuni. De exemplu, în zona centrală, se vor permite funcțiuni administrative și de servicii cu o arie de deservire extinsă, iar reconversia clădirilor istorice în sedii de firme, cabinete medicale sau centre de formare profesională va fi încurajată. Astfel, se vor consolida legăturile funcționale cu satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) și cu comunele învecinate. Participarea Ciacovei în parteneriate precum Grupul de Acțiune Locală (GAL) Timișul de Centru trebuie susținută prin alocarea de terenuri și reglementări care să faciliteze implementarea proiectelor comune.

3.2. Căi de comunicație istorice și influența lor asupra dezvoltării

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesibilitatea Ciacovei, condiționată de rețeaua de drumuri și căi ferate, a fost un factor crucial în dezvoltarea sa istorică. Analiza hărților, precum Harta Iosefină (1769-1772), arată persistența axelor de comunicație, precum traseul DJ 693B spre drumul european E70. Construirea liniei ferate Jebel-Ciacova-Giera în secolul al XIX-lea a reprezentat un salt calitativ, integrând Ciacova în economia regională și stimulând dezvoltarea în jurul gării.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, deși conectivitatea de bază este asigurată, calitatea infrastructurii rutiere este deficitară, în special în satele aparținătoare, unde doar 29,63% din străzi sunt modernizate (conform datelor pentru 2023). Oferta de transport public este redusă, cu numai 3 curse pe zi spre Timișoara. Această vulnerabilitate limitează accesul la locuri de muncă și servicii, reduce atractivitatea economică a zonei și accentuează decalajele de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să prioritizeze modernizarea și diversificarea infrastructurii de transport. Aceasta implică: 1) Clasificarea și ierarhizarea rețelei stradale în RLU și definirea unor profiluri stradale care să integreze obligatoriu mobilitatea alternativă (piste de biciclete, trotuare generoase); 2) Alocarea de terenuri în planșele de reglementări pentru coridoarele de transport necesare, inclusiv pentru centuri ocolitoare, dacă studiile de trafic le justifică; 3) Condiționarea autorizării noilor dezvoltări de asigurarea acceselor și a parcărilor conform normativelor, fără a încărca domeniul public. PUG-ul va crea cadrul normativ pentru implementarea proiectelor de modernizare a drumurilor, deja prevăzute în Strategia de Dezvoltare.

3.3. Relații economice și culturale în contextul Banatului de câmpie

CONSTATARE FACTUALĂ: Ciacova a funcționat istoric ca un târg și centru de servicii pentru o arie rurală extinsă, funcție susținută de târguri periodice de vite și cereale și de o rețea de meșteșugari. Caracterul său multicultural (român, sârb, german, maghiar) este vizibil în patrimoniul construit (biserici) și în cel imaterial (tradiții, evenimente precum "ruga").

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre aceste funcțiuni economice tradiționale s-au atenuat, iar diversitatea culturală riscă să devină o moștenire pasivă, nevalorificată. În același timp, dependența funcțională față de Timișoara s-a accentuat, orașul atrăgând o mare parte din forța de muncă locală și devenind principalul centru de servicii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul normativ și spațial pentru revitalizarea acestor funcțiuni și pentru valorificarea activă a moștenirii multiculturale, căutând nișe complementare, nu competitive, cu cele ale metropolei. RLU va include reglementări specifice pentru:

- 1) Protejarea și modernizarea zonei târgului, permițând organizarea de evenimente diverse;
- 2) Încurajarea meșteșugurilor tradiționale și a comerțului cu produse locale prin alocarea de spații dedicate în zona centrală;
- 3) Facilitarea organizării de evenimente culturale și festivaluri (precum "Păturata pă crumpi") prin reglementarea flexibilă, dar coerentă, a spațiilor publice.

4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV

Forma actuală a orașului Ciacova și a localităților sale componente este rezultatul unui proces istoric continuu, ale cărui straturi succesive sunt încă lizibile în structura teritorială. Acest capitol reconstituie etapele de dezvoltare, de la prima atestare documentară până în prezent, utilizând o metodologie care îmbină cercetarea cronologică cu analiza spațială în format GIS. Se examinează documente istorice și se realizează o analiză comparativă a hărților (habsburgice, austro-ungare), suprapuse peste suportul actual, pentru a identifica nucleul istoric, zonele de extindere și elementele de permanență. Fiecare etapă de dezvoltare este tradusă într-un set de reglementări specifice pentru PUG și RLU, protejând trama stradală, parcelarul, reperele istorice și ghidând dezvoltarea viitoare într-un mod care respectă și valorifică moștenirea culturală.

4.1. Perioada medievală și otomană: De la Cetatea Chak la centru de nahie

CONSTATARE FACTUALĂ: Originile Ciacovei sunt atestate documentar între anii 1220-1224 sub numele "Chak", dezvoltarea sa fiind legată de o cetate de cărămidă din secolul al XIV-lea, al cărei turn de apărare ("Cula") este astăzi monument istoric de importanță națională (cod LMI TM-II-m-A-06201). Cetatea era amplasată strategic pe un grind ferit de inundații, având rol defensiv în regatul maghiar, structura sa defensivă, un donjon înconjurat de un șanț de apă, fiind confirmată de cercetările arheologice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Nucleul istoric, definit de perimetrul fostei cetăți (actuala Piață a Cetății și străzile adiacente), deține cel mai mare potențial arheologic, dar este și zona cu cea mai mare presiune pentru dezvoltare. Orice intervenție necontrolată în subsol, generată de construcții noi sau modernizări de rețele edilitare, poate distruge iremediabil vestigii necercetate și straturi arheologice valoroase.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul delimitează acest nucleu ca zonă de protecție arheologică maximă. RLU condiționează orice intervenție în subsol de supraveghere și, după caz, de cercetare arheologică preventivă, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000. Reglementările pentru construcțiile noi vor controla strict relația vizuală cu Turnul "Cula". Rolul militar al cetății, reședință a unui district nobiliar în secolele XIV-XV, era dublat de cel economic, în jurul fortificației dezvoltându-se un târg (oppidum). După 1552, sub ocupație

otomană, Ciacova devine centrul unei unități administrative (nahie), confirmându-și rolul economic. Trama stradală neregulată a nucleului istoric este o moștenire a așezării civile medievale, dezvoltată organic, reprezentând cel mai valoros strat al palimpsestului urban.

4.2. Perioada habsburgică și modernă: Colonizare și dezvoltare economică

CONSTATARE FACTUALĂ: După anul 1718, administrația habsburgică transformă Ciacova în centru de district, declanșând un amplu proces de colonizare (în special cu populație șvabă), sistematizare și modernizare economică. Această perioadă a definit caracterul multicultural al orașului, a reconfigurat spațiul urban și a lăsat o moștenire arhitecturală valoroasă, datând din secolele XVIII-XIX și începutul secolului XX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fondul construit valoros din această perioadă este astăzi supus unui proces de degradare fizică și de intervenții neadecvate (anvelopări termice, înlocuirea tâmplărilor originale cu PVC, utilizarea de materiale incompatibile), care îi alterează autenticitatea arhitecturală și îi diminuează valoarea istorică și estetică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul delimitează o Zonă Construită Protejată (ZCP) care include acest fond valoros. RLU va institui reguli stricte pentru protejarea stilurilor arhitecturale specifice (baroc târziu, neoclasicism, Secession), impunând utilizarea de materiale și tehnici de restaurare compatibile și controlând volumetria și aspectul noilor construcții pentru a asigura o integrare armonioasă. Harta Iosefină (1769-1772) relevă o localitate deja structurată, cu un nucleu consolidat și zone de extindere planificată cu străzi regulate. Statutul de centru de plasă a atras investiții în clădiri publice (sedii administrative, școli, spital), iar construirea căii ferate a accelerat modernizarea, gara devenind un nou pol de dezvoltare.

4.3. Perioada contemporană și analiza cartografică comparativă

CONSTATARE FACTUALĂ: Perioada comunistă a redus rolul administrativ al Ciacovei și a modificat peisajul urban prin inserția de locuințe colective (blocuri), în special la periferia nucleului istoric. Perioada post-decembristă este marcată de suburbanizare lentă, o continuare a degradării centrului istoric și apariția unor situri industriale dezafectate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Contrastul volumetric și stilistic dintre țesutul istoric și blocurile de locuințe, precum și dezvoltarea haotică de la periferie, creează o imagine urbană neomogenă și

generează disfuncționalități. Clădirile industriale dezafectate reprezintă atât o problemă (degradare, insecuritate), cât și o oportunitate nevalorificată de regenerare urbană.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul gestionează aceste zone de contact prin reglementări de tranziție, care să medieze scara și limbajul arhitectural. RLU va încuraja reconversia funcțională a siturilor industriale dezafectate și reabilitarea fondului construit valoros din centru. Analiza cartografică comparativă (Harta Iosefină vs. planuri cadastrale vs. ortofotoplan actual) fundamentează delimitarea precisă a Unităților Teritoriale de Referință (UTR) și definirea unor reglementări adaptate la specificul fiecărei zone. Această analiză relevă o creștere a suprafeței intravilanului, de la un nucleu compact la o așezare extinsă, ilustrând permanențele (trama stradală principală) și rupturile (demolări, inserții de blocuri).

4.4. Istoricul localităților componente: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman

CONSTATARE FACTUALĂ: Satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) au istorii distincte, atestate documentar din perioada medievală (secolele XIV-XV), și dețin un patrimoniu cultural specific, în special de natură vernaculară și religioasă, care este o componentă esențială a identității teritoriale a UAT Ciacova.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu rural (arhitectură tradițională, peisaj cultural) este extrem de vulnerabil la modernizare necontrolată, riscând să-și piardă autenticitatea prin utilizarea de materiale și tipologii de construcție inadecvate contextului. Lipsa unor reglementări specifice accelerează acest proces de erodare culturală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie regimuri de protecție specifice pentru nucleele istorice ale satelor, prin delimitarea unor UTR-uri dedicate. RLU va include un ghid de proiectare pentru zonele rurale, care să promoveze păstrarea caracterului local prin reguli privind materialele, regimul de înălțime și tipologia împrejmuirilor, stimulând astfel dezvoltarea agroturismului bazat pe autenticitate.

1. **Cebza**, atestată documentar în 1332-1337, este renumită pentru biserica sa de lemn "Sf. Gheorghe" (cod LMI TM-II-m-A-06195), monument istoric datând din 1758, un exemplu valoros de arhitectură tradițională bănățeană.
2. **Macedonia**, atestată în 1333, are o istorie legată de colonizări diverse, patrimoniul său fiind reprezentat de biserica ortodoxă și de gospodăriile tradiționale bine conservate.

3. **Obad**, menționat în 1400, este un sat agricol tipic, cu potențial arheologic neinvestigat, având în vedere vechimea sa și așezarea în câmpia Timișului.
4. **Petroman**, cu prima atestare în 1323, deține de asemenea o biserică ortodoxă și un fond construit tradițional care necesită protecție și măsuri de conservare activă.

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBALE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR

Analiza morfologică a orașului Ciacova este un demers tehnic fundamental pentru elaborarea Planului Urbanistic General, având rolul de a decodifica structura fizică a localității pentru a fundamenta reglementări coerente și direct aplicabile. Acest capitol documentează logica internă a formei urbane, identifică straturile istorice lizibile în trama stradală și parcelar, și evaluează gradul de conservare a acestora, stabilind o bază factuală pentru deciziile de protecție și dezvoltare. Metodologia utilizată constă în analiza diacronică, prin suprapunerea în format GIS a suporturilor cartografice istorice (Harta Iosefină, planuri cadastrale din secolul al XIX-lea) peste ortofotoplanul actual, pentru a identifica cu precizie permanențele și transformările structurii urbane.

Demersul este completat de cercetarea pe teren, pentru validarea ipotezelor cartografice și evaluarea stării fizice a fronturilor stradale și a spațiilor publice. Limitele analizei sunt definite de scara specifică unui PUG, concentrându-se pe tipologii și structuri generale, fără a intra în detaliul fiecărei parcele individuale. Obiectivul final este de a traduce această analiză morfo-structurală într-un set de propuneri normative pentru Regulamentul Local de Urbanism, care să asigure o dezvoltare spațială ce respectă și valorifică moștenirea istorică a orașului Ciacova.

5.1. Trama stradală istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Trama stradală a orașului Ciacova reprezintă cel mai persistent element al structurii sale urbane, fiind o matrice care a ghidat dezvoltarea de-a lungul secolelor. Analiza cartografică comparativă, prin suprapunerea hărților din secolul al XVIII-lea (Harta Iosefină) peste suportul actual, confirmă o corespondență remarcabilă a axelor principale. Structura relevă o suprapunere a două logici de organizare: un nucleu istoric cu o rețea stradală radial-concentrică, moștenită din perioada medievală, și zone de extindere cu o tramă planificată, ortogonală, specifică perioadei habsburgice și moderne. Acest palimpsest de trasee constituie o valoare patrimonială în sine, un document istoric înscris în teritoriu, a cărui ierarhie este clar definită în străzi principale (colectoare) și secundare (de deservire locală).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor reglementări specifice periclitează caracterul fiecărui tip de tramă stradală. Intervențiile necontrolate asupra profilului stradal, precum lărgirile

nejustificate, utilizarea de materiale de finisaj neadecvate contextului istoric și construcțiile noi care ignoră aliniamentele istorice, produc 3 efecte negative majore:

- 1) Alterarea ireversibilă a valorii morfologice a zonei;
- 2) Pierderea coerenței peisajului stradal;
- 3) Generarea de conflicte funcționale, în special prin permiterea traficului greu în țesutul istoric fragil, ceea ce accelerează degradarea fondului construit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea caracterului tramei stradale devine un obiectiv major, cu transpunere directă în PUG și RLU. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să includă prevederi clare și obligatorii privind protecția tramei în zonele istorice, în special în perimetrul Ansamblului urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202). Se vor institui următoarele reguli:

1. **Aliniamente obligatorii:** Orice construcție nouă sau reconstrucție se va alinia la frontul stradal continuu existent, fără retrageri nejustificate.
2. **Materiale de finisaj:** Se vor specifica materialele permise pentru carosabil și trotuare în zona protejată (ex: piatră cubică, dale de piatră, cărămidă presată), interzicând asfaltul pe străzile cu caracter istoric pronunțat.
3. **Integrarea acceselor:** Accesele auto noi vor fi integrate discret și vor respecta ritmul și dimensiunile celor existente, fără a fragmenta excesiv frontul stradal.
4. **Regim de circulație:** Se va institui un regim de circulație restrictiv pentru traficul greu în interiorul nucleului istoric și se vor implementa măsuri de calmare a traficului (zone cu viteză limitată la 30 km/h), pentru a proteja atât trama, cât și clădirile adiacente.

5.2. Tipologii de parcelar

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura parcelarului reflectă cu acuratețe etapele istorice de dezvoltare ale orașului Ciacova, prezentând o diversitate tipologică semnificativă. În nucleul istoric, în special pe străzile adiacente Pieței Cetății, predomină un parcelar de origine medievală, caracterizat prin parcele adânci și înguste, cu front stradal redus, pe care clădirile sunt amplasate în front continuu. În contrast, zonele de extindere planificată din secolele XIX și XX prezintă un parcelar regulat, cu parcele mai late și mai puțin adânci, care permit amplasarea clădirilor în regim izolat sau cuplat, retrase de la stradă și înconjurate de grădini.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară generează operațiuni de comasare, reparcelare sau subdiviziune necontrolate, care distrug tipologia istorică a parcelarului. Există două riscuri majore: 1) În zona centrală, densificarea excesivă a curților interioare prin construcții noi duce la pierderea spațiilor verzi private și la alterarea modului de locuire tradițional; 2) În zonele cu parcelar regulat, subdiviziunea excesivă a parcelelor mari duce la apariția unor străzi-cori-dor înguste, fără spații publice adecvate, și la o densificare care contravine caracterului aerisit al zonei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea acestor tipologii de parcelar este crucială pentru menținerea caracterului urban. RLU trebuie să stabilească reguli de construire clare și diferențiate, compatibile cu specificul fiecărei zone. Pentru nucleul istoric, se vor impune următoarele:

a) Controlul indicatorilor urbanistici: Se va stabili un Procent de Ocupare a Terenului (POT) diferențiat, permițând un POT de până la 80% pe primii 20 de metri de la aliniament pentru menținerea frontului continuu, dar un POT de maxim 20% în restul parcelei, pentru a proteja curțile. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) va fi limitat la 1,5.

b) Protejarea modului de ocupare: Se va încuraja menținerea accesului carosabil prin gang și păstrarea funcțiilor mixte (comerț/servicii la parter).

Pentru zonele de extindere cu parcelar regulat, RLU va stabili:

c) Reguli de parcelare: Se vor defini dimensiuni minime ale parcelelor (ex: 500 mp) și ale frontului la stradă (ex: 18 m), pentru a preveni subdiviziunile speculative.

d) Retrageri obligatorii: Se vor impune retrageri față de aliniament și față de limitele laterale ale proprietății, pentru a conserva caracterul rezidențial aerisit.

