

STUDIU ISTORIC-ARHEOLOGIC

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar
Orașul Ciacova, Județul Timiș


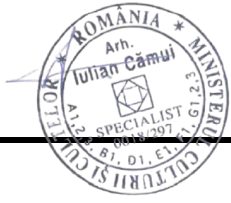
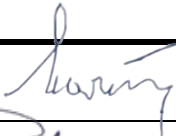

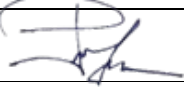

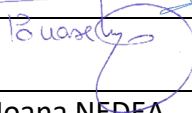
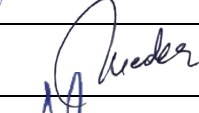
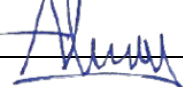
Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



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-ARHEOLOGIC
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI		
Specialist arheolog	Vasile MARINOIU		
Project manager	Virgil PROFEANU		
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU		
	Arh. Luiza TĂNASE		
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA		
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ		

CUPRINS

STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL (PUG), ORAȘ CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ	8
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC	9
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	9
1.2. Cadrul Legislativ General	10
1.3. Metodologia de Cercetare și Structura Documentului	11
2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ	13
2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)	13
2.2. Strategia de Dezvoltare Locală	15
2.3. Corelarea politicilor sectoriale	16
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS	18
3.1. Rolul Strategic în Contextul Banatului Medieval	18
3.2. Relațiile cu Centrele Regionale în Epoca Modernă	19
3.3. Reconfigurări Administrative și Economice în Perioada Contemporană	20
4. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT ȘI A PATRIMONIULUI CULTURAL	22
4.1. Analiza Fondului Construit Existent și Starea de Conservare	22
4.2. Inventarierea Valorilor de Patrimoniu (LMI, RAN, Propuneri Noi)	24
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBALE: TRAMĂ STRADALĂ ȘI PARCELAR	27
5.1. Evoluția tramei stradale	27
5.2. Tipologii de parcelar	28
5.3. Spații publice istorice	29
5.4. Persistența structurii urbane	30
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	32
6.1. Tipologii de clădiri istorice	32
6.2. Stiluri arhitecturale	33
6.3. Starea de conservare	35
6.4. Ierarhizarea valorilor	36
7. INVENTARIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU (LMI, RAN, PROPUNERI NOI)	38
7.1. Monumente Istorice (LMI) existente	38
7.2. Analiza monumentelor de grupă A	39
7.3. Situri Arheologice (RAN)	40

7.4. Propuneri noi de clasare (grupa B).....	41
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE.....	43
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP).....	43
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI).....	45
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice	46
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL.....	48
9.1. Unități de peisaj	48
9.2. Coridoare vizuale și puncte de belvedere	50
9.3. Analiza siluetei urbane	51
9.4. Vegetație cu valoare istorică	52
10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI	53
10.1. Starea de conservare.....	53
10.2. Disfuncționalități	55
10.3. Conflicte funcționale	56
10.4. Riscuri și amenințări.....	57
11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI	59
11.1. Potențialul turistic și de marketing teritorial	59
11.2. Oportunități de reconversie funcțională și dezvoltare economică	62
11.3. Impactul social și educațional	64
11.4. Sinteza oportunităților și direcții strategice.....	65
12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH	68
12.1. Analiză SWOT	68
12.2. Diagnoză Integrată și Concluzii Cheie.....	71
12.3. Verificarea Conformității cu Principiul DNSH	72
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE	74
13.1. Conservare și restaurare	74
13.2. Integrarea arhitecturii noi.....	75
13.3. Amenajarea spațiului public	76
13.4. Materiale și tehnici tradiționale.....	77
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE.....	79
14.1. Funcțiuni Admise	79
14.2. Indicatori Urbanistici (POT, CUT)	82
14.3. Regim de Înălțime	83
14.4. Condiții de Conformare și Expresie Arhitecturală	83

14.5. Reglementări pentru Construcții Anexe, Împrejmuiri și Firme.....	85
16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI.....	86
16.1. Cadrul instituțional.....	86
16.2. Monitorizare și evaluare	87
16.3. Instrumente financiare	89
16.4. Educație și conștientizare	90
17. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG).....	93
17.1. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	94
17.2. Specificații privind Transpunerea în Format GIS.....	95
17.3. Plan de Implementare și Etape Ulterioare.....	96
18. ANEXE ȘI BIBLIOGRAFIE GENERALĂ.....	98
18.1. Anexa 1: Lista Propunerilor Noi de Clasare (Fișe Minimale)	98
18.2. Anexa 2: Fișe pentru Zonele Construite Protejate (ZCP)	99
18.3. Anexa 3: Extrase din Documente Istorice	99
18.4. Bibliografie Generală a Studiului.....	100

STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL (PUG), ORAȘ CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ

Introducere:

Fundamentarea reglementărilor urbanistice pentru Orașul Ciacova, inițiată prin contractul de servicii nr. 7387/17.07.2024, impune o analiză riguroasă a patrimoniului cultural ca pilon central. Acest studiu răspunde unei necesități urgente, confirmată de Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027, care a evidențiat existența unui PUG învechit și lipsa unui Regulament Local de Urbanism. Demersul are un scop dual: pe de o parte, identificarea și evaluarea moștenirii culturale, iar pe de altă parte, formularea unor măsuri normative concrete pentru protejarea și valorificarea acesteia. Obiectivele contractuale includ inventarierea monumentelor clasate, analiza siturilor arheologice și, în mod specific, fundamentarea a 14 noi propuneri de clasare. Întreaga analiză este materializată într-un format digital GIS, asigurând o bază de date spațială precisă, trasabilă și direct aplicabilă în viitoarea documentație PUG, conform cerințelor finanțării prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).

Metodologia de cercetare adoptată este una integratoare, care articulează trei direcții de investigație pentru a garanta o acoperire completă și o fundamentare științifică robustă. Prima componentă este cercetarea de arhivă, incluzând analiza documentelor istorice, a hărților (precum cele iozefine) și a planurilor urbanistice anterioare. A doua componentă constă în cercetarea extensivă de teren, prin care se inventariază, se documentează fotografic și se evaluează starea de conservare a fondului construit. A treia componentă, esențială pentru operaționalizarea rezultatelor, este integrarea tuturor datelor colectate într-o bază de date geospațială (GIS), permițând corelarea spațială și fundamentarea riguroasă a perimetrelor de protecție. Cadrul legal care guvernează acest demers este format, în principal, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Structura studiului urmărește un flux logic, de la contextualizare și analiză, la diagnoză și, în final, la propuneri de reglementare concrete, direct implementabile în Regulamentul Local de Urbanism.

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC

Fundamentarea reglementărilor din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova, inițiat prin contractul de servicii nr. 7387/17.07.2024, impune o analiză riguroasă a patrimoniului cultural. Prezentul studiu istoric-arheologic constituie pilonul acestei fundamentări, având ca scop identificarea, evaluarea și formularea de măsuri concrete pentru protejarea și valorificarea moștenirii culturale. Analiza SWOT din Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 a Orașului Ciacova a identificat existența unui PUG vechi, neadaptat la necesitățile actuale, și inexistența unui Regulament Local de Urbanism (RLU), ceea ce face acest demers nu doar necesar, ci urgent. Obiectivele studiului includ inventarierea monumentelor istorice, analiza siturilor arheologice și fundamentarea a 14 noi propuneri de clasare, conform solicitărilor contractuale. Întreaga analiză este materializată într-un format digital de tip GIS, asigurând trasabilitate și aplicabilitate directă în documentația PUG.