5.3. Piața Cetății și spațiile publice istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața Cetății, nucleul morfologic, funcțional și simbolic al orașului, este un spațiu public de o valoare excepțională, moștenit din perioada medievală și structurat în jurul Turnului de apărare (cod LMI TM-II-m-A-06201). Fronturile sale, compuse din clădiri reprezentative din secolele XVIII-XIX, formează un ansamblu urban coerent. Proiectul

recent de reabilitare a spațiului pieței, finanțat prin POR 2014-2020 cu o valoare de 23.375.361,11 lei, a vizat refacerea pavajului, instalarea de mobilier urban și modernizarea iluminatului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o strategie de protecție pe termen lung, valoarea Pieței Cetății ca spațiu central al vieții comunitare riscă să se diminueze. Principalele amenințări sunt:

- 1) Intervențiile necoordonate asupra fronturilor construite (reparații neadecvate, publicitate agresivă, culori stridente);
- 2) Ocuparea necontrolată a spațiului public cu terase sezoniere sau construcții provizorii care alterează coerența vizuală;
- 3) Lipsa de activare culturală și socială a spațiului, care îl poate reduce la o funcție pur circulatorie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție și management integrat pentru Piața Cetății și celelalte spații publice istorice. RLU va conține un capitol dedicat, care să stabilească reguli stricte pentru orice intervenție în acest perimetru:

1. **Protecția fronturilor construite:** Se vor impune condiții clare pentru reabilitarea fațadelor, interzicând materialele incompatibile și stabilind o paletă cromatică avizată. Orice intervenție asupra unei clădiri din frontul pieței va necesita aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură.
2. **Regulament de publicitate:** Se va elabora un regulament specific pentru publicitatea stradală în Piața Cetății, care să controleze strict dimensiunea, materialele și designul firmelor.
3. **Managementul spațiului public:** Se va elabora un ghid de design pentru mobilierul urban (bănci, coșuri, stâlpi de iluminat) și se vor stabili zone clar delimitate pentru amplasarea teraselor sezoniere, cu un design standardizat, avizat.

Protecția morfologiei urbane – trama stradală, parcelarul și spațiile publice – este fundamentală pentru conservarea identității orașului. Aceste structuri formează "scheletul" pe care se așează fondul construit, a cărui analiză detaliată va fi subiectul capitolului următor, pentru a completa imaginea fizică a patrimoniului din Ciacova.

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Acest capitol inventariază și analizează fondul construit al orașului Ciacova, cu un accent specific pe clădirile situate în zonele istorice, pentru a oferi o bază de cunoaștere solidă, destinată fundamentării reglementărilor urbanistice. Demersul urmărește clasificarea clădirilor pe perioade istorice, identificarea stilurilor arhitecturale reprezentative, evaluarea stării de conservare și ierarhizarea valorilor, traducând analiza tehnică într-un set de propuneri normative care să ghideze intervențiile viitoare. Clădirile, ca mărturii fizice ale istoriei, sunt esențiale pentru protejarea identității urbane. Metodologia combină analiza surselor documentare, precum Strategia de Dezvoltare Locală și Lista Monumentelor Istorice, cu ierarhizarea criteriilor de valoare arhitecturală, evaluând fiecare clădire din perspectiva apartenenței istorice, a caracteristicilor stilistice și a stării fizice, pentru a formula reglementări eficiente în cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

6.1. Tipologii de clădiri istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit istoric din Ciacova este un palimpsest, un document fizic care înregistrează suprapunerea mai multor etape de dezvoltare, fiecare cu tipologiile sale specifice:

1. Vestigiile medievale (Turnul "Cula");
2. Clădirile de cult (Biserica sârbească, Biserica Romano-Catolică);
3. Locuința burgheză cu funcțiune mixtă (comerț/locuire);
4. Clădirile publice și administrative (fosta Primărie, fosta Judecătorie);
5. Locuințele unifamiliale din zonele de extindere;
6. Inserțiile de locuințe colective din perioada comunistă;
7. Arhitectura vernaculară din satele aparținătoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei clasificări clare și a unor reglementări specifice pentru fiecare tipologie, intervențiile urbanistice riscă să fie generice și să nu răspundă specificului fiecărui strat istoric, ducând la o erodare progresivă a coerenței și a caracterului urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară delimitarea de sub-zone morfologice și tipologice în cadrul zonelor protejate și formularea de reglementări adaptate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). RLU trebuie să recunoască și să protejeze particularitățile fiecărei tipologii, de la locuința burgheză la clădirea publică reprezentativă.

Cea mai veche tipologie, cea medievală, este reprezentată de arhitectura militară a Turnului de apărare (sec. XIV-XV), o fortificație de tip donjon care a structurat întregul centru civic. A doua tipologie importantă este cea a clădirilor de cult. Bisericile istorice, precum Biserica sârbească "Maica Domnului" (1768) sau Biserica Romano-Catolică (1881), reflectă caracterul multiconfesional al comunității și funcționează ca repere majore. Tipologia dominantă în zona centrală este cea a locuinței burgheze și a clădirii cu funcțiune mixtă (comerț la parter, locuire la etaj), dezvoltată în secolele XVIII-XIX, caracterizată prin parcele adânci, fronturi continue și fațade decorate. Clădirile publice și administrative (fosta Primărie, fosta Judecătorie) sunt edificii cu o scară mai mare și o compoziție elaborată, amplasate strategic, pentru care PUG trebuie să încurajeze funcțiuni compatibile. În afara zonei centrale se dezvoltă tipologia locuințelor unifamiliale pe parcele generoase, unde reglementările trebuie să controleze densitatea. Locuințele colective din perioada comunistă reprezintă o ruptură de scară, iar PUG poate propune măsuri de atenuare a impactului vizual. În satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), predomină tipologia arhitecturii vernaculare (case parter, acoperișuri înalte din țiglă), vulnerabilă la modernizare necontrolată. RLU trebuie să introducă reglementări pentru păstrarea tehnicilor și materialelor tradiționale și pentru a dezvolta agroturismul, valorificând exemple excepționale precum Biserica de lemn din Cebza.

6.2. Stiluri arhitecturale reprezentative

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit valoros al Ciacovei este un mozaic de stiluri arhitecturale central-europene, martor al apartenenței istorice a Banatului la spațiul cultural habsburgic și austro-ungar. Se identifică clar 3 stiluri principale:

- 1) Baroc târziu;
- 2) Neoclasic;
- 3) Secession (Art Nouveau), alături de Eclectism istoricist și arhitectură vernaculară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Intervențiile recente, realizate fără consultarea specialiștilor, ignoră sau distrug elementele stilistice originale (decorațiuni, tâmplării, feronerie), ducând la o pierdere ireversibilă a autenticității și coerenței stilistice a ansamblului urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară introducerea în RLU a unor condiții clare pentru protejarea și restaurarea corectă a elementelor stilistice, sub forma unui ghid ilustrat, pentru a ghida proprietarii și constructorii în procesul de reabilitare.

Stilul Baroc târziu (secolul al XVIII-lea) este prezent prin Biserica sârbească "Maica Domnului" (1768), cu volumetria sa masivă, decorațiuni sobre și turnul-clopotniță impunător. Stilul Neoclasic este reprezentat de clădiri cu compoziție riguroasă și simetrică, precum fosta Primărie (1898-1899), ale cărei elemente specifice (pilaștri, frontoane, cornișă proeminentă) conferă un caracter sobru. Stilul Secession, în varianta vieneză sau maghiară, este cel mai bine reprezentat, prin clădiri precum fosta farmacie din Piața Cetății, cu compoziții asimetrice, linii curbe și decorațiuni inspirate din natură. Eclectismul istoricist este ilustrat de Biserica Romano-Catolică (1881), un exemplu de arhitectură neogotică. Arhitectura vernaculară din satele aparținătoare reprezintă o expresie culturală la fel de valoroasă. Problema principală este pierderea detaliilor: tâmplăria originală, decorațiunile, feroneria sau tencuielile texturate. RLU trebuie să ofere protecție nu doar pentru volumetrie, ci și pentru aceste componente esențiale.

6.3. Evaluarea stării fizice a fondului construit istoric

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT din Strategia de Dezvoltare evidențiază "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric". Observațiile de teren relevă o stare de conservare precară pentru o parte semnificativă a fondului construit valoros, o problemă nu doar estetică, ci și structurală, având în vedere vulnerabilitatea clădirilor vechi și riscul seismic foarte ridicat al zonei ($K_s=0,20$).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de întreținere, umiditatea din sol, vibrațiile produse de trafic și intervențiile neadecvate (anvelopare cu polistiren, tâmplărie PVC, mortare pe bază de ciment) au condus la o degradare accelerată a fondului construit istoric, compromițându-i integritatea și autenticitatea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară tratarea reabilitării fondului construit ca o prioritate de siguranță națională și crearea de instrumente normative pentru a impune și a sprijini lucrările de consolidare și conservare, interzicând explicit practicile destructive în zonele protejate.

Principalele categorii de degradări identificate sunt: structurale (fisuri, tasări, degradarea planșelor și șarpantelor), nestructurale (exfolierea tencuielilor, infiltrații, degradarea tâmplărilor) și estetice (culori neadecvate, montarea de aparate de aer condiționat). Utilizarea materialelor moderne incompatibile este deosebit de dăunătoare. În contextul riscului seismic, evaluarea structurală devine o urgență. PUG trebuie să impună obligativitatea realizării unei expertize tehnice pentru orice clădire istorică la care se intervine.

Tabel 6.1: Clasificarea tipurilor de degradări și a nivelurilor de risc asociate

Tip de Degradare	Exemple Concrete	Nivel de Risc	Implicații PUG/RLU
Structurală	Fisuri active în zidărie, tasări diferențiate, prăbușiri parțiale ale șarpantelor, planșee din lemn degradate biologic.	CRI-TIC	Obligativitatea expertizei tehnice structurale și a lucrărilor de consolidare ca prioritate absolută.
Nestructurală	Exfolierea tencuielilor, infiltrații de apă la acoperiș și în subsoluri (igrasie), tâmplării istorice degradate.	MAJOR	Impunerea de măsuri de reparații capitale prin RLU, cu utilizarea de materiale și tehnici compatibile.
Estetică	Cromatică neadecvată, montarea de aparate de aer condiționat pe fațade vizibile, firme și reclame agresive.	MODERAT	Elaborarea unui regulament de cromatică și publicitate în RLU; condiții pentru mascarea unităților exterioare.
Intervenții Inadecvate	Anvelopare termică cu polistiren peste fațade decorate, tâmplării PVC, utilizarea mortarelor pe bază de ciment.	CRI-TIC	Interzicerea explicită a acestor practici în RLU și definirea unui ghid de bune practici pentru reabilitare.

6.4. Ierarhizarea valorii arhitecturale și memoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit valoros al Ciacovei nu este omogen, ci prezintă o ierarhie clară de valori, de la monumente de importanță națională la clădiri cu valoare pur ambientală sau memorială. În prezent, sunt clasate 5 monumente istorice și există 14 propuneri de clasare.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei clasificări oficiale la nivel local, toate clădirile "vechi" sunt adesea tratate nediferențiat, fie cu indiferență, fie cu restricții generice care nu reflectă importanța lor reală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unui sistem de ierarhizare a valorilor, care să stea la baza unui regim de protecție nuanțat și eficient în RLU. Aceasta permite concentrarea eforturilor asupra celor mai valoroase elemente și oferă flexibilitate pentru intervențiile asupra clădirilor cu valoare secundară.

Nivelul superior al ierarhiei este ocupat de monumentele istorice de grupă A (Turnul "Cula", Ansamblul "Piața Cetății", Biserica sârbească, Biserica de lemn din Cebza), pentru care regimul de protecție este cel mai strict. Al doilea nivel este constituit de monumentele de grupă B (Casa Dositei Obradovici) și de cele 14 clădiri propuse pentru clasare (Biserica Romano-Catolică, fosta Primărie), care necesită un regim de protecție ridicat, cu interzicerea demolării și păstrarea integrală a elementelor valoroase. Al treilea nivel cuprinde clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală, care contribuie la coerența fronturilor stradale, pentru care RLU poate institui un regim flexibil, axat pe păstrarea elementelor vizibile din spațiul public. Ultimul nivel este format din clădiri neutre, unde intervențiile trebuie condiționate de respectarea caracterului general al zonei. Valoarea memorială, legată de personalități precum Dositei Obradovici, poate justifica un regim de protecție special. PUG trebuie să inventarieze aceste "locuri ale memoriei".

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

Teritoriul administrativ al orașului Ciacova deține un fond de patrimoniu cultural diversificat, compus din straturi istorice multiple, de la vestigii medievale la arhitectură modernă, reflectând o istorie complexă și o coabitare multietnică. Acest inventar reprezintă harta identității locale, iar cunoașterea sa exhaustivă este o condiție obligatorie pentru orice demers de planificare urbanistică responsabilă. Problema centrală este crearea unui registru complet și actualizat al tuturor formelor de patrimoniu — clasat, propus pentru clasare, arheologic și imaterial — ca fundament pentru deciziile de protecție și valorificare. Consecința directă a acestui demers este posibilitatea de a formula reglementări precise în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care să asigure conservarea integrată a valorilor identificate.

Metodologia adoptată pentru realizarea acestui inventar se bazează pe o abordare multi-sursă. În primul rând, au fost extrase datele din sursele oficiale:

1. Lista Monumentelor Istorice (LMI) și
2. Repertoriul Arheologic Național (RAN).

În al doilea rând, au fost analizate documentele administrative și strategice locale, precum Strategia de Dezvoltare Economico-Socială. Rezultatul este o sinteză structurată pe patru categorii distincte de patrimoniu, fiecare tratată într-un subcapitol dedicat, pentru a oferi o imagine clară și ierarhizată a resurselor culturale ale teritoriului.

7.1. Monumente Istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al Orașului Ciacova sunt identificate cinci poziții în Lista Monumentelor Istorice (LMI), conform ultimei actualizări. Aceste monumente, clasate în grupa A (valoare națională) sau B (valoare locală), constituie nucleul patrimoniului protejat legal și reperi fundamentale ale identității locale, fiecare având un regim de protecție strict, guvernate de Legea nr. 422/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: O simplă menționare a statutului acestor monumente în PUG nu este suficientă pentru a preveni intervențiile neadecvate în proximitatea lor. Problema principală

este necesitatea de a integra deplin și operațional aceste monumente și zonele lor de protecție în reglementările urbanistice locale, pentru a controla strict orice intervenție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să stabilească condiții de avizare obligatorii prin Ministerul Culturii pentru orice lucrare în perimetrele definite. Fiecare monument devine un punct de ancorare pentru reguli specifice. De exemplu, pentru Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201), reglementarea pentru zona centrală trebuie să prioritizeze absolut protejarea și punerea în valoare a acestuia, incluzând controlul regimului de înălțime și al funcțiunilor în zona sa de protecție. Proiectul de restaurare aflat în execuție, cu o valoare de 5.096.607,98 lei, subliniază importanța sa strategică. Pentru lăcașurile de cult, precum Biserica sârbească "Maica Domnului" (cod LMI TM-II-m-A-06203) și Biserica de lemn din Cebza (cod LMI TM-II-m-A-06195), PUG trebuie să delimiteze zone de protecție adecvate contextului lor peisagistic. Pentru Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), RLU va conține un capitol dedicat, detaliind condiții specifice de intervenție. În cazul Casei scriitorului Dositei Obradovici (cod LMI TM-IV-m-B-06331), PUG ar putea propune integrarea sa într-un circuit cultural.

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Grupa
1	TM-II-m-A-06201	Turn de apărare	Oraș Ciacova	f.n., în zona centrală	sec. XIV	A
2	TM-II-m-A-06203	Biserica sârbească "Maica Domnului"	Oraș Ciacova	Str. Bistriței 24	1768	A
3	TM-II-a-A-06202	Ansamblul urban "Piața Cetății"	Oraș Ciacova	Piața Cetății	sec. XVIII - XIX	A
4	TM-II-m-A-06195	Biserica de lemn „Sf. Gheorghe”	Sat Cebza	f.n., în cimitir	1758	A
5	TM-IV-m-B-06331	Casa scriitorului Dositei Obradovici	Oraș Ciacova	Str. Obradovici Dositei 11	sec. XVIII	B

7.2. Propuneri de clasare monumente

CONSTATARE FACTUALĂ: Un număr de 14 clădiri și ansambluri, datând din secolele XIX și începutul secolului XX, dețin calități arhitecturale, istorice și ambientale remarcabile, dar nu beneficiază în prezent de un regim de protecție legală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea acestor imobile în fața intervențiilor neadecvate sau a demolărilor reprezintă o amenințare directă la adresa caracterului istoric al orașului, putând duce la o pierdere ireversibilă de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a institui un regim de protecție preventivă pentru aceste clădiri, până la finalizarea procedurilor legale de clasare. Prin includerea lor într-o anexă la RLU și prin delimitarea unor zone de protecție specifice, orice intervenție poate fi condiționată de obținerea unui aviz de oportunitate de la autoritățile de specialitate, blocând astfel posibilele intervenții distructive. Fiecare propunere de clasare este însoțită de o justificare bazată pe criterii de vechime, valoare arhitecturală, integritate și semnificație istorică.

Denumire Propunere	Adresă	Datare	Justificare Valoare
Biserica Romano-Catolică	Piața Cetății	1881	Exemplu reprezentativ de arhitectură neogotică, reper major în silueta orașului.
Fosta Primărie (azi Casă de Cultură)	Piața Cetății	1898-1899	Arhitectură neoclasică monumentală, simbol al importanței administrative istorice.
Fosta Farmacie	Piața Cetății, colț	sec. XIX	Arhitectură Secession, decorațiuni originale, poziție urbană importantă.
Fosta Judecătorie	Strada Mihai Eminescu	sec. XIX	Clădire publică reprezentativă, valoare arhitecturală și istorică.
Clădire rezidențială	Strada Nicolae Bălcescu	c. 1900	Fațadă bogat decorată în stil Secession, păstrează autenticitate.