Metodologia de cercetare aplicată este una integratoare, care combină trei direcții principale de investigație pentru a garanta o acoperire completă și o fundamentare științifică. Prima componentă este cercetarea arhivistică, ce include analiza documentelor, hărților istorice și planurilor urbanistice anterioare. A doua direcție constă în cercetarea de teren, prin care se inventariază și se evaluează starea de conservare a fondului construit. A treia componentă fundamentală este integrarea datelor în format GIS, permițând o corelare spațială precisă și fundamentarea delimitării zonelor protejate. Cadrul legal care guvernează acest demers este format, în principal, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Structura documentului urmărește un flux logic, de la contextualizare la analiză detaliată și, în final, la propuneri de reglementare concrete, direct implementabile în RLU.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Constatarea factuală este că Orașul Ciacova deține un patrimoniu cultural valoros, dar vulnerabil, supus unei presiuni imobiliare și unui risc de degradare accelerată. Problema clară, identificată în Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 (aprobată prin HCL nr. 1/26.01.2023), este lipsa unui cadru normativ actualizat care să gestioneze intervențiile în zonele cu valoare istorică. Consecința este o dezvoltare necontrolată și o erodare progresivă a

identității locale. Implicația pentru PUG/RLU este obligativitatea de a fundamenta, prin prezentul studiu, reglementări destinate protejării, conservării și valorificării durabile a patrimoniului cultural material și imaterial, stabilind un echilibru între conservare și dezvoltare.

Obiectivele specifice ale studiului sunt structurate pentru a oferi un răspuns complet și operațional acestei problematice. Acestea sunt:

1. **Inventarierea completă și actualizată a valorilor de patrimoniu:** Realizarea unui inventar exhaustiv, în format GIS, care să includă monumentele istorice deja clasate, siturile arheologice repertoriate și un registru al clădirilor cu valoare arhitecturală sau memorial-simbolică locală, neprotejate legal în prezent.
2. **Fundamentarea a 14 noi propuneri de clasare:** Un obiectiv central, asumat contractual, este elaborarea fundamentării științifice pentru un set de 14 noi propuneri de clasare a unor imobile reprezentative în Lista Monumentelor Istorice (grupa B), demers bazat pe cercetări anterioare.
3. **Delimitarea zonelor protejate:** Propunerea și delimitarea riguroasă, în format geospațial, a Zonei Construite Protejate (ZCP) pentru nucleul istoric al orașului și a zonelor de protecție pentru fiecare monument istoric în parte.
4. **Formularea de reglementări specifice pentru RLU:** Obiectivul final constă în elaborarea unor articole de regulament clare, direct integrabile în Regulamentul Local de Urbanism, care să ghideze dezvoltarea viitoare. Aceste reglementări vor acoperi: funcțiuni admise, regim de înălțime, indicatori urbanistici (POT, CUT), materiale și finisaje, și condiții de integrare a construcțiilor noi.

Prin atingerea acestor obiective, studiul se constituie într-un instrument de management urban eficient și durabil, transformând patrimoniul cultural într-o resursă activă pentru dezvoltarea orașului Ciacova.

1.2. Cadrul Legislativ General

Constatarea factuală este că orice demers de planificare urbanistică și protecție a patrimoniului este guvernat de un cadru legislativ complex și ierarhizat. Problema clară pentru elaborarea PUG Ciacova este necesitatea de a asigura conformitatea deplină cu toate actele normative în vigoare, pentru a garanta legalitatea și opozabilitatea juridică a documentației. Consecința ignorării acestui cadru ar fi nulitatea reglementărilor propuse și imposibilitatea implementării lor. Implicația pentru prezentul studiu este obligația de a se

fundamenta pe o analiză riguroasă a legislației, corelând prevederile de la nivel național cu cele de la nivel regional și local.