7.3. Situri arheologice (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul orașului Ciacova deține un potențial arheologic semnificativ, confirmat prin prezența a două situri înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN): "Ciacova-centrul localității" (cod RAN 156357.02) și "Ciacova-La Cetate" (cod RAN 156357.01).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu, fiind în mare parte subteran, este invizibil și extrem de vulnerabil la orice lucrare de construire sau infrastructură care implică săpături, riscând distrugerea iremediabilă a unor straturi arheologice înainte de cercetare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a delimita aceste zone și de a institui reglementări clare care să condiționeze orice lucrare de obținerea avizelor arheologice necesare, conform O.G. 43/2000. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să preia explicit obligația obținerii Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. Pe lângă siturile repertate, studiul istoric trebuie să identifice și zone cu potențial arheologic (ZPA), pentru care PUG poate institui un regim de protecție preventiv. Planșele PUG vor delimita clar atât siturile RAN, cât și aceste ZPA, creând o hartă de risc arheologic la nivelul UAT.

7.4. Patrimoniu imaterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea culturală a Ciacovei este puternic modelată de un bogat patrimoniu imaterial, ce include tradiții ("Ruga Bănățeană"), festivaluri (Festivalul "Păturata pă crumpi") și memoria colectivă a comunității multietnice, legată de personalități precum Dositei Obradovici.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest tip de patrimoniu este fragil și vulnerabil la schimbările sociale rapide, riscând să se erodeze dacă nu este susținut conștient. Deși PUG-ul este un instrument de planificare spațială, el poate contribui la protejarea și valorificarea sa.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară identificarea elementelor de patrimoniu imaterial cu relevanță teritorială și integrarea lor în strategia de dezvoltare urbană, prin crearea cadrului fizic și funcțional care să permită manifestarea acestora. PUG-ul trebuie să asigure protecția și amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice unde se desfășoară aceste evenimente. De asemenea, poate contribui la protejarea "locurilor memoriei" prin crearea de trasee culturale, instalarea de plăci comemorative și organizarea de expoziții.

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Acest capitol transpune concluziile diagnozei de patrimoniu într-un set de propuneri spațiale concrete, fundamentând științific și legal perimetrele de protecție necesare pentru conservarea integrată a valorilor culturale ale orașului Ciacova. Ideea-forță este că protecția patrimoniului se realizează eficient prin definirea unor perimetre clare de reglementare, care transformă principiile de conservare în instrumente urbanistice operaționale. Demersul este unul de responsabilitate, asigurând că dezvoltarea viitoare a orașului se va realiza cu respect față de moștenirea sa istorică.

Metodologia de delimitare se bazează pe o abordare multi-strat, corelând datele din analiza istorică și morfologică, inventarul de patrimoniu și cadrul legislativ în vigoare. Fiecare propunere de delimitare este argumentată tehnic, pe baza unor criterii precum coerența arhitecturală, valoarea ambientală, relațiile vizuale și importanța istorică. Se utilizează suportul cadastral actualizat pentru a asigura o transpunere exactă a limitelor, compatibilă cu formatul GIS al PUG. Structura capitolului urmărește logic tipurile de protecție instituite prin legislația specifică, tratând succesiv Zonele Construite Protejate, zonele de protecție ale monumentelor istorice și perimetrele de protecție ale siturilor arheologice.

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Zona centrală a orașului Ciacova, structurată în jurul Ansamblului urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), deține o valoare culturală excepțională prin coerența sa arhitectural-urbanistică, persistența tramei stradale istorice și densitatea de clădiri valoroase. Acest perimetru constituie nucleul istoric al localității și principalul depozitar al identității sale urbane, concentrat în principal în KILO_CAROURILE [X10, Y09] și [X11, Y09] ale grilei de referință.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui regim de protecție unitar, acest ansamblu este vulnerabil la intervenții punctuale neadecvate, precum modificări ale fațadelor, inserții volumetrice discordante, utilizarea de materiale incompatibile sau amplasarea de publicitate stradală agresivă. Prin efect cumulativ, aceste acțiuni pot eroda ireversibil caracterul și valoarea zonei, o amenințare directă la adresa integrității ansamblului clasat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă delimitarea unei Zone Construite Protejate (ZCP), conform prevederilor Legii nr. 422/2001, și instituirea unui set de reglementări specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Această măsură asigură o gestiune coerentă și unitară a nucleului istoric, oferind un cadru legal predictibil pentru orice intervenție.

Propunerea de delimitare a Zonei Construite Protejate, denumită ZCP 01 - Centru Istoric Ciacova, se fundamentează pe criterii multiple și interconectate:

1. **Criteriul istoric:** Perimetrul propus include vatra medievală a așezării, dezvoltată în jurul cetății, și extinderile planificate din perioada habsburgică și austro-ungară, până la începutul secolului XX, asigurând protecția celor mai relevante straturi istorice.
2. **Criteriul morfologic:** Delimitarea urmărește să conserve trama stradală radial-concentrică, moștenită din perioada medievală, și parcelarul specific, caracterizat în zona centrală prin parcele înguste și adânci, care generează fronturi stradale continue.
3. **Criteriul arhitectural-urbanistic:** Sunt incluse fronturile stradale continue și coerente stilistic, unde predomină arhitectura specifică secolelor XVIII-XIX și începutului de secol XX (baroc târziu, neoclasicism, Secession, eclecticism istoricist).

Limitele propuse urmăresc, pe cât posibil, elemente fizice clare din teritoriu, precum axe de circulație și limite cadastrale, pentru a facilita aplicarea reglementărilor. Perimetrul propus pentru ZCP 01 cuprinde Piața Cetății și fronturile stradale adiacente pe străzile principale care pornesc din aceasta, precum Strada Nicolae Bălcescu, Strada Dositei Obradovici și parțial Strada Mihai Eminescu. Delimitarea exactă, pe numere cadastrale, va fi prezentată în planșele de reglementări ale PUG, având ca scop acoperirea completă a zonei de maximă valoare istorică și ambientală.

Argumentarea tehnică și legală pentru această propunere se bazează pe valoarea recunoscută a Ansamblului urban "Piața Cetății", monument istoric de grupă A, a cărui protecție nu se poate realiza eficient fără un control asupra întregului context urbanistic în care este inserat. Delimitarea propusă pentru ZCP acoperă și extinde zona de protecție a acestui ansamblu, creând un cadru de reglementare unitar. Această abordare este superioară gestionării prin zone de protecție individuale, deoarece recunoaște că valoarea centrului istoric este dată de relația dintre clădiri, spațiul public și trama stradală, nu doar de obiecte izolate. Propunerea este aliniată la bunele practici europene în materie de protecție a centrelor istorice, care

favorizează o abordare integrată, de tip "zonă", concluzionând că valoarea cumulată a elementelor de patrimoniu din acest perimetru justifică un regim de protecție special.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Fiecare dintre cele cinci monumente istorice clasate de pe teritoriul UAT Ciacova, conform Legii nr. 422/2001, trebuie să beneficieze de o zonă de protecție individuală pentru a asigura conservarea sa integrată în contextul fizic și vizual.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui PUG actualizat care să stabilească perimetre specifice, se aplică o zonă de protecție standard de 100 de metri în mediul urban. Această limită generică este adesea inadecvată, fiind fie insuficientă pentru a proteja relațiile vizuale importante, fie excesivă și generatoare de restricții nefundamentate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară fundamentarea și propunerea de delimitări specifice pentru fiecare monument, adaptate la importanța sa (grupă A sau B), la scară și la contextul urbanistic sau natural. Aceste delimitări, odată aprobate prin PUG, vor înlocui limita standard și vor deveni instrumentul legal precis de control al intervențiilor.

Pentru **Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201)**, un monument de grupă A și reperul dominant al orașului, se propune o zonă de protecție extinsă. Justificarea constă în importanța sa excepțională și în necesitatea de a proteja principalele perspective vizuale către acesta, în special cele din Piața Cetății și de pe axele rutiere principale. RLU va institui reglementări extrem de restrictive în acest perimetru, controlând strict regimul de înălțime (care nu va putea depăși o cotă relativă stabilită față de baza monumentului), materialele de finisaj, cromatica și funcțiunile admise, pentru a preveni orice impact negativ.

Pentru lăcașurile de cult, delimitarea va proteja incinta și cadrul ambiental imediat. În cazul **Bisericii sârbești "Maica Domnului" (cod LMI TM-II-m-A-06203)**, zona de protecție se va suprapune parțial cu ZCP 01, dar va include condiții suplimentare pentru parcelele direct adiacente, asigurând protejarea siluetei sale în peisajul străzii Bistriței. Pentru **Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" din Cebza (cod LMI TM-II-m-A-06195)**, monument de o valoare excepțională, zona de protecție trebuie să aibă un caracter peisagistic. Ea va include cimitirul

în care se află biserica și o fâșie de protecție extinsă, care să prevină construcțiile noi inadecvate în proximitate și să conserve relația sa vizuală cu peisajul rural deschis.

În cazul **Casei memoriale Dositei Obradovici (cod LMI TM-IV-m-B-06331)**, un monument de grupă B, zona de protecție se va concentra pe parcela proprie și pe cele două parcele imediat învecinate (lateral și posterior). Reglementările vor viza păstrarea alinierii la stradă, a regimului de înălțime și a caracterului arhitectural general al frontului stradal, asigurând o integrare coerentă. Pentru **Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202)**, rolul zonei de protecție este preluat integral și detaliat de propunerea pentru Zona Construită Protejată ZCP 01 - Centru Istoric Ciacova, care oferă un cadru de reglementare mai complex și mai adecvat naturii sale de ansamblu.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: În vatra istorică a orașului Ciacova există două situri arheologice repertate de importanță majoră, înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN): "Ciacova-La Cetate" (cod RAN 156357.01), asociat cu fortificația medievală, și "Ciacova-centrul localității" (cod RAN 156357.02), care acoperă o arie mai largă a așezării istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Patrimoniul arheologic, fiind în mare parte subteran, este invizibil și, prin urmare, extrem de vulnerabil la lucrări de construire sau de infrastructură (rețele edilitare, fundații). Orice intervenție necontrolată în subsol poate duce la distrugerea iremediabilă a unor straturi arheologice valoroase înainte de a fi cercetate științific.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, de a delimita clar perimetrele de protecție ale acestor situri și de a transpune în RLU procedurile de avizare obligatorii, asigurând un control riguros al intervențiilor în subsol.

Stabilirea perimetrelor de protecție se bazează pe datele din RAN, coroborate cu analiza istorică și morfologică. Se propune suprapunerea perimetrului de protecție al sitului "Ciacova-centrul localității" peste cel al Zonei Construite Protejate (ZCP 01), considerând că vatra istorică actuală reflectă extinderea așezării medievale și moderne. Pentru situl "Ciacova-La Cetate", perimetrul va fi mai restrâns, concentrat pe zona imediată a Turnului "Cula" și a Pieței

Cetății, unde se presupune existența vestigiilor fortificației. Aceste delimitări vor fi transpuse în format GIS și vor constitui un strat tematic obligatoriu în PUG, cu impact direct asupra procesului de autorizare.

Argumentarea legală pentru acest regim de protecție este directă: O.G. 43/2000 stipulează că orice lucrare care afectează un sit repertat poate fi autorizată doar pe baza avizului scris al Ministerului Culturii și după obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. Această prevedere devine un articol fundamental în RLU, care va specifica următoarele:

1. Pentru orice parcelă situată în perimetrul siturilor arheologice delimitate, Certificatul de Urbanism va menționa obligativitatea obținerii avizului de specialitate de la Direcția Județeană pentru Cultură.
2. Procedura de autorizare a construirii este condiționată de prezentarea acestui aviz și, după caz, a dovezii de descărcare de sarcină arheologică.
3. Tipurile de lucrări care declanșează procedura includ, dar nu se limitează la: construcții noi cu subsol, extinderi, modernizarea rețelelor edilitare, amenajări peisagistice care implică decapări sau săpături mecanizate.

Pe lângă siturile repertate, este necesară delimitarea unor **Zone cu Potențial Arheologic (ZPA)** în afara nucleului central, în special în zonele de extindere a intravilanului care se suprapun peste vechi vetre de locuire, identificate pe baza descoperirilor anterioare sau a analizei toponimiei. Pentru aceste ZPA, RLU ar putea impune un regim de supraveghere arheologică a lucrărilor de terasament, ca măsură preventivă. Această abordare este esențială pentru a limita riscul distrugerii accidentale a unor situri încă necunoscute și neclasate. Prin delimitarea clară a zonelor protejate și formularea de reglementări precise, PUG-ul devine principala instrument de protecție activă a patrimoniului arheologic al Ciacovei.

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Peisajul cultural al orașului Ciacova este o construcție complexă, rezultată din interacțiunea pe termen lung dintre un cadru natural specific Câmpiei Banatului și un fond construit istoric. Acest capitol documentează elementele definitorii ale acestui peisaj—coridoare vizuale, puncte de belvedere, siluetă urbană și vegetație istorică—, care, deși adesea intangibile, sunt extrem de vulnerabile la dezvoltări necontrolate. Problema centrală este lipsa transpunerii acestor elemente în instrumente de reglementare spațială, fapt ce poate duce la alterarea sau distrugerea ireversibilă a identității vizuale a orașului. Consecința directă pentru PUG este necesitatea stringentă de a identifica, analiza și transpune aceste componente în reguli urbanistice clare, pentru a asigura protejarea activă a peisajului.

Metodologia aplicată se bazează pe identificarea și analiza componentelor cheie care structurează peisajul, utilizând o abordare multi-sursă ce include analiza cartografică în format GIS, observații de teren și corelarea cu documentele istorice. Fiecare componentă este evaluată din perspectiva valorii, vulnerabilităților și a direcțiilor de acțiune pentru PUG/RLU. Se utilizează GRILA TKHC ca instrument de localizare spațială pentru a ancora observațiile într-un sistem de referință precis și auditabil. Demersul urmărește un parcurs logic de la identificarea factuală la formularea de propuneri normative, transformând analiza într-un fundament solid pentru reglementările de protecție și valorificare a peisajului cultural din Ciacova.

9.1. Unități de peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al Ciacovei este structurat în trei unități de peisaj distincte:

1. Peisajul agricol extensiv, caracterizat prin orizontalitate și parcele mari;
2. Peisajul văii râului Timișul Mort, un coridor natural cu valoare de biodiversitate;
3. Peisajul construit al așezărilor, care formează insule de densitate în teritoriul agricol.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea interfețelor dintre aceste unități, în special a marginii așezărilor, este deficitară, rezultând în zone de tranziție haotice, cu construcții disparate și o relație neclară cu cadrul natural. Această lipsă de control generează un impact vizual negativ și o dezvoltare spațială nearmonioasă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească reglementări specifice pentru aceste zone de interfață, pentru a asigura o tranziție armonioasă între peisajul construit și cel deschis. RLU va stabili condiții stricte pentru autorizarea construcțiilor în extravilan, impunând, pe lângă funcțiunile agricole, reguli privind volumetria, materialele, cromatică și obligativitatea creării unor perdele de protecție vegetală. Pentru coridorul râului Timișul Mort, se va delimita o Zonă de Protecție a Peisajului, unde construcțiile și activitățile poluante vor fi interzise. Pentru marginile intravilanului, în special în KILO_CAROURILE [X10, Y09] și [X11, Y09], se vor defini UTR-uri specifice cu reguli privind dimensiunea parcelor, regimul de înălțime și aliniamentele stradale, pentru a controla expansiunea urbană. Proiectele strategice trebuie să includă:

1. **Interzicerea totală a construcțiilor** în fâșia de protecție a malurilor, conform legislației apelor.
2. **Restricționarea utilizării pesticidelor** și îngrășămintelor chimice într-o zonă tampon adiacentă râului.
3. **Amenajarea unui parc linear** pe malul adiacent orașului, cu alei pietonale și piste velo.
4. **Crearea de puncte de acces la apă** și debarcadere pentru ambarcațiuni de agrement.
5. **Implementarea unui program de ecologizare** și de plantare a speciilor autohtone de vegetație de luncă.

9.2. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Trama stradală radial-concentrică a Ciacovei generează natural perspective lungi și focalizate către reперele arhitecturale din nucleul central, precum Turnul "Cula" și turele bisericilor. Aceste coridoare vizuale, precum cele definite de axele străzilor Nicolae Bălcescu și Dositei Obradovici, sunt o componentă esențială a peisajului cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste coridoare sunt vulnerabile la blocaje sau alterări vizuale cauzate de construcții noi, amplasate necorespunzător. Poluarea vizuală generată de cablurile aeriene și stâlpii din zona centrală contribuie, de asemenea, la degradarea acestor perspective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU trebuie să identifice, să mapeze și să protejeze explicit aceste coridoare vizuale. Se vor institui servituți de perspectivă și reguli de construire specifice. Planșele PUG vor marca axele coridoarelor vizuale și punctele de

belvedere, iar RLU va impune pentru parcelele situate pe aceste axe realizarea unui studiu de impact vizual sau a unei simulări 3D pentru orice construcție nouă. Se va propune un program multianual pentru îngroparea rețelelor edilitare în zona centrală. În punctele de belvedere, precum cele din Piața Cetății, se va interzice amplasarea de elemente care obturează vederea (panouri publicitare, chioșcuri).

9.3. Siluetă urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta urbană a Ciacovei este dominată de reperele verticale ale turlor Bisericii Romano-Catolice, Bisericii Sârbești și volumul masiv al Turnului medieval "Cula". Acest profil, specific așezărilor istorice de câmpie, reprezintă o valoare de patrimoniu în sine.

PROBLEMĂ CLARĂ: Apariția unei singure construcții noi, cu un regim de înălțime inadecvat, poate distruge ireversibil echilibrul și lizibilitatea siluetei istorice, vizibilă din principalele puncte de acces în oraș.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un control strict asupra regimului de înălțime pe întreg teritoriul. RLU va stabili un regim general redus (maxim P+1+M sau P+2) și va interzice explicit construcțiile înalte (peste P+4), cu excepția unor zone industriale periferice clar delimitate, și doar pe baza unui studiu de impact vizual. Se vor proteja și reperele vegetale de talie înaltă, precum arborii din Parcul Elisabeta, și se va impune plantarea de noi aliniamente stradale. Pentru a proteja perspectivele panoramice, PUG-ul va delimita "conuri de vizibilitate" de pe căile de acces, unde se vor institui restricții de construire.

9.4. Vegetație istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: În Parcul Elisabeta și în alte zone ale orașului există exemplare de arbori cu vechime considerabilă și valoare peisagistică deosebită, precum un ienupăr de Virginia, cu o vârstă de circa 200 de ani, menționat în documentele istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui statut de protecție clar, acești arbori sunt vulnerabili la degradare, tăieri neavizate sau lucrări de amenajare care le pot afecta sistemul radicular, reprezentând o pierdere potențială ireversibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară instituirea unui regim de protecție special. PUG-ul va conferi Parcului Elisabeta statutul de "grădină istorică", iar RLU va interzice în acest perimetru orice construcție nouă, tăierea arborilor existenți și modificarea desenului original al aleilor, impunând elaborarea unui plan de management peisagistic. Se propune realizarea unui inventar al arborilor cu o vechime de peste 100 de ani și declararea acestora "monumente ale naturii", cu delimitarea unor arii de protecție a sistemului radicular. RLU va institui ca regulă prioritară păstrarea arborilor maturi sănătoși de pe aliniamentele stradale.

Analiza peisajului cultural relevă o resursă complexă, formată din interacțiunea dintre cadrul natural, structura urbană istorică și elementele vegetale valoroase. Protecția acestui peisaj necesită o abordare integrată în PUG. Starea de conservare a acestor elemente, însă, necesită o analiză atentă a vulnerabilităților, subiect ce va fi detaliat în capitolul următor, care va oferi o diagnoză a stării de conservare a întregului patrimoniu, a disfuncționalităților și a riscurilor care îl amenință.

10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI

Analiza SWOT din cadrul Strategiei de Dezvoltare Locală a Orașului Ciacova identifică "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic" ca un punct slab major. Această constatare factuală impune o diagnoză detaliată a stării fizice a fondului construit valoros, a conflictelor funcționale care accelerează această degradare și a riscurilor specifice care amenință integritatea sa. Problema centrală este că, în absența unei evaluări riguroase a acestor trei componente — stare, disfuncționalități și riscuri — orice strategie de protecție rămâne abstractă și ineficientă. Consecința directă pentru PUG și RLU este necesitatea de a transpune această diagnoză într-un set de reglementări și măsuri concrete, capabile să adreseze cauzele degradării, nu doar efectele vizibile.

Metodologia acestui capitol se bazează pe corelarea datelor din documentele strategice cu observațiile de teren și cu normativele tehnice în vigoare, pentru a construi un diagnostic complet. Fiecare subcapitol abordează o dimensiune a problemei, pornind de la fapte verificabile. Se analizează starea fizică a clădirilor, se identifică disfuncționalitățile generate de interacțiunea cu sistemul urban modern și se evaluează riscurile specifice, de la cel seismic, extrem de ridicat în zonă, la cele antropice. Fiecare problemă identificată este urmată de analiza implicațiilor sale pentru PUG/RLU, transformând astfel diagnoza dintr-un exercițiu academic într-un instrument de planificare operațional.

10.1. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea fizică a fondului construit valoros din Ciacova prezintă un grad ridicat de eterogenitate, de la clădiri recent reabilite la imobile într-o stare avansată de degradare. O problemă factuală, semnalată în Strategia de Dezvoltare, este vechimea mare a fondului de locuințe, majoritatea fiind construite acum mai bine de 30 de ani, și utilizarea materialelor tradiționale, precum pământul, cu fundații precare, ceea ce le conferă o vulnerabilitate structurală intrinsecă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această situație este agravată de lipsa cronică de investiții în întreținere și reparații, precum și de intervenții neautorizate sau neadecvate, care alterează caracterul arhitectural și compromit integritatea fizică a clădirilor. Această lipsă de preocupare duce la o pierdere accelerată și ireversibilă a autenticității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să clasifice fondul construit în funcție de starea de conservare și să instituie în RLU regimuri de intervenție diferențiate, care să încurajeze reabilitarea și să descurajeze demolările sau modificările distructive. Pentru clădirile în stare avansată de degradare, PUG ar putea defini un statut special de "clădire de salvagardat", impunând măsuri de punere în siguranță și un calendar de intervenție, condiționând autorizarea altor lucrări pe parcelă de demararea lucrărilor de conservare.

Principalele tipuri de degradări observate la clădirile istorice din Ciacova pot fi clasificate în mai multe categorii:

- 1) Degradări structurale: acestea includ fisuri în zidărie, tasări diferențiate ale fundațiilor, degradarea șarpantelor și a planșelor din lemn; aceste probleme sunt deosebit de grave la clădirile construite din materiale tradiționale și necesită intervenții de consolidare specializate.
- 2) Degradări ale elementelor nestructurale: aici se încadrează degradarea tencuielilor și a decorațiunilor de fațadă, umiditatea ascendentă prin capilaritate, degradarea tâmplărilor istorice și a învelitorilor, care afectează aspectul estetic, dar și confortul interior.
- 3) Intervenții neadecvate: o problemă majoră o constituie utilizarea materialelor și tehnicilor moderne incompatibile, precum tâmplăria PVC, polistirenul aplicat peste fațade decorate, sau mortarele pe bază de ciment în locul celor pe bază de var; acestea distrug autenticitatea și pot accelera degradarea.

RLU trebuie să interzică explicit astfel de practici în zonele protejate și să ofere un ghid de materiale compatibile.

Analiza stării de conservare a monumentelor LMI relevă o situație mixtă. Turnul de apărare "Cula" se află într-un proces de restaurare, finanțat european, un model de bună practică. Alte monumente, precum Biserica sârbească sau Casa Dositei Obradovici, necesită intervenții urgente. Ansamblul urban "Piața Cetății", deși reabilitat ca spațiu public, prezintă fronturi cu grad variabil de degradare, de la imobile bine întreținute la fațade ruinate, din cauza fragmentării proprietății. Implicația pentru PUG este necesitatea inițierii unor programe multianuale de reabilitare a fațadelor, co-finanțate local, pentru a asigura coerența vizuală.

Pentru cele 14 clădiri propuse pentru clasare, situația este și mai critică, deoarece nu beneficiază încă de un regim de protecție legală. Multe, precum fosta Primărie sau Biserica Romano-Catolică, prezintă degradări vizibile (tencuieli căzute, elemente decorative fracturate). Riscul de intervenții distructive sau de demolare este ridicat. PUG trebuie să acționeze preventiv, prin instituirea unui regim de protecție interimar pentru aceste imobile și prin documentarea tehnică a stării lor, sub forma unor relevee și fișe de degradări.

Tabel 10.1: Clasificarea tipurilor de degradări frecvente și impactul lor asupra valorii patrimoniului

Tip de Degradare	Exemple Concrete	Nivel de Risc	Implicații PUG/RLU
Structurală	Fisuri active în zidărie, tasări diferențiate, prăbușiri parțiale ale șarpantelor, planșee din lemn degradate biologic.	CRI-TIC	Obligativitatea expertizei tehnice structurale și a lucrărilor de consolidare ca prioritate absolută, condiționând orice altă intervenție.
Nestructurală	Exfolierea tencuielilor, infiltrații de apă la acoperiș și în subsoluri (igrasie), tâmplării istorice degradate, jgheaburi și burlane defecte.	MA-JOR	Impunerea de măsuri de reparații capitale prin RLU, cu utilizarea de materiale și tehnici compatibile (ex. mortare de var, înlocuiri parțiale lemn).
Estetică	Cromatică neadecvată, montarea de aparate de aer condiționat pe fațade vizibile, firme și reclame agresive, cabluri aparente.	MO-DE-RAT	Elaborarea unui regulament de cromatică și publicitate în RLU; condiții pentru mascarea unităților exterioare; program de îngropare a cablurilor.
Intervenții Inadecvate	Anvelopare termică cu polistiren peste fațade decorate, tâmplării PVC, utilizarea mortarelor pe bază de ciment, închideri de balcoane.	CRI-TIC	Interzicerea explicită a acestor practici în RLU și definirea unui ghid de bune practici pentru reabilitare, cu soluții alternative corecte tehnic.

O problemă transversală o reprezintă lipsa de cunoștințe de specialitate în rândul proprietarilor și al constructorilor locali privind tehnicile corecte de intervenție. Această lipsă de

informare duce la perpetuarea greșelilor. Pentru a combate această problemă, PUG, prin RLU, poate fi completat de un instrument non-normativ: un "Ghid de bune practici pentru reabilitarea clădirilor din zona istorică a Ciacovei". Acest ghid, elaborat de specialiști și distribuit de primărie, ar oferi soluții tehnice simple pentru probleme comune, contribuind la educarea comunității și la îmbunătățirea calității intervențiilor.

10.2. Disfuncționalități funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă degradarea fizică, patrimoniul cultural din Ciacova este supus unor presiuni generate de conflicte între structura istorică și funcțiunile urbane contemporane. Traficul rutier reprezintă una dintre cele mai semnificative disfuncționalități. Deși Strategia de Dezvoltare menționează că traficul greu este interzis în zona centrală, traficul local și de tranzit rămâne o problemă majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vibrațiile produse de vehicule afectează structura clădirilor vechi, accelerând degradarea. Poluarea chimică atacă materialele istorice. Problema este agravată de lipsa parcarilor, care duce la parcare pe trotuare, blocând accesul pietonal și alterând imaginea spațiului public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară elaborarea unui plan de mobilitate pentru zona centrală care să includă: crearea de parcări la marginea zonei istorice, extinderea zonelor pietonale sau cu acces auto limitat și implementarea unor soluții de calmare a traficului (zone cu viteză limitată la 30 km/h). RLU trebuie să condiționeze autorizarea oricărei funcțiuni noi generatoare de trafic de asigurarea locurilor de parcare în afara domeniului public.

O altă disfuncționalitate este prezența unor funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei istorice, precum magazine cu vitrine stridente sau publicitate agresivă, care generează zgomot vizual. RLU trebuie să conțină un capitol dedicat, stabilind reguli precise pentru dimensiunea, forma și materialele firmelor și un design standardizat pentru mobilierul urban și terasele sezoniere. Subutilizarea sau abandonul clădirilor istorice este o altă problemă gravă. PUG trebuie să stimuleze reutilizarea adaptativă a acestor clădiri, prin permiterea unei mixități funcționale (birouri, servicii, turism) și prin inițierea de proiecte publice de reconversie.

Conflictul dintre modernizarea infrastructurii edilitare și protejarea patrimoniului arheologic este o altă problemă. Intervențiile neplanificate pentru rețele pot distruge vestigii. PUG poate adresa această disfuncționalitate prin crearea unei hărți integrate a rețelelor și stabilirea unui protocol de intervenție pentru zona istorică, impunând diagnostic arheologic și tehnologii minim invazive.

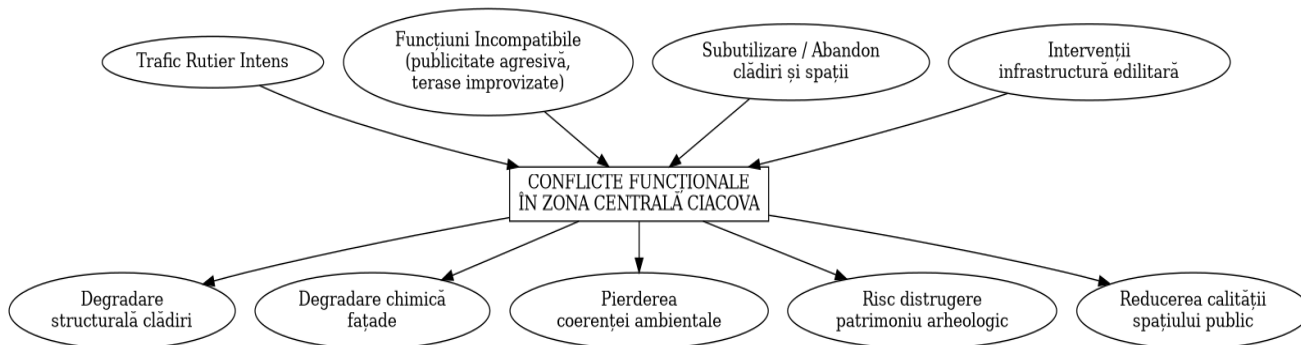


Figura 1 - Schema cauză-efect a conflictelor funcționale din zona centrală Ciacova. Sursă: Proiectant

10.3. Riscuri naturale și antropice

CONSTATARE FACTUALĂ: Constatarea principală, conform Strategiei de Dezvoltare, este că orașul Ciacova se află într-o zonă cu un risc seismic foarte ridicat, fiind încadrat într-o arie unde gradul maxim posibil pe scara Richter este 8, iar coeficientul seismic K_s este 0,20.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceasta reprezintă cea mai mare amenințare la adresa patrimoniului construit. Majoritatea clădirilor istorice, construite înainte de normele seismice moderne și din materiale vulnerabile, au o capacitate redusă de a prelua forțele seismice, fiind expuse unui risc major de colaps.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să trateze riscul seismic ca o prioritate absolută. RLU trebuie să impună, pentru orice intervenție asupra unei clădiri istorice, obligativitatea realizării unei expertize tehnice structurale care să evalueze vulnerabilitatea și să propună măsuri de consolidare. Programele de reabilitare trebuie să prioritizeze consolidarea.

Riscurile hidrologice, deși diminuate, persistă prin nivelul ridicat al apelor freactice, care provoacă igrasie la clădirile vechi fără hidroizolații. Nefuncționalitatea canalelor pluviale poate duce la acumulări de apă în punctele joase. PUG trebuie să includă măsuri de management al apelor pluviale, precum reabilitarea canalizării și utilizarea de suprafețe permeabile.

Riscurile antropice includ poluarea aerului (degradare chimică pe termen lung), vandalismul și, cel mai grav, dezvoltarea imobiliară necontrolată (intervenții neautorizate, demolări, construcții inadecvate). PUG-ul este principalul instrument de control al acestui risc, prin reguli clare și un sistem eficient de monitorizare. Patrimoniul arheologic este vulnerabil la lucrările de construcție. PUG trebuie să implementeze cu strictețe O.G. 43/2000, creând o hartă a zonelor de protecție arheologică și condiționând autorizarea în aceste zone de parcurgerea procedurilor legale.

11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI

Patrimoniul cultural al orașului Ciacova, deși valoros, este supus unor riscuri și disfuncționalități care îi limitează rolul de resursă strategică. Acest capitol demonstrează cum valorile istorice și culturale pot genera beneficii economice, pot consolida coeziunea socială și pot crește calitatea vieții, argumentând integrarea acestor oportunități în reglementările Planului Urbanistic General (PUG). Analiza transformă patrimoniul dintr-o obligație de conservare într-un motor de dezvoltare, oferind fundamentarea pentru un set de reglementări urbanistice care să faciliteze și să ghideze transformarea acestuia într-o resursă activă.

Metodologia este prospectivă, evaluând potențialul de valorificare în trei domenii interconectate: turistic, economic și socio-cultural. Fiecare domeniu este analizat pe baza resurselor specifice ale Ciacovei, a modelelor de bună practică și a direcțiilor de acțiune concrete, ancorate în datele factuale din inventarul de patrimoniu, analiza SWOT și proiectele propuse în Strategia de Dezvoltare Locală.

11.1. Potențialul turistic și cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova deține un set de resurse culturale cu potențial turistic cert, dar sub-valorificat, care include: 5 monumente istorice clasate (Turnul "Cula", Ansamblul "Piața Cetății", Biserica sârbească, Biserica de lemn din Cebza, Casa Dositei Obrodovici), 14 clădiri valoroase propuse pentru clasare și un patrimoniu imaterial specific (evenimentul gastronomic "Păturata pă crumpi", inițiat în 2017).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei viziuni integrate de valorificare turistică, identificată în analiza SWOT, se manifestă prin 3 carențe majore:

1. Absența unor circuite turistice marcate;
2. O infrastructură de primire insuficient dezvoltată;
3. Promovarea redusă a obiectivelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG și RLU trebuie să creeze cadrul spațial și normativ care să stimuleze dezvoltarea turismului cultural. Aceasta implică reglementări care încurajează investițiile în infrastructura turistică, protejează cadrul ambiental al monumentelor și facilitează organizarea de evenimente.

1. **Crearea unui pol de atracție central:** Proiectul de restaurare a Turnului "Cula" (valoare 5.096.607,98 lei) trebuie completat de o strategie de punere în valoare. RLU va permite, cu condiții stricte de integrare, funcțiuni complementare (cafenele, magazine de suveniruri) în clădirile istorice adiacente. Revitalizarea Pieței Cetății (proiect de 23.375.361,11 lei) trebuie susținută prin reguli care facilitează organizarea de evenimente în aer liber (concerte, târguri).
2. **Definirea unui circuit turistic cultural:** Un traseu prioritar va lega Turnul "Cula", Biserica sârbească, Biserica Romano-Catolică și Casa Dositei Obradovici, fiind extins ulterior pentru a include Biserica de lemn din Cebza. PUG va sprijini acest circuit prin:
 - a) Protejarea coridoarelor vizuale dintre monumente;
 - b) Stabilirea unor reguli specifice pentru fațadele de pe traseu;
 - c) Alocarea de spații pentru semnalistică turistică cu design unitar.
3. **Stimularea infrastructurii de primire:** RLU va introduce o prevedere specială care să permită transformarea caselor burgheze din zona centrală în pensiuni sau hoteluri "boutique", cu condiția păstrării integrale a elementelor valoroase. Se vor acorda facilități (bonus de CUT) pentru proiectele de reabilitare ce includ funcțiuni turistice.