Cadrul normativ care guvernează studiul este structurat pe mai multe niveluri de referință. La nivel fundamental, se află legislația specifică domeniilor vizate, care constituie baza legală a oricărei propuneri. Principalele acte normative sunt:

1. **Urbanism și Amenajarea Teritoriului:** Legea nr. 350/2001, republicată, care definește ierarhia și conținutul documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și stabilește obligativitatea fundamentării acestora prin studii de specialitate.
2. **Protecția Monumentelor Istorice:** Legea nr. 422/2001, republicată, care instituie regimul juridic al monumentelor istorice, al zonelor lor de protecție (ZPMI) și al zonelor construite protejate (ZCP), precum și procedura de avizare a intervențiilor.
3. **Protecția Patrimoniului Arheologic:** Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, care reglementează cercetarea arheologică (sistematică și preventivă) și stabilește regimul descoperirilor și al siturilor arheologice.

Pe lângă aceste legi principale, studiul ia în considerare și o serie de acte normative conexe, care completează cadrul de reglementare:

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea a III-a (Zone protejate).
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).

La nivel local și regional, studiul se corelează cu prevederile documentelor strategice și de planificare cu rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova 2021-2027. Respectarea acestui cadru normativ este o garanție a calității și legalității propunerilor, iar întregul demers este conceput pentru a facilita procesul de avizare, anticipând cerințele instituțiilor abilitate.

1.3. Metodologia de Cercetare și Structura Documentului

Constatarea factuală este că o analiză complexă a patrimoniului cultural necesită o abordare integratoare, care să depășească limitele unei singure discipline. Problema clară este riscul unei viziuni unilaterale dacă s-ar utiliza metode specifice unui singur domeniu, ceea ce ar

conduce la o înțelegere parțială și, implicit, la reglementări inadecvate. Consecința ar fi un studiu de fundamentare incomplet. Implicația pentru prezentul studiu este adoptarea unei metodologii care combină metode din istorie, arheologie, arhitectură, urbanism și geomatică, pentru a oferi o imagine completă și operațională a patrimoniului.

Metodologia aplicată se bazează pe trei piloni principali și interconectați.

- 1. Cercetarea documentară și de arhivă:** Acesta este pilonul de fundamentare istorică și presupune studiul aprofundat al surselor primare și secundare: hărți istorice (cu un accent special pe Harta Iosefină), planuri cadastrale vechi, documente de arhivă (conscriptii, protocoale administrative), monografiile locale și studii științifice de specialitate. Acest demers permite reconstituirea evoluției istorice a așezărilor, a tramei stradale și a parcelarului.
- 2. Cercetarea de teren (in situ):** Acesta este pilonul de validare și completare a datelor. Constă în identificarea, fotografierea și analiza directă a fondului construit. Fiecare clădire considerată relevantă a fost documentată printr-o fișă de observație care include date despre stilul arhitectural, materialele de construcție, starea de conservare și intervențiile observate.
- 3. Utilizarea sistemelor informaționale geografice (GIS):** Acesta este pilonul de integrare și operaționalizare, fiind o cerință contractuală esențială. Toate datele colectate, atât cele istorice, cât și cele de teren, sunt georeferențiate și integrate într-o bază de date spațială. Acest lucru permite analize complexe, precum studiul distribuției valorilor de patrimoniu, analiza vizibilității, modelarea impactului noilor construcții și, cel mai important, delimitarea precisă a zonelor protejate.

Structura documentului reflectă acest flux metodologic, fiind concepută pentru a asigura o trecere graduală de la cunoaștere la reglementare. Fiecare propunere este fundamentată pe analizele prezentate anterior, garantând trasabilitatea deciziilor:

- **Partea I (Analitică):** Cuprinde capitolele introductive (1), analiza cadrului strategic și a evoluției istorice (2-3), analiza morfologiei urbane (4-5) și inventarul patrimoniului cultural (6-7).
- **Partea a II-a (Propositivă):** Conține diagnoza (cap. 10), analiza de potențial (cap. 11), concluziile (cap. 12), principiile de intervenție (cap. 13) și reglementările specifice (cap. 14-15).
- **Partea a III-a (Implementare):** Se concentrează pe managementul și monitorizarea patrimoniului (cap. 16) și pe propunerile finale pentru PUG/RLU, inclusiv specificațiile GIS (cap. 17).