Tabel 11.1: Matrice de compatibilitate pentru funcțiuni turistice în clădiri istorice

Tip Clădire Istorică	Funcțiuni Turistice Compatibile	Condiții Specifice în RLU
Casă burgheză (ZCP-01)	Pensiuni (sub 15 camere), restaurante, cafenele, ceainării.	Păstrarea integrală a fațadei, a elementelor decorative interioare și a structurii spațiale originale; asigurarea parcarilor în afara domeniului public.
Clădire publică reprezentativă	Centru de informare turistică, galerie de artă, spațiu expozițional.	Intervenții minime la interior, adaptarea instalațiilor în mod reversibil.
Anexă gospodărească (rural)	Punct gastronomic local, atelier meșteșugăresc deschis publicului.	Utilizarea materialelor tradiționale, păstrarea volumetriei și a caracterului vernacular.

4. **Valorificarea patrimoniului imaterial:** RLU va defini zone specifice pentru evenimente temporare (festivaluri, târguri) în Piața Cetății și alte spații publice, stabilind reguli pentru amenajarea acestora, pentru a minimiza impactul asupra locuitorilor.

11.2. Potențialul economic și regenerarea urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Un număr de clădiri valoroase, atât publice, cât și private (fostul cinematograful, fostul spital), sunt subutilizate sau abandonate, blocând capitalul imobiliar și reprezentând o pierdere de oportunitate economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Costul ridicat al reabilitării și adaptării acestor spații la normele contemporane, combinat cu un cadru de reglementare rigid, descurajează investițiile private, ducând la degradarea continuă a acestor clădiri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să promoveze activ regenerarea urbană prin reconversie funcțională. RLU va facilita acest proces prin flexibilizarea funcțiilor admise în zona centrală și prin stabilirea unor reguli clare pentru adaptarea clădirilor istorice.

- 1. Stimularea reconversiei funcționale:** Clădirile reprezentative (fosta primărie, fostele sedii de bănci) sunt potrivite pentru funcțiuni precum birouri, servicii medicale private sau industrii creative. RLU va facilita acest proces prin: a) Flexibilizarea listei de funcțiuni admise în zona centrală; b) Stabilirea unor reguli rezonabile pentru modificările interioare, care să permită adaptarea fără a compromite elementele valoroase.
- 2. Promovarea parteneriatelor public-private:** PUG va identifica și marca clădirile publice pretabile pentru parteneriate public-private (ex: fostul cinematograful, transformabil în centru cultural multifuncțional), creând un cadru de reglementare atractiv pentru investitori.
- 3. Susținerea micilor afaceri locale:** RLU va încuraja menținerea parterelor comerciale active în zona centrală prin interzicerea transformării acestora în locuințe și prin stabilirea de reguli pentru amenajarea vitrinelor și a firmelor. PUG va asigura protecția cadrului construit vernacular din sate pentru a stimula agroturismul.

Impactul economic al reabilitării este direct: un proiect de restaurare precum cel al Turnului "Cula" injectează peste 5.000.000 lei în economia locală. Pe termen lung, clădirile reabilitate cresc valoarea proprietăților, generează venituri din taxe și creează locuri de muncă. Investiția în patrimoniu devine astfel o investiție în infrastructura economică a orașului.

11.3. Potențialul social și rolul în marketingul urban

CONSTATARE FACTUALĂ: Caracterul multicultural istoric al Ciacovei este o resursă identitară fundamentală, esențială pentru definirea identității locale și consolidarea coeziunii sociale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fenomenele de "pierdere a spiritului comunitar" și "slaba reprezentare a societății civile", identificate în analiza SWOT, pot eroda această identitate, transformând patrimoniul într-o resursă pasivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să utilizeze planificarea urbană ca instrument pentru a întări legăturile comunitare și pentru a construi un brand de oraș atractiv. Aceasta se traduce în reglementări care prioritizează spațiul public și funcțiunile comunitare.

- 1. Activarea spațiilor publice istorice:** PUG va asigura că spațiile publice, precum Piața Cetății, sunt proiectate pentru oameni. Reglementările vor impune extinderea zonelor pietonale, amenajarea de spații de odihnă și de joacă, și crearea de condiții pentru organizarea de evenimente comunitare.
- 2. Crearea de ancore sociale:** PUG va identifica clădirile publice pretabile pentru reconversia în funcțiuni cu impact social (centre culturale, biblioteci, muzee) și le va aloca acest rol în planșele de reglementări, pentru a stimula viața asociativă.
- 3. Construirea brandului de oraș:** PUG va contribui la crearea unui brand de oraș coerent prin reglementări privind cromatica fațadelor, materialele și designul mobilierului urban. O experiență urbană de calitate, bazată pe un patrimoniu bine conservat, devine elementul central al brandului.
- 4. Dezvoltarea de proiecte educaționale:** PUG va sprijini utilizarea monumentelor ca resurse didactice, prin asigurarea accesibilității și siguranței în jurul acestora și prin propunerea de trasee culturale educaționale, pentru a consolida atașamentul tinerei generații față de patrimoniu.

12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH

Acest capitol cristalizează principalele provocări și oportunități care ghidează elaborarea reglementărilor PUG pentru orașul Ciacova, sintetizând rezultatele diagnozei de patrimoniu și context urbanistic. Suplimentar, se introduce o verificare de conformitate a direcțiilor strategice propuse cu principiul european "Do No Significant Harm" (DNSH), asigurând că dezvoltarea viitoare este sustenabilă și nu generează prejudicii semnificative mediului. Metodologia constă în trei pași succesivi: o analiză SWOT care consolidează datele factuale, o diagnoză integrată care ierarhizează problemele și definește direcțiile de acțiune, și evaluarea finală a acestor direcții prin prisma celor șase obiective de mediu ale principiului DNSH.

12.1. Analiză SWOT

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova deține un patrimoniu cultural și istoric valoros, dar vulnerabil, valoarea sa intrinsecă fiind în decalaj cu starea actuală de conservare și valorificare, o situație influențată de un context socio-economic și urbanistic complex.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru de reglementare echilibrat, care să protejeze activ valorile existente și, în același timp, să stimuleze dezvoltarea durabilă, accentuează acest decalaj și expune patrimoniul riscurilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG și RLU trebuie să creeze un cadru normativ care răspunde oportunităților și amenințărilor identificate, transformând patrimoniul într-un motor de dezvoltare.

Puncte tari (Strengths)

Patrimoniul cultural și istoric bogat și diversificat constituie principalul activ identitar al orașului, având la bază 5 monumente istorice clasate, dintre care 4 în grupa A (valoare națională):

1. **Turnul de apărare "Cula"** (cod LMI TM-II-m-A-06201), datând din secolul al XIV-lea.
2. **Biserica sârbească "Maica Domnului"** (cod LMI TM-II-m-A-06203), datând din 1768.
3. **Ansamblul urban "Piața Cetății"** (cod LMI TM-II-a-A-06202), datând din secolele XVIII - XIX.
4. **Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" din Cebza** (cod LMI TM-II-m-A-06195), datând din 1758.

5. Casa scriitorului Dositei Obradovici (cod LMI TM-IV-m-B-06331), monument de grupă B.

Caracterul multiethnic și multicultural istoric (român, sârb, german, maghiar) este o resursă valoroasă pentru construirea unui brand de oraș distinctiv, reflectat în peisajul construit și în patrimoniul imaterial.

Existența unui nucleu urban istoric coerent, Ansamblul "Piața Cetății", cu o tramă stradală de origine medievală și fronturi de clădiri valoroase, oferă un cadru de înaltă calitate ambientală, cu potențial pentru revitalizare.

Existența unor proiecte strategice majore, finanțate, care vizează direct patrimoniul: 1. Proiectul de restaurare a Turnului "Cula", cu o valoare de 5.096.607,98 lei; 2. Proiectul de revitalizare a Pieței Cetății, cu o valoare de 23.375.361,11 lei. Acestea demonstrează voința administrativă și pot funcționa ca proiecte-pilot.

Puncte slabe (Weaknesses)

- Starea avansată de degradare a fondului construit istoric, o vulnerabilitate critică cauzată de vechime, lipsa de investiții și intervenții neadecvate, precum utilizarea de tâmplărie PVC sau anveloparea cu polistiren.
- Cadrul de planificare urbanistică învechit și incomplet, menționat explicit în Strategia de Dezvoltare Locală, prin existența unui PUG vechi și inexistența unui RLU și a unui PMUD.
- Infrastructura turistică subdezvoltată (cazare redusă, lipsa circuitelor marcate, inexistența unui centru de informare), care blochează valorificarea economică a potențialului cultural.
- Disparități semnificative de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare. În timp ce orașul Ciacova are o acoperire de 98% la rețeaua de apă și 90% la canalizare, în sate aceste servicii sunt inexistente. De asemenea, doar 29,63% din străzile din întregul UAT erau modernizate în 2023.
- Contextul socio-demografic marcat de îmbătrânirea populației, "pierderea spiritului comunitar" și migrația forței de muncă tinere, fenomene care slăbesc vitalitatea orașului.

Oportunități (Opportunities)

- Accesul la surse de finanțare nerambursabile (PNRR, PNI "Anghel Saligny", POR) pentru reabilitarea patrimoniului, modernizarea infrastructurii și regenerare urbană.
- Proximitatea față de Timișoara (32 km), care permite Ciacovei să se poziționeze ca destinație pentru turism de o zi, alternativă rezidențială sau locație pentru funcțiuni complementare.
- Creșterea interesului pentru turismul cultural, lent și autentic. Valorificarea patrimoniului imaterial (Festivalul "Păturata pă crumpi") și crearea de produse turistice integrate pot atrage noi segmente de turiști.
- Existența apelor geotermale la Cebza (debit 30 l/s, temperatură 90°C), care deschide perspective pentru dezvoltarea unor funcțiuni balneare sau pentru utilizarea energiei verzi.

Amenințări (Threats)

- Riscul seismic foarte ridicat (grad maxim posibil 8 pe scara Richter, $K_s=0,20$) reprezintă cea mai gravă amenințare la adresa clădirilor istorice vulnerabile.
- Presiunea imobiliară necontrolată, în absența unui PUG și RLU actualizate, poate duce la intervenții distructive (demolări, supraetajări, materiale neadecvate).
- Tendințele demografice negative (declinul populației, îmbătrânirea) pot duce la abandonarea clădirilor și la slăbirea capacității economice de a susține reabilitarea.
- Concurența din partea altor destinații turistice din Banat poate limita atractivitatea Ciacovei dacă nu se investește strategic într-un produs turistic distinctiv.

12.2. Diagnoză integrată

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova deține un capital cultural și istoric excepțional, dar supus unui proces accelerat de degradare fizică și pierdere a relevanței funcționale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul dintre inerția unui patrimoniu valoros, moștenit, și dinamica presiunilor contemporane – demografice, economice, urbanistice – nu este gestionat eficient din cauza lipsei instrumentelor de planificare moderne.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să acționeze ca un mediator, propunând reguli care transformă conflictul într-o sinergie unde conservarea devine un motor pentru dezvoltare, nu o frână.

Diagnoza integrată relevă trei axe problematice majore care necesită un răspuns coordonat prin PUG.

Prima axă este vulnerabilitatea critică a fondului construit. Aceasta este o problemă complexă, cu trei cauze principale:

- 1) Riscul seismic extrem de ridicat ($K_s=0,20$), care amenință direct existența fizică a clădirilor istorice;
- 2) Starea avansată de degradare cauzată de vechime și lipsa de întreținere;
- 3) Intervențiile neadecvate, care distrug autenticitatea și pot compromite structural clădirile.

Problema este una de supraviețuire fizică a patrimoniului.

Consecința pentru PUG este că orice altă discuție despre valorificare este secundară priorității de a asigura stabilitatea și conservarea materiei istorice. RLU trebuie să impună obligativitatea expertizelor tehnice și să reglementeze strict tipurile de intervenții permise, pentru a garanta siguranța și conservarea pe termen lung.

A doua axă problematică este decalajul dintre potențialul turistic și realitatea economică. Pe de o parte, Ciacova are toate ingredientele unei destinații de turism cultural atractive: monumente de importanță națională, un centru istoric coerent, un specific multicultural și gastronomic. Pe de altă parte, aceste resurse nu sunt articulate într-un produs turistic coerent și vandabil. Problema este lipsa infrastructurii de primire, a serviciilor conexe și a unei strategii de marketing. Consecința pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru urbanistic favorabil investițiilor în turism. Aceasta înseamnă flexibilizarea funcțiunilor în zona centrală pentru a permite apariția de pensiuni, cafenele, restaurante cu specific local, protejarea cadrului ambiental care constituie resursa turistică și facilitarea amenajării spațiilor necesare pentru evenimente.

A treia axă problematică este conflictul dintre dezvoltarea urbană și protecția patrimoniului, exacerbată de absența unor reguli clare. Presiunea de dezvoltare este naturală și necesară, dar, în lipsa unui PUG și RLU actualizate, aceasta se manifestă haotic și adesea distructiv. Problema este lipsa de predictibilitate și de coerență a deciziilor urbanistice. Această situație descurajează investitorii serioși, care caută un cadru legal stabil, și încurajează specula imobiliară. Consecința pentru PUG este că rolul său cel mai important este de a restabili ordinea și de a oferi un set de reguli clare, echitabile și fundamentate. Noul PUG trebuie să definească precis ce, unde și cum se poate construi, oferind astfel siguranță juridică și ghidând investițiile către o dezvoltare care respectă identitatea orașului.

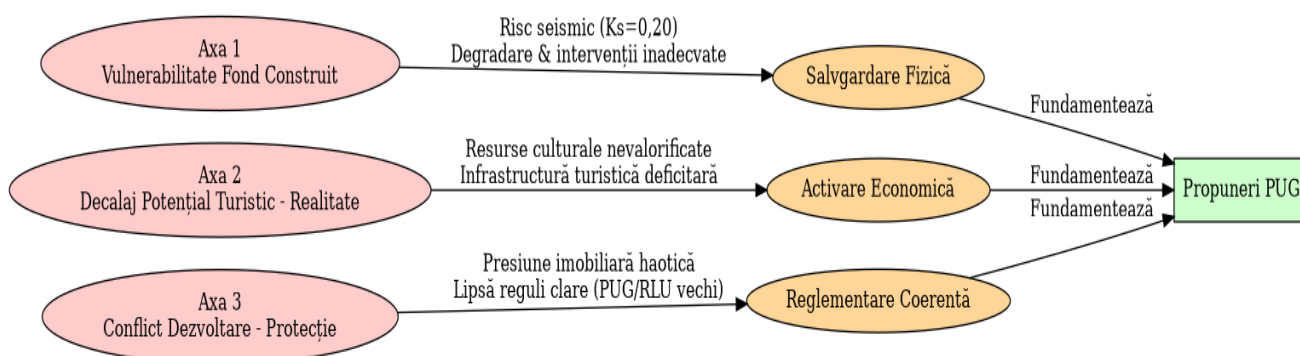


Figura 2 - Diagnoza integrată a disfuncționalităților și direcțiilor strategice de intervenție – PUG Ciacova. Sursă: Proiectant

În concluzie, diagnoza integrată arată că PUG-ul Ciacovei nu poate fi doar un document tehnic, ci trebuie să fie un proiect strategic de revitalizare. El trebuie să răspundă simultan la trei imperative:

1. **Salvgardarea** patrimoniului aflat în risc fizic;
2. **Activarea** potențialului economic și turistic al acestui patrimoniu;
3. **Reglementarea** dezvoltării pentru a asigura coerență și predictibilitate.

Aceste trei direcții de acțiune sunt interdependente și trebuie să se reflecte în toate componentele PUG. Validarea acestor direcții strategice prin prisma principiilor de dezvoltare durabilă este pasul final al acestei diagnoze, asigurând că soluțiile propuse nu creează noi probleme pe termen lung.

12.3. Principiul DNSH (Do No Significant Harm)

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform contractului de servicii nr. 7387/17.07.2024, elaborarea PUG Ciacova trebuie să respecte în mod obligatoriu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH), o cerință a finanțării prin PNRR.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema constă în a traduce acest principiu european într-un set de verificări concrete și aplicabile la propunerile de dezvoltare urbanistică ale unui oraș mic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară evaluarea direcțiilor strategice de dezvoltare și protecție a patrimoniului prin prisma celor șase obiective de mediu ale DNSH, pentru a asigura că planul nu va prejudicia în mod semnificativ mediul și pentru a identifica măsurile de atenuare necesare.

1. Atingerea atenuării schimbărilor climatice: Direcțiile strategice ale PUG trebuie să contribuie la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. Propunerile de protecție a patrimoniului, prin încurajarea reabilitării și reconversiei clădirilor existente, sunt intrinsec aliniate la acest obiectiv, deoarece reduc consumul de materiale și energia încorporată. În plus, propunerile care vizează crearea de piste pentru biciclete, extinderea zonelor pietonale și calmarea traficului contribuie la reducerea dependenței de transportul auto. Verificarea DNSH impune ca PUG să favorizeze soluții de densificare moderată în intravilan și să descurajeze extinderea urbană necontrolată (urban sprawl).

2. Adaptarea la schimbările climatice: Propunerile PUG trebuie să crească reziliența orașului la fenomene climatice extreme. Având în vedere riscul seismic ridicat, reglementările care impun consolidarea structurală a clădirilor istorice contribuie direct la acest obiectiv. De asemenea, propunerile privind managementul apelor pluviale, prin promovarea suprafețelor permeabile, răspund riscului de inundații locale. Proiectul strategic de "regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică (trama verde-albastră)" este o măsură directă de adaptare, atenuând efectul de "insulă de căldură urbană".

3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine: Protecția resurselor de apă este crucială. Propunerile PUG care susțin extinderea rețelei de canalizare în satele aparținătoare contribuie direct la acest obiectiv, reducând riscul de infiltrare a poluanților în

pânza freatică. Reglementările pentru activități industriale trebuie să impună condiții stricte de epurare a apelor uzate.