2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Demersul de protejare și valorificare a patrimoniului cultural din Orașul Ciacova, ca parte integrantă a elaborării noului Plan Urbanistic General, este fundamentat pe un cadru de referință multi-scalar, de la nivel național și județean la cel local, pentru a asigura o abordare integrată și aliniată la politicile publice în vigoare. Analiza coerenței propunerilor studiului cu documentațiile de amenajare a teritoriului și cu strategiile de dezvoltare deja asumate demonstrează că protecția patrimoniului nu reprezintă o acțiune izolată, ci o componentă vitală a unei viziuni de dezvoltare durabilă, capabilă să genereze valoare adăugată pentru comunitate. Această abordare este esențială pentru a transforma un set de constrângeri normative într-un pachet de oportunități strategice.

Metodologia de analiză a documentelor strategice constă într-o evaluare critică a prevederilor relevante pentru patrimoniul cultural, transpusă într-un format factual, direct aplicabil. Sunt vizate, în principal, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. Pentru fiecare document, se identifică obiectivele, măsurile și proiectele care vizează direct sau indirect patrimoniul și se evaluează compatibilitatea dintre direcțiile de dezvoltare propuse și necesitatea de conservare. Analiza explorează sinergiile și potențialele conflicte între politicile sectoriale – precum dezvoltarea turistică, modernizarea infrastructurii și expansiunea urbană – și măsurile de protecție, cu limite determinate de gradul de specificitate al documentelor de referință, fiecare concluzie fiind formulată pentru a genera o implicație directă asupra reglementărilor PUG/RLU.

2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș, documentul strategic de rang superior la nivel județean, nominalizează explicit rețeaua de fortificații medievale de câmpie din Banat, incluzând vestigiile de la Ciacova, ca element de valoare teritorială ce necesită protecție. PROBLEMĂ CLARĂ este că, fiind un document director cu caracter general, PATJ nu detaliază regimul de protecție, scara sa de abordare (1:100.000) nepermițând definirea de perimetre sau reguli specifice pentru fiecare sit în parte, lăsând această responsabilitate integral în sarcina documentațiilor de urbanism de rang

inferior, precum Planul Urbanistic General local. CONSECINȚA este un vid normativ la nivel de detaliu, care, în absența unui PUG actualizat, permite interpretări permissive și intervenții neconforme care pot periclita integritatea patrimoniului arheologic. IMPLICAȚIA pentru PUG Ciacova este obligația de a transpune acest principiu strategic județean în reglementări specifice și perimetre de protecție clare, direct opozabile juridic, pentru situl medieval al cetății și pentru alte zone cu potențial arheologic.

Deși PATJ Timiș nu conține reglementări detaliate la scara localității Ciacova, acesta stabilește principii și direcții strategice cu impact direct. Recunoașterea valorii rețelei de fortificații medievale de câmpie din Banat și menționarea explicită a importanței vestigiilor de la Ciacova legitimează și impun necesitatea unor măsuri de protecție și valorificare în cadrul PUG-ului local, aliniate la politica județeană de conservare a identității culturale. Mai mult, PATJ subliniază importanța coridoarelor ecologice și a peisajului cultural, aspecte direct relevante pentru contextul în care se află monumentele istorice și siturile arheologice din Ciacova. Relația cu râul Timișul Mort, de exemplu, nu este doar o chestiune hidrografică, ci una de peisaj cultural, cursul de apă fiind un element structurant istoric al așezării. Prin urmare, orice reglementare din PUG care vizează malurile râului trebuie să integreze și o componentă de protecție a peisajului cultural, conform directivelor