4. Tranziția către o economie circulară: PUG promovează principiile de economie circulară. Principiul fundamental este reutilizarea adaptativă a clădirilor istorice. În loc de a demola, PUG stimulează reconversia și reabilitarea fondului construit existent. De asemenea, reglementările pot favoriza utilizarea materialelor locale sau reciclate.

5. Prevenirea și controlul poluării: Măsurile de reducere a traficului auto în zona centrală contribuie la diminuarea poluării aerului și a celei fonice. Reglementările privind activitățile economice, în special cele industriale și agricole (ex. complexul zootehnic), trebuie să impună condiții stricte pentru a preveni poluarea solului, a apei și a aerului.

6. Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor: Propunerile PUG nu trebuie să ducă la degradarea biodiversității. Proiectele de reabilitare a parcurilor, de creare a unei trame verzi-albastre și de împădurire sunt aliniate la acest obiectiv. Reglementările urbanistice trebuie să impună un procent minim de spațiu verde pe parcelă și utilizarea de specii autohtone. Protecția peisajului cultural rural contribuie la menținerea habitatelor.

Obiectiv DNSH	Direcție Strategică PUG Ciacova	Conformitate DNSH	Măsuri de Atenuare / Justificare
Atenuarea Schimbărilor Climatice	Reabilitarea clădirilor istorice vs. demolare. Promovarea mobilității durabile.	Conform	Reabilitarea reduce consumul de resurse noi. Mobilitatea durabilă reduce emisiile din transport.
Adaptarea la Schimbările Climatice	Consolidare seismică clădiri istorice. Crearea unei trame verzi-albastre.	Conform	Consolidarea crește reziliența la un risc climatic indirect. Trama verde-albastră atenuează insula de căldură.
Protecția Resurselor de Apă	Extinderea rețelei de canalizare în sate.	Conform	Reduce poluarea apelor subterane prin eliminarea surselor de contaminare directă.

Obiectiv DNSH	Direcție Strategică PUG Ciacova	Conformitate DNSH	Măsuri de Atenuare / Justificare
Tranziția la Economie Circulară	Prioritizarea reconversiei funcționale a clădirilor existente.	Conform	Reduce generarea de deșeuri din construcții și demolații, maximizând ciclul de viață al fondului construit.
Prevenirea și Controlul Poluării	Reducerea traficului în zona centrală. Reglementări stricte pentru activități economice.	Conform	Contribuie la îmbunătățirea calității aerului și la protejarea solului și apei de poluanți industriali/agricoli.
Protecția Biodiversității	Reabilitarea parcurilor, protejarea peisajului rural și crearea de coridoare ecologice.	Conform	Conservă și extinde habitatele naturale, susținând biodiversitatea locală.

În concluzie, analiza preliminară arată că direcțiile strategice care se conturează pentru PUG Ciacova sunt compatibile cu principiul DNSH. Pentru a asigura conformitatea deplină, reglementările detaliate care vor fi formulate în capitolele următoare trebuie să includă măsuri specifice de atenuare și monitorizare pentru fiecare obiectiv de mediu, un principiu care stă la baza oricărei intervenții.

13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

CONSTATARE FACTUALĂ: Intervenția asupra patrimoniului construit al Ciacovei necesită o filosofie clară, nu doar un set de reguli tehnice. Diagnoza anterioară a relevat o stare de degradare avansată a multor clădiri istorice, vulnerabilități structurale critice în contextul unui risc seismic ridicat ($K_s=0,20$) și o presiune imobiliară care favorizează intervenții neadecvate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală este cum se poate acționa asupra acestui fond construit valoros într-un mod care să asigure conservarea, să respecte autenticitatea și, în același timp, să permită o adaptare funcțională la nevoile contemporane. Fără principii directe clare, orice intervenție, fie ea de restaurare sau de integrare a unei noi construcții, riscă să producă mai multe daune decât beneficii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General (PUG) are obligația de a stabili și de a transpune în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un set de principii fundamentale, care să servească drept cadru de referință etic și tehnic pentru orice proiect de avizat în zonele protejate. Principiile sunt structurate pe trei paliere majore de intervenție, fiecare fiind detaliat în subcapitolele următoare: 1. Principii de conservare și restaurare a fondului construit existent; 2. Principii de integrare a arhitecturii noi în țesutul istoric; 3. Principii de amenajare a spațiului public din zonele protejate.

13.1. Conservare și restaurare

CONSTATARE FACTUALĂ: O mare parte din clădirile istorice din Ciacova au suferit intervenții care le-au alterat autenticitatea, prin utilizarea de materiale și tehnici incompatibile. Anveloparea termică, utilizarea mortarelor pe bază de ciment și înlocuirea tâmplărilor din lemn cu PVC sunt intervenții frecvente și distructive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală este pierderea progresivă a materiei istorice originale și a valorii documentare a clădirilor, accelerată de practici care duc la degradare pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Filosofia de conservare pentru Ciacova trebuie să fie una prudentă și științifică, axată pe păstrarea maximă a substanței istorice autentice. RLU va traduce aceste principii în articole clare, care să condiționeze autorizarea oricărei lucrări

de obținerea unui aviz de specialitate bazat pe un proiect elaborat de specialiști atestați, conform Legii 422/2001. Se instituie 4 principii fundamentale:

- 1. Principiul intervenției minime:** Orice lucrare de restaurare trebuie să se limiteze la strictul necesar pentru a asigura conservarea, fără adăugiri sau eliminări nejustificate. Demolarea unei clădiri valoroase este interzisă, cu excepția cazurilor documentate prin expertiză tehnică ce atestă un pericol public iminent. Prioritatea absolută este consolidarea și repararea, nu înlocuirea.
- 2. Principiul autenticității și onestității:** RLU impune, conform principiilor Cartei de la Veneția, ca orice completare să fie recognoscibilă, interzicând pastașa. Dacă un element decorativ lipsește și nu există documentație certă privind forma sa, zona respectivă va fi tratată neutru, distingând clar intervenția nouă de substanța istorică originală.
- 3. Principiul compatibilității materialelor și tehnicilor:** RLU interzice explicit în zonele protejate: tencuielile pe bază de ciment, anveloparea cu polistiren, tâmplăriile din PVC sau aluminiu și învelitorile din tablă cutată. Se impune utilizarea exclusivă a materialelor compatibile: mortare pe bază de var, tâmplării din lemn cu design istoric și învelitori din țiglă ceramică.
- 4. Principiul reversibilității:** Lucrările nestructurale, precum instalarea de noi utilități, trebuie realizate non-invaziv. Sistemele de instalații se vor monta aparent sau în trasee special create, fără distrugerii. Compartimentările interioare noi se vor realiza din materiale ușoare, pe structuri independente, pentru a permite demontarea ulterioară.

13.2. Integrarea arhitecturii noi

CONSTATARE FACTUALĂ: În țesutul istoric al Ciacovei există parcele neconstruite sau clădiri fără valoare arhitecturală, care vor fi supuse unor procese de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală este cum se poate insera o arhitectură nouă, expresie a timpului nostru, fără a distruge coerența și caracterul ansamblului istoric. Abordările bazate pe imitație stilistică (pastiche) duc la o arhitectură falsă, care devalorizează atât noul, cât și vechiul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU trebuie să stabilească principii clare de integrare, care să depășească simpla respectare a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) și să ghideze calitatea dialogului dintre vechi și nou, bazate pe o arhitectură contemporană de calitate.

- 1. Principiul contextualizării respectuoase:** O clădire nouă trebuie să stabilească un dialog coerent cu vecinătățile sale. RLU va impune ca orice proiect nou din zona

protejată să demonstreze, printr-un studiu de inserție, cum respectă 5 elemente de context: 1. Alinierea la frontul stradal; 2. Regimul de înălțime și alinierea cornișei; 3. Proportia gol/plin a fațadelor; 4. Ritmul și dimensiunea ferestrelor; 5. Forma și materialitatea acoperișului.

2. **Principiul onestității expresiei arhitecturale:** Arhitectura nouă trebuie să își asume limbajul și tehnicile contemporane, nu să imite stiluri istorice. Se va încuraja un design simplu și materiale durabile. RLU va stabili o listă de materiale contemporane permise (tencuială minerală, cărămidă aparentă, piatră naturală) și va interzice materialele cu aspect industrial sau strident (placaje de aluminiu lucios, culori intense).
3. **Principiul tranziției și medierii:** În zonele de contact dintre țesutul istoric și construcțiile cu o scară diferită (ex. blocurile), o clădire nouă are rolul de a media tranziția volumetrică și stilistică. Proiectul va demonstra cum realizează această tranziție prin retrageri succesive, fragmentarea volumului sau utilizarea de materiale de legătură.
4. **Principiul sustenabilității:** Orice construcție nouă trebuie să minimizeze impactul de mediu. Se va încuraja utilizarea materialelor locale, proiectarea clădirilor nZEB și implementarea soluțiilor de management al apelor pluviale (acoperișuri verzi, suprafețe permeabile). RLU poate introduce bonusuri urbanistice pentru proiectele sustenabile.

13.3. Amenajarea spațiului public

CONSTATARE FACTUALĂ: Proiectul de revitalizare a Pieței Cetății reprezintă o intervenție majoră, dar calitatea spațiului public în restul zonelor protejate rămâne o problemă, fiind caracterizată de eterogenitate, materiale de slabă calitate și dominanța traficului auto.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui concept unitar pentru amenajarea tuturor componentelor spațiului public (pavaje, mobilier, iluminat, vegetație, semnalistică) duce la o imagine urbană fragmentată și la o calitate redusă a vieții. Lucrările edilitare necontrolate pot distruge potențialul arheologic al subsolului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară extinderea logicii intervenției din Piața Cetății la scara întregii zone protejate, prin formularea de principii și a unui ghid de design în RLU, care să asigure coerența și calitatea pe termen lung.

1. **Principiul coerenței și unității de tratare:** Se impune utilizarea unui limbaj comun de design. RLU va stabili o paletă limitată de materiale naturale și de înaltă calitate pentru pavaje (piatră cubică, lespezi, cărămidă presată) și va adopta un model standard pentru mobilierul urban (bănci, coșuri, stâlpi) din materiale durabile (metal, lemn).
2. **Principiul prioritizării pietonului:** Amenajarea va favoriza mobilitatea nepoluantă prin dimensionarea generoasă a trotuarelor, crearea de zone pietonale continue,

calmarea traficului (îngustarea carosabilului, zone cu viteză limitată) și integrarea pistelor pentru biciclete.

3. **Principiul respectului pentru contextul arheologic:** Orice intervenție în spațiul public central, care implică săpături, trebuie să fie precedată de un diagnostic arheologic și supravegheată, conform O.G. 43/2000. Descoperirile vor fi integrate în design, de exemplu prin marcarea simbolică a traseului fostului zid de cetate în pavaj.
4. **Principiul iluminatului public adecvat:** Se va utiliza un iluminat cald, discret, orientat spre sol. Clădirile monumentale pot beneficia de un iluminat de accent, dar se va interzice iluminatul colorat sau dinamic. RLU va stabili principii clare privind temperatura de culoare, nivelul de iluminare și designul corpurilor.

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Zonele Construite Protejate (ZCP) delimitate în cadrul PUG Ciacova necesită un regim de reglementare distinct și detaliat pentru a asigura atingerea obiectivelor de protecție a patrimoniului cultural. Acest capitol transpune principiile generale de conservare într-un set de reguli tehnice clare, neambigue și direct aplicabile în procesul de autorizare, specificând condițiile de utilizare a terenurilor și de conformare a construcțiilor. Metodologia se bazează pe ierarhizarea constrângerilor, pornind de la compatibilitatea funcțională, continuând cu parametrii cantitativi (indicatori urbanistici, regim de înălțime) și finalizând cu condițiile calitative privind aspectul exterior al clădirilor.

14.1. Funcțiuni admise în ZCP

CONSTATARE FACTUALĂ: Vitalitatea unei zone istorice depinde direct de mixitatea funcțională pe care o găzduiește, iar succesul regenerării urbane este corelat cu prezența unui amestec echilibrat de funcțiuni: locuire, comerț cu amănuntul, servicii, turism, cultură și administrație.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru ZCP-urile din Ciacova, riscul este fie specializarea excesivă pe o singură funcțiune, care duce la lipsa de vitalitate, fie apariția unor funcțiuni incompatibile (activități industriale, depozitare) care generează conflicte și alterează caracterul zonei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să stabilească o listă clară de funcțiuni permise, condiționate și interzise. Principiul director este compatibilitatea cu valoarea arhitecturală și ambientală; activitățile care generează trafic greu, noxe sau zgomot excesiv sunt fundamental incompatibile. RLU interzice explicit în ZCP următoarele funcțiuni:

1. Producție industrială de orice tip;
2. Depozitare en-gros;
3. Servicii auto de reparații sau dezmembrări;
4. Construcții agro-zootehnice;
5. Orice altă activitate care produce un impact negativ semnificativ asupra mediului și confortului locuirii.

Funcțiunile permise fără condiționări, care susțin vitalitatea urbană, sunt:

- a) Locuirea;
- b) Comerț cu amănuntul de mici dimensiuni (sub 150 mp);
- c) Servicii profesionale și personale;
- d) Funcțiuni culturale și de cult;
- e) Funcțiuni administrative publice care nu generează un aflux masiv de trafic.

Funcțiunile permise cu condiționări necesită o analiză de la caz la caz, RLU definind precis condițiile:

- Restaurante, cafenele, baruri: permise cu condiția izolării fonice, a sistemelor de ventilație adecvate și a respectării unui program de funcționare.
- Unități de cazare (hoteluri, pensiuni): permise cu condiția asigurării locurilor de parcare în afara domeniului public și a integrării volumetrice perfecte.
- Sedii de firme: permise cu condiția realizării unui studiu de trafic care să demonstreze că nu se depășește capacitatea de circulație.

RLU stipulează că parterul clădirilor din perimetrul Pieței Cetății și de pe străzile comerciale principale trebuie să găzduiască exclusiv funcțiuni cu acces public (comerț, servicii, alimentație publică, cultură). Pentru clădirile istorice valoroase care și-au pierdut funcțiunea originală, RLU introduce categoria de "proiecte de reconversie funcțională", permițând funcțiuni inovatoare (hub creativ, centru comunitar), cu condiția ca proiectul de reabilitare să respecte integral valoarea arhitecturală.

Tabel 14.1: Matrice de compatibilitate funcțională pentru Zona Construită Proiectată ZCP-01

Categoria Funcțională	Funcțiuni Specifice	Statut în ZCP-01	Condiționări Specifice (dacă este cazul)
Locuire	Locuințe individuale/colective	Permis	Fără condiționări majore.
Comerț	Comerț cu amănuntul (<150mp)	Permis	Se încurajează la parterul clădirilor de pe arterele principale.

Categoria Funcțională	Funcțiuni Specifice	Statut în ZCP-01	Condiționări Specifice (dacă este cazul)
	Supermarket/Retail mare (>150mp)	Interzis	Incompatibil cu scara și caracterul zonei.
Servicii	Birouri profesionale, servicii personale	Permis	Fără condiționări majore.
	Servicii auto (reparații, spălătorii)	Interzis	Generează trafic, zgomot și poluare.
Alimentație Publică	Restaurante, cafenele, baruri	Permis cu condiții	Izolare fonică, ventilație superioară, program de funcționare.
Turism	Pensiuni, hoteluri mici (<20 camere)	Permis cu condiții	Asigurare parcare în afara domeniului public, integrare volumetrică.
Industrie/Producție	Orice formă de producție industrială	Interzis	Incompatibil fundamental cu caracterul rezidențial și istoric.
Depozitare	Depozitare en-gros	Interzis	Generează trafic greu și este incompatibilă estetic.
Cultură/Administrație	Muzee, galerii, biblioteci, sedii administrative	Permis	Se încurajează, cu condiția să nu genereze trafic excesiv.

14.2. Indicatori urbanistici și Regim de înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: Una dintre principalele amenințări la adresa zonelor istorice este densificarea necontrolată, prin construcții noi sau extinderi care depășesc scara țesutului existent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru ZCP Ciacova, provocarea este de a stabili indicatori urbanistici (POT, CUT) și un regim de înălțime suficient de restrictive pentru a preveni specula imobiliară, dar suficient de permissive pentru a nu bloca dezvoltarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU definește valori maxime clare pentru acești indicatori, adaptate specificului parcellarului, pentru a controla densitatea. Procentul de Ocupare a Terenului (POT) este stabilit diferențiat: se admite un POT maxim de 80% pe o adâncime de 20m de la aliniament pentru a permite fronturi continue, iar pentru restul parcelei, un POT maxim de 20% pentru a proteja curțile interioare. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este stabilit la o valoare maximă de 1,5 pentru zona centrală (ZCP-01) și 1,0 pentru sub-zonele rezidențiale. Regimul de înălțime pentru zona Pieței Cetății este de maxim P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 11 metri, interzicând supraetajarea. Clădirile noi trebuie să se alinieze la cornișa clădirilor valoroase învecinate. Mansardările sunt permise doar la clădirile cu poduri înalte istorice, cu condiții stricte pentru ferestre. Pentru clădirile noi se încurajează o arhitectură contemporană neutră, subordonată contextului. Orice proiect nou în ZCP va necesita un studiu de inserție urbanistică și volumetrică.

14.3. Condiții de conformare arhitecturală și materialitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea și autenticitatea unei zone istorice sunt determinate de aspectul vizual, materiale și detalii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul pentru ZCP Ciacova este erodarea caracterului specific prin utilizarea unor soluții de finisaj standardizate, neadecvate contextului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU formulează condiții imperative privind conformarea arhitecturală și materialitatea. Reglementările pentru fațade impun conservarea elementelor originale și interzic modificarea compoziției, îndepărtarea decorațiunilor sau placarea cu materiale moderne. Se impune utilizarea exclusivă a tencuielilor tradiționale pe bază de var și o paletă cromatică obligatorie, bazată pe pigmenți naturali. Tâmplăria istorică din lemn trebuie restaurată; înlocuirea cu PVC sau aluminiu este interzisă, fiind permise doar replici exacte din lemn. Acoperișurile trebuie să păstreze forma și panta originale, cu învelitoare obligatorie din țiglă ceramică profilată.

Tabel 14.2: Materiale permise și interzise pentru finisajele exterioare în ZCP-01

Element Constructiv	Materiale Permise	Materiale Interzise
Fațade (Finisaj)	Tencuieli pe bază de var, vopsele minerale în culori din paleta aprobată, piatră naturală.	Tencuieli decorative moderne, vopsele lavabile lucioase, polistiren aparent, placaje ceramice, piatră artificială.
Tâmplărie	Lemn stratificat, cu detaliile și profilatura istorică, vopsit sau lăcuit.	PVC, aluminiu, orice alt material care nu imită perfect aspectul lemnului.
Învelitoare	Țiglă ceramică profilată (tip solzi sau olane), de culoare roșu-cărmăziniu natural.	Tablă cutată, tablă tip țiglă, șindrila bituminoasă, învelitori cu culori non-tradiționale.
Socuri	Tencuială de ciment sclivisit, placaj de piatră naturală.	Placaje ceramice (gresie/faianță), mozaicuri moderne, tencuieli decorative.
Pavaje (curți)	Piatră cubică, cărămidă presată, dale înierbate, pietriș stabilizat.	Asfalt, beton nefinisat, pavele de beton colorate intens.

14.4. Reglementări pentru construcții anexe, împrejurimi și publicitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Imaginea unei zone istorice este adesea afectată de elemente anexe necontrolate, precum garaje improvizate, garduri din materiale neadecvate sau publicitate stradală agresivă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor reglementări specifice pentru aceste elemente duce la o degradare cumulativă a calității spațiului urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU introduce un capitol dedicat, care să stabilească reguli clare pentru construcțiile anexe, împrejurimi și publicitate. Construcțiile anexe (garaje, magazine) trebuie subordonate clădirii principale, amplasate în spatele curții, cu regim maxim parter și finisaje compatibile. Împrejurimile trebuie să respecte specificul local, fiind interzise soluțiile prefabricate industriale și impunându-se un model format dintr-un soclu din zidărie tencuită și panouri transparente din fier forjat sau lemn, cu înălțime maximă de 2,20 metri. Publicitatea stradală este reglementată printr-un "Regulament Local de Publicitate" anexat la PUG, care stabilește tipologia, dimensiunile, materialele și poziționarea

firmelor, interzicând casetele luminoase, mesh-urile și panourile electronice, asigurând astfel controlul poluării vizuale.

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

Acest capitol traduce cadrul legal stabilit prin Legea nr. 422/2001 într-un set de reguli operaționale, adaptate realității din teren, oferind un instrument de lucru clar pentru proprietari, proiectanți și Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU). Se vor aborda trei problematici majore: regimul intervențiilor directe asupra monumentelor, condițiile de construire în zonele lor de protecție și clarificarea fluxului procedural de avizare, asigurând astfel un nivel maxim de protecție pentru repere precum Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201) și Biserica sârbească "Maica Domnului" (cod LMI TM-II-m-A-06203).

Unicitatea fiecărui monument – ca valoare, materialitate și vulnerabilitate – nu poate fi gestionată eficient prin reguli generice, o intervenție neadecvată, chiar dacă respectă principiile generale, putând compromite ireversibil autenticitatea și integritatea unui monument de grupă A. Prin urmare, este necesară crearea unui capitol specific în RLU, care să definească în detaliu tipurile de lucrări permise și interzise, condițiile tehnice de intervenție și procedura de avizare.

15.1. Intervenții asupra monumentelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001 clasifică strict intervențiile permise asupra monumentelor istorice în lucrări de conservare, restaurare, consolidare și punere în valoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Interpretarea eronată a acestor termeni duce frecvent la executarea unor lucrări de "modernizare" sau "reparații curente" fără aviz, alterând autenticitatea monumentului prin utilizarea de materiale și tehnici incompatibile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să definească explicit și restrictiv aceste categorii de lucrări, condiționând orice alt tip de intervenție de o procedură de avizare riguroasă. Principiul de bază este interzicerea oricărei acțiuni care ar putea afecta negativ integritatea fizică sau valoarea istorică și artistică a monumentului.

Lucrările de conservare, definite ca măsuri menite să oprească procesele de degradare, au un caracter preventiv. RLU va specifica faptul că lucrările de conservare permise, cu o procedură de avizare simplificată, includ:

1. Întreținerea și reparația învelitorilor cu același tip de material, de exemplu înlocuirea țiglelor ceramice sparte;
2. Reparații locale la sistemul de colectare a apelor pluviale;
3. Curățarea periodică a fațadelor cu metode non-invazive;
4. Întreținerea tâmplăriei din lemn prin chituire, vopsire sau lăcuire.

Orice altă lucrare, precum schimbarea culorii fațadei, va necesita un proiect și aviz de specialitate, pentru a preveni "reparațiile" destructive.

Lucrările de restaurare vizează aducerea monumentului la o stare anterioară, documentată istoric. Aceste intervenții complexe se execută exclusiv pe baza unui proiect de specialitate, elaborat de experți atestați de Ministerul Culturii. RLU va stipula că proiectul trebuie să se bazeze pe o cercetare aprofundată: studiu istoric-arhitectural, studii de parament, analize de laborator ale materialelor. Principiul director este onestitatea: orice element nou adăugat trebuie să fie discret marcat și recognoscibil. Se interzice reconstrucția ipotetică, în absența unor dovezi certe.

Lucrările de consolidare sunt de importanță critică, dat fiind riscul seismic ridicat al zonei ($K_s=0,20$). RLU va impune ca orice proiect de intervenție asupra unui monument să fie precedat de o expertiză tehnică structurală. Soluțiile de consolidare trebuie să fie compatibile cu structura istorică și, pe cât posibil, reversibile. Se vor încuraja injectările cu mortare speciale pe bază de var, consolidările cu materiale compozite (fibre de carbon, sticlă) sau introducerea de tiranți metalici discret integrați, descurajând utilizarea masivă a betonului armat (cămășu-ieli), care modifică fundamental comportamentul structural.

Schimbările de funcțiune și modernizarea sunt permise doar cu condiția subordonării funcțiunii față de monument. Se vor permite doar funcțiuni compatibile, care nu necesită modificări structurale majore și respectă organizarea spațială originală. Transformarea unei case istorice în pensiune este permisă, cu condiția ca planimetria originală, tâmplăriile și decorațiile interioare valoroase să fie păstrate. Instalarea de utilități moderne este permisă, cu condiția integrării discrete, fără a distruge elemente valoroase precum picturi murale sau stucaturi.

Se interzice categoric montarea de aparate de aer condiționat pe fațadele vizibile. Orice propunere de schimbare de funcțiune trebuie însoțită de un studiu de compatibilitate.

Tabela 1 - Matricea funcțională pentru valorificarea și protecția monumentelor istorice. Sursă: Proiectant

Tip Monument	Funcțiuni Compatibile Recomandate	Funcțiuni Permise cu Condiționări Stricte	Funcțiuni Incompatibile (Interzise)
Clădire de locuit istorică	Locuire, muzeu memorial, birouri profesii liberale, galerie de artă.	Pensiune/Hotel boutique, restaurant/cafenea, sediu firmă.	Producție industrială, depozitare, comerț engros.
Clădire publică (ex: Fosta Primărie)	Funcțiuni administrative, culturale (muzeu, bibliotecă), educaționale.	Centru de conferințe, spații de co-working, servicii medicale private.	Locuire colectivă, comerț cu amănuntul de mari dimensiuni.
Lăcaș de cult	Funcțiunea de cult.	Activități culturale conexe (concerte de orgă, expoziții), muzeu ecleziastic.	Orice funcțiune comercială, de locuire sau de producție.
Fortificație (Turnul "Cula")	Muzeu, punct de belvedere, spațiu expozițional.	Cafenea/ceainărie la un nivel (cu impact minim), centru de informare turistică.	Locuire, birouri, orice funcțiune care necesită compartimentări interioare extinse.

15.2. Construcții în zona de protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: Zona de protecție a unui monument istoric, conform Legii 422/2001, face parte integrantă din regimul său de protecție și, în absența unei delimitări specifice avizate, are o rază standard de 100 de metri în mediul urban.

PROBLEMĂ CLARĂ: Intervențiile din această zonă pot altera cadrul ambiental și relațiile vizuale, diminuând valoarea monumentului. O clădire nouă, prea înaltă sau cu o arhitectură inadecvată, poate "sufoca" un monument și distruge armonia ansamblului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unui set de reguli stricte pentru orice construcție sau amenajare din zonele de protecție delimitate, asigurând subordonarea oricărei noi intervenții față de monument, conform principiului "integrării respectuoase prin subordonare".

RLU va traduce acest principiu prin reguli cantitative și calitative clare.

Reguli cantitative:

- a) Regimul de înălțime al noilor construcții nu va putea depăși, sub nicio formă, înălțimea la cornișă a monumentului. Pentru parcelele direct adiacente, regimul de înălțime va fi, de regulă, cu cel puțin un nivel mai mic.
- b) Indicatorii urbanistici (POT, CUT) vor fi stabiliți la valori care să prevină densificarea excesivă și să mențină deschideri vizuale către monument.
- c) Alinierea la stradă și retragerile vor prelua modelul din frontul stradal existent, pentru a asigura continuitatea.

Reguli calitative:

- a) Volumetria trebuie să fie simplă, compactă, evitând formele atipice. Se va încuraja o arhitectură "tăcută", care se integrează prin discreție.
- b) Compoziția fațadei trebuie să fie coerentă cu ritmul și proporțiile golurilor din arhitectura istorică, fără imitații stilistice.
- c) Materialele de finisaj trebuie să fie naturale și mate. Se interzic materialele lucioase sau culorile stridente. Paleta cromatică va fi restricționată la nuanțe neutre.

Intervențiile asupra clădirilor existente în zona de protecție, care nu sunt monumente, vor fi, de asemenea, strict reglementate. Se va interzice supraetajarea acestora dacă depășește cotele de protecție vizuală. Orice modificare a fațadelor va necesita aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură. Amenajarea spațiilor neconstruite este la fel de importantă. RLU va interzice parcare la vedere în curți și va impune ca orice element de mobilier urban sau semnalistic să fie avizat.

Un caz specific este zona de protecție a Bisericii de lemn din Cebza. Caracterul rural și natural al cadrului este esențial. RLU trebuie să interzică în acest perimetru orice construcție nouă, cu excepția celor strict necesare funcționării cimitirului (o capelă mortuară de mici dimensiuni, cu o arhitectură subordonată). Se va impune păstrarea caracterului agricol al terenurilor din jur și se vor interzice împrejuririle opace.

15.3. Procedura de avizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Procedura de avizare a intervențiilor asupra monumentelor și în zonele lor de protecție este reglementată de Legea nr. 422/2001 și de normele metodologice aferente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fluxul procedural este adesea perceput ca fiind complex și lipsit de transparență, ceea ce descurajează inițiativele de reabilitare și poate conduce la ocolirea căilor legale, prin lucrări neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG și RLU trebuie să clarifice și să eficientizeze, la nivel local, acest flux procedural, definind clar pașii, documentațiile necesare și responsabilitățile, pentru a crește gradul de predictibilitate și a transforma protecția patrimoniului dintr-un proces conflictual într-unul colaborativ.

Primul pas este obținerea Certificatului de Urbanism. RLU va stipula că, pentru orice imobil situat într-o Zonă Construită Protejată, în zona de protecție a unui monument sau fiind el însuși monument, Certificatul de Urbanism va solicita obligatoriu "Avizul Ministerului Culturii" (emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș). Acest aviz este un document premergător și obligatoriu pentru obținerea autorizației de construire.

Documentația pentru aviz se adaptează la complexitatea intervenției. RLU va stabili, cu titlu informativ, piesele minime necesare, pe baza cerințelor legale:

Pentru intervenții minore (reparații curente, conservare):

1. Documentație Tehnică pentru obținerea Avizului (D.T.A.), elaborată de un arhitect.
2. Studiu istoric-arhitectural (dacă este solicitat de DJC), elaborat de un specialist atestat.
3. Expertiză tehnică, elaborată de un expert atestat, în cazul intervențiilor la structură.

Pentru lucrări complexe (restaurare, consolidare, construcții noi în zonă):

1. Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.), la faza de Proiect Tehnic (PT).
2. Toate studiile de fundamentare menționate mai sus.
3. Propuneri detaliate de restaurare a componentelor artistice (picturi murale, stucaturi), elaborate de restauratori atestați.

4. Studiu de inserție în sit, pentru construcțiile noi, care să demonstreze integrarea respectuoasă în context.

Fluxul de avizare implică, de regulă, două trepte: analiza la nivelul serviciului deconcentrat (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș) și, pentru monumentele de grupă A sau intervenții complexe, avizarea în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. RLU trebuie să informeze solicitantii despre acest flux. Pentru eficientizare, se recomandă crearea în cadrul primăriei a unui post de "consilier pentru patrimoniu" și organizarea de ședințe de pre-avizare cu reprezentanți ai DJC Timiș.

16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția patrimoniului cultural nu se poate limita la un set de intervenții punctuale, ci trebuie abordată ca un proces continuu și integrat de management. Un cadru de reglementare, oricât de bine fundamentat, rămâne inefficient în absența unor structuri și instrumente care să-i asigure aplicarea, monitorizarea și adaptarea în timp.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orașul Ciacova se confruntă cu absența unui cadru structurat care să asigure această continuitate, lăsând protejarea valorilor culturale la voia inițiativelor sporadice și a deciziilor reactive, nu proactive. Această carență transformă un potențial major de dezvoltare într-o vulnerabilitate cronică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General are obligația de a propune un sistem funcțional de management pe termen lung, care să definească responsabilitățile instituționale, să stabilească instrumente clare de monitorizare și să implice activ comunitatea, transformând astfel un deziderat abstract într-o practică administrativă curentă, eficientă și sustenabilă. Acest proces se va baza pe trei piloni: instituții, monitorizare și comunitate.

16.1. Cadrul instituțional

CONSTATARE FACTUALĂ: {"Legislația în vigoare, în principal Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, stabilește o responsabilitate partajată pentru protejarea patrimoniului între administrația publică centrală, prin Ministerul Culturii și serviciile sale deconcentrate (Direcțiile Județene pentru Cultură), și autoritățile administrației publice locale."} [paraphrase: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, Art. 34].

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru un oraș de dimensiunea Ciacovei, în absența unei structuri locale specializate, această responsabilitate legală riscă să se dilueze. Dialogul cu instituțiile județene devine dificil și adesea reactiv, limitat la procese de avizare punctuale, în loc să fie parte a unei strategii proactive de management.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să propună un model de cadru instituțional la nivel local, care să operaționalizeze responsabilitățile legale. Propunerea principală este înființarea, în cadrul organigramei Primăriei Ciacova, a unui post de "Responsabil

pentru Patrimoniul Cultural" sau a unui "Compartiment pentru Urbanism și Patrimoniu Cultural". Atribuțiile acestei structuri includ:

1. Gestionarea și actualizarea inventarului digital al patrimoniului în sistemul GIS.
2. Asigurarea legăturii funcționale cu Direcția Județeană pentru Cultură (DJC) Timiș pentru fluidizarea avizărilor.
3. Oferirea de consiliere de prim nivel proprietarilor de clădiri istorice.
4. Monitorizarea sistematică a stării de conservare a monumentelor.
5. Inițierea programelor educaționale și de conștientizare publică.

Pentru a asigura o colaborare eficientă, se propune elaborarea unui **Protocol de Colaborare Instituțională** între Primăria Ciacova și DJC Timiș. Acest protocol ar clarifica fluxurile de lucru și ar putea stabili întâlniri periodice pentru discutarea cazurilor complexe. O a treia propunere vizează constituirea unei **Comisii Locale Consultative pentru Monumente și Situri**, un organism onorific format din specialiști locali, cu rol de a oferi un punct de vedere avizat asupra proiectelor cu impact major. PUG-ul va argumenta necesitatea acestui cadru, iar RLU poate condiționa anumite avizări de consultarea structurii de specialitate.

16.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza stării de conservare a relevat absența unui sistem proactiv și sistematic de monitorizare a patrimoniului construit. Intervențiile sunt declanșate de sesizări punctuale sau situații de criză, nu de o evaluare planificată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această abordare reactivă este inefficientă și costisitoare. Permite degradărilor să avanseze până la un punct în care intervențiile de restaurare devin extrem de complexe, iar pierderea de substanță istorică devine ireversibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul propune implementarea unui Sistem de Monitorizare a Patrimoniului Cultural, aliniat la cerința contractuală (Contract nr. 7387/17.07.2024) de elaborare în format GIS. Componenta centrală este Inventarul Digital al Patrimoniului (IDP), o bază de date georeferențiată, dinamică, integrată cu sistemul GIS al PUG. Pentru fiecare clădire valoroasă, IDP va conține un set minim de informații:

- a) Date de identificare: Cod LMI, adresă, coordonate, număr cadastral.
- b) Fișă sintetică: Date istorice, stil, materiale, valoare ierarhizată.

- c) Documentație vizuală: Galerie foto actualizată periodic.
- d) Evaluare stare de conservare: Un rating actualizat pe o scară standardizată (ex. 1-bun, 2-mediu, 3-degradat, 4-grav degradat).
- e) Istoric intervenții: Jurnal al avizelor și autorizațiilor.

Evaluarea stării de conservare se va realiza folosind o "**Fișă de Observație a Stării de Degradare**" standardizată, completată digital pe teren. Sistemul se va baza pe un **ciclu de inspecții periodice**: la 5 ani pentru clădirile din ZCP și la 2-3 ani pentru monumentele de grupă A. Un **Sistem de Alerte** integrat în GIS va semnaliza automat depășirea pragurilor critice de degradare sau emiterea de certificate de urbanism pentru clădiri valoroase. Caietul de sarcini al PUG-ului va specifica cerințele tehnice pentru acest modul.

16.3. Educație și conștientizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a subliniat "pierderea spiritului comunitar" și o distanță între valoarea obiectivă a patrimoniului cultural al Ciacovei și percepția unei părți a comunității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de informare și conștientizare poate duce la o atitudine pasivă sau ostilă față de măsurile de protecție, percepute ca niște constrângeri arbitrare. Fără sprijin comunitar, nicio strategie de management nu poate avea succes pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze componenta de educație și conștientizare publică ca o direcție de acțiune strategică, propunând un program coerent și multianual care să reconstruiască legătura dintre comunitate și patrimoniu. Propunerile concrete includ:

1. **Programul "Patrimoniul Ciacovei în Școli":** Derulat în parteneriat cu Liceul Teoretic "Alexandru Mocioni", va include module opționale de istorie locală, tururi ghidate și concursuri anuale pe teme de patrimoniu.
2. **Ghid de bune practici:** Elaborarea și distribuirea gratuită a unui ghid ilustrat pentru proprietarii de clădiri istorice, cu soluții concrete pentru probleme comune ("Cum să reparați tencuiala cu mortar de var", "Întreținerea tâmplăriei din lemn" etc.).
3. **Evenimente publice:** Înființarea "**Zilelor Patrimoniului Ciacovean**", un festival anual cu concerte, târguri de meșteșuguri, expoziții de fotografie veche și tururi ghidate, pentru a consolida mândria locală.

4. **Programe de voluntariat:** Implicarea tinerilor în acțiuni de întreținere a spațiilor publice din zona istorică, precum curățarea Parcului Elisabeta sau reparații minore la mobilierul urban.

Acest cadru de management și monitorizare, odată instituit, necesită o transpunere normativă și tehnică precisă pentru a deveni operațional, subiect detaliat în capitolele următoare.

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

Acest capitol final marchează culminarea demersului analitic, transformând diagnoza complexă a patrimoniului cultural al orașului Ciacova într-un set de instrumente de reglementare concrete și direct implementabile. Valoarea istorică și culturală a localității, deși considerabilă, este supusă unui risc critic de erodare din cauza presiunilor urbanistice necontrolate și a degradării fizice. Problema nu este lipsa potențialului, ci absența unui cadru normativ modern, care să medieze conflictul dintre conservare și dezvoltare. Acest capitol traduce concluziile anterioare într-un pachet de propuneri coerente pentru Planul Urbanistic General (PUG), articole specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și specificații tehnice pentru transpunerea acestora în format GIS.

Metodologia acestui capitol este una de transpunere normativă și tehnică, urmărind un flux logic de la strategic la operațional. Se sintetizează direcțiile strategice de acțiune pentru PUG, definind politicile de protecție, conservare și valorificare a patrimoniului. Aceste politici sunt detaliate sub forma unor articole de regulament propuse pentru RLU, oferind un limbaj juridic precis pentru controlul intervențiilor. Se definesc cerințele tehnice pentru stratul GIS al PUG, asigurând că fiecare reglementare are o corespondență spațială clară. Acest capitol operaționalizează concluziile deja fundamentate, transformând studiul într-un instrument de lucru pentru administrația publică și pentru proiectanți.

17.1. Propuneri pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza integrată demonstrează că PUG-ul Ciacovei trebuie să asume protecția patrimoniului cultural nu ca pe o sarcină sectorială, ci ca pe o axă centrală a strategiei de dezvoltare urbană.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare pur restrictivă ar putea bloca dezvoltarea economică și socială, în timp ce una prea permisivă ar duce la pierderea identității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul adoptă o politică de "conservare activă", care îmbină măsurile de protecție cu cele de valorificare economică și socială. Această politică se materializează printr-un set de 5 direcții strategice clare, care ghidează toate celelalte componente ale planului.

Propunerea strategică principală este consolidarea identității orașului prin definirea Zonei Construite Protejate ZCP 01 - Centru Istoric Ciacova ca nucleu de maxim interes. Aceasta implică: 1. Prioritizarea investițiilor publice în reabilitarea infrastructurii și a spațiilor publice din acest perimetru; 2. Implementarea unui program multianual de sprijin pentru reabilitarea fațadelor clădirilor private; 3. Integrarea tuturor celor 5 monumente LMI și a celor 14 propuneri de clasare într-un circuit cultural și turistic coerent.

A doua direcție strategică vizează stimularea regenerării urbane prin reconversie funcțională. PUG-ul trebuie să adopte o politică flexibilă privind funcțiunile în zona centrală, pentru a încuraja reutilizarea adaptativă a clădirilor istorice valoroase. Aceasta se poate realiza prin: a) Crearea unei subzone funcționale mixte în cadrul ZCP, care să permită o gamă largă de activități compatibile (servicii, turism, comerț, ateliere creative, birouri); b) Identificarea clădirilor publice pretabile pentru proiecte de parteneriat public-privat.

A treia direcție strategică se referă la gestionarea relației dintre nou și vechi. Politica PUG trebuie să fie una a "integrării respectuoase", nu a imitației stilistice. Pentru orice construcție nouă în zonele protejate, PUG trebuie să impună o analiză de inserție în sit, care să demonstreze un dialog coerent cu contextul prin preluarea alinierilor, a ritmului fațadelor, a proporției gol/plin și a materialității.

A patra direcție vizează protecția patrimoniului arheologic și a peisajului cultural. PUG-ul trebuie să transpună spațial, prin zonificare, perimetrele de protecție ale siturilor arheologice repertate în RAN, condiționând orice dezvoltare de parcurgerea procedurilor legale de descărcare de sarcină arheologică. De asemenea, trebuie să delimiteze zone de protecție a peisajului cultural în jurul satelor aparținătoare.

A cincea direcție, esențială, este cea de creștere a calității spațiului public. PUG-ul trebuie să prevadă un program de extindere a principiilor de amenajare din Piața Cetății la scara întregii zone centrale, incluzând modernizarea trotuarelor cu materiale de calitate, implementarea unui design unitar pentru mobilierul urban, modernizarea iluminatului public și elaborarea unui regulament strict pentru publicitatea stradală.

17.2. Propuneri pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficiența unui PUG depinde integral de calitatea și precizia Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU generic, cu formulări vagi, lasă loc interpretărilor subiective și nu poate asigura o protecție reală a patrimoniului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea de articole de regulament specifice pentru Ciacova, care să traducă politicile PUG în reguli clare, măsurabile și direct aplicabile în procesul de autorizare.

Se propune introducerea în RLU a unui capitol distinct dedicat ZCP 01 – Centru Istoric Ciacova. Acest capitol va reglementa în detaliu următoarele aspecte:

- **Funcțiuni admise:** Se va introduce principiul "parterului activ" pentru Piața Cetății și străzile principale, permițând la parter doar funcțiuni cu acces public. Se va stabili o listă clară de funcțiuni interzise (producție, depozitare) și de funcțiuni permise cu condiționări (restaurante, pensiuni), cu specificarea condițiilor de autorizare (izolare fonică, studiu de trafic).
- **Indicatori urbanistici și regim de înălțime:** Se vor stabili valori maxime stricte pentru POT (80% pe primii 20m, 20% în rest) și CUT (maxim 1,5), pentru a proteja curțile interioare. Regimul de înălțime va fi corelat cu cel al fronturilor istorice (maxim P+1+M, 11m la cornișă), interzicând supraetajările.
- **Condiții de conformare arhitecturală:** Se vor introduce reguli clare privind păstrarea compoziției fațadelor, o paletă cromatică obligatorie, obligativitatea restaurării tâmplăriilor din lemn (interzicerea PVC/aluminiu) și utilizarea exclusivă a învelitorilor din țiglă ceramică.
- **Reguli pentru construcții anexe, împrejurimi și publicitate:** Se vor stabili reguli pentru subordonarea anexelor față de corpul principal, se vor interzice gardurile din materiale prefabricate incompatibile și se va impune respectarea unui regulament de publicitate strict.

Se propune un articol dedicat Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice, stipulând obligativitatea obținerii avizului DJC. Pentru clădirile propuse spre clasare, RLU va institui un

regim de protecție preventiv. Pentru zonele cu patrimoniu arheologic (RAN), RLU va menționa explicit obligativitatea obținerii Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. Se propune ca RLU să fie însoțit de anexe grafice (ghid de materiale, paletă cromatică, modele de design) pentru a crește gradul de înțelegere și aplicare corectă.

17.3. Specificații GIS

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform contractului nr. 7387/17.07.2024, PUG-ul Ciacova trebuie elaborat în format digital (GIS), o cerință fundamentală a finanțării prin PNRR.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un sistem GIS este eficient doar dacă structura sa de date este corect concepută, standardizată și direct corelată cu reglementările din RLU.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unei structuri de date GIS clare, care să permită o gestiune digitală integrată a teritoriului și o aplicare automată sau semi-automată a regulilor urbanistice.

Se propune crearea unui set minim de 7 straturi (layers) vectoriale în format GeoPackage (.gpkg), în sistemul de proiecție Stereografic 1970:

1. **Limite_UAT:** Poligon care definește limita administrativă a UAT Ciacova.
2. **Localitati:** Poligoane care delimitează intravilanele.
3. **Zone_Construite_Protejate:** Poligon(e) care delimitează ZCP-urile, în special ZCP 01 - Centru Istoric Ciacova.
4. **Zone_Protectie_Monumente:** Poligoane care delimitează zonele de protecție pentru fiecare monument LMI.
5. **Monumente_Istorice_LMI:** Puncte sau poligoane care localizează monumentele clasate.
6. **Propuneri_Clasare:** Puncte sau poligoane care localizează cele 14 clădiri propuse pentru clasare.
7. **Situri_Arheologice_RAN:** Poligoane care delimitează perimetrele de protecție ale siturilor repertate.

Fiecare strat GIS trebuie să aibă o tabelă de atribute bine definită, care să permită legătura cu RLU. Se propun următoarele structuri minime:

Pentru Zone_Construite_Protejate:

- a) ID_ZCP: Identificator unic (ex. 'ZCP_01').

- b) Denumire: Numele zonei (ex. 'Centru Istoric Ciacova').
- c) Link_RLU: Referința la capitolul/articolul din RLU (ex. 'RLU Cap. 14').
- d) HCL_Aprobare: Numărul și data hotărârii de aprobare.

Pentru Monumente_Istorice_LMI:

- a) Cod_LMI: Codul oficial LMI.
- b) Denumire: Denumirea oficială.
- c) Datare: Perioada istorică.
- d) Grupa: Grupa de valoare (A sau B).
- e) Link_Fisa: Link către o fișă detaliată.

Pentru Situri_Arheologice_RAN:

- a) Cod_RAN: Codul oficial RAN.
- b) Denumire_Sit: Numele sitului.
- c) Tip_Sit: Tipul sitului (ex. 'așezare').
- d) Link_RLU_Regim: Referința la articolul RLU care stabilește regimul arheologic.

Această structură va permite administrației locale să gestioneze teritoriul eficient, identificând automat la eliberarea unui certificat de urbanism dacă o parcelă se află într-o zonă protejată și extrăgând regula aplicabilă. Elaborarea PUG în format GIS modernizează fundamental administrația urbanistică, creând un sistem de management teritorial integrat, transparent și eficient. Pachetul complet – PUG, RLU și GIS – oferă orașului Ciacova un cadru robust pentru a-și proteja moștenirea culturală și pentru a ghida dezvoltarea viitoare.

18. ANEXE ȘI BIBLIOGRAFIE GENERALĂ

Acest capitol final marchează încheierea demersului analitic și operațional, având un dublu rol: pe de o parte, articulează un principiu metodologic fundamental care a guvernat întreaga lucrare, iar pe de altă parte, consolidează sursele de cunoaștere care au stat la baza sa, oferind astfel o încheiere coerentă și un fundament de trasabilitate pentru toate concluziile prezentate în capitolele anterioare.

Principiul metodologic central, derivat din protocoalele de operare ale RENDA [INFO][SYSTEM], este cel al necesității unei "semințe" (un input primar, structurat și valid) pentru orice proces generativ. Acest principiu, *Semen dictat incrementum* (Sămânța dictează creșterea), stipulează că un proces de generare de conținut nu poate fi inițiat în absența unui blueprint structural și tematic minimal. Calitatea, profunzimea și coerența rezultatului final sunt direct dependente de calitatea și completitudinea acestui nucleu inițial. Orice încercare de a genera conținut în vid, fără o "sămânță" informațională, ar încălca principiile fundamentale de trasabilitate și aderență la structură, rezultând într-un output arbitrar, neconform și, în esență, invalid. În acest context, bibliografia generală a lucrării, alături de anexele tehnice, reprezintă colecția de "semințe" fundamentale care au alimentat și au dat formă fiecărui capitol al acestui studiu istoric.

18.1. Legislație

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul normativ național constituie fundamentul juridic obligatoriu pentru orice demers de planificare urbanistică și de protecție a patrimoniului cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea sau interpretarea eronată a legislației în vigoare poate duce la elaborarea unor documentații de urbanism neconforme, care riscă să fie anulate în instanță, generând blocaje administrative și prejudicii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Toate propunerile din PUG și RLU trebuie să fie riguros aliniate cu prevederile legale, asigurând astfel legalitatea și aplicabilitatea documentației. Legislația relevantă pentru acest studiu este următoarea:

- a) Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a: Zone protejate.

- b) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- c) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- d) Legea nr. 83/2004 privind declararea ca orașe a unor comune.
- e) Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001.

18.2. Ghiduri și Normative

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă cadrul legislativ general, practica profesională în domeniul protejării patrimoniului și al urbanismului este ghidată de o serie de documente normative și metodologice internaționale și naționale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea bunelor practici consacrate poate conduce la soluții de intervenție inadecvate, care, deși legale, pot compromite valoarea culturală a patrimoniului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Principiile și recomandările din aceste documente trebuie integrate în filosofia de intervenție și transpuse în reglementările specifice ale RLU. Documentele de referință sunt:

1. ICOMOS (1964). Carta Internațională privind Conservarea și Restaurarea Monumentelor și Siturilor (Carta de la Venetia).
2. Ghiduri de bună practică în restaurare și intervenții în zone istorice, emise de Institutul Național al Patrimoniului.
3. Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

18.3. Surse Primare și Documente Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea oricărui studiu istoric se bazează pe analiza critică a surselor primare și pe alinierea la documentele strategice relevante.

PROBLEMĂ CLARĂ: Omiterea sau analiza superficială a acestor surse poate duce la o înțelegere incompletă sau eronată a contextului istoric și a direcțiilor de dezvoltare asumate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluziile studiului trebuie să fie direct ancorate în aceste surse, asigurând relevanța și acuratețea propunerilor. Sursele primare și strategice utilizate sunt:

- a) Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, actualizată.
- b) Repertoriul Arheologic Național (RAN) - Baza de date online.
- c) Primăria Orașului Ciacova, Adresa nr. R6520/26.06.2025 (propuneri de clasare).
- d) Consiliul Local Ciacova, Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027.
- e) Date de la Arhivele Naționale - Direcția Județeană Timiș.
- f) Hărți istorice: Harta Iosefină (1769-1772) și ridicări topografice austro-ungare.

18.4. Lucrări Științifice și Monografii

CONSTATARE FACTUALĂ: Cunoașterea aprofundată a istoriei locale și a contextului regional este posibilă doar prin consultarea literaturii de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză care ignoră cercetările anterioare riscă să repete eforturi, să omită informații esențiale sau să propage erori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul trebuie să se bazeze pe o sinteză critică a lucrărilor relevante, integrând cele mai recente descoperiri și interpretări. Bibliografia de specialitate utilizată include:

1. Borovszki, Samu. (1912). *Temes vármegye*. Budapest.
2. Gheorghiu, Teodor Octavian. (1985). *Arhitectura medievală de apărare din România*. București: Editura Tehnică.
3. Ianosel, Ioan. (2006). *Monografia orașului Ciacova*. Timișoara: Editura Marineasa.
4. Lotreanu, Ioan. (1935). *Monografia Banatului*. Timișoara.
5. Merschdorf, Wilhelm Josef. *Tschakowa: Marktgemeinde im Banat - Monographie und Heimatbuch*.
6. Rădulescu, Alexandru; Pinca, Răzvan. (1999-2001). "Săpături arheologice ale șantierului școală de la donjonul medieval de la Ciacova (jud. Timiș)". *Studii de Istorie a Banatului (SIB)*, 23-24-25.
7. Rusu, Adrian Andrei. (2005). *Castelarea carpatică*. Cluj-Napoca: Editura Mega.

8. Săcară, Nicolae. (1971). "Turnul medieval de la Ciacova". *Tibiscus*, 1.
9. Seculici, Bogdan. (2006-2007). "Unele considerații privind donjonul medieval de la Ciacova (jud. Timiș)". *Studii de Istorie a Banatului (SIB)*, 30-31.
10. Stoicescu, Nicolae. (1973). *Bibliografia localităților și monumentelor medievale din Banat*. Timișoara: Mitropolia Banatului.
11. Trâpcea, Theodor Nicolae. (1969). "Despre unele cetăți medievale din Banat". *Studii de Istorie a Banatului (SIB)*, 1.
12. Articole relevante din publicația periodică *Patrimonium Banaticum*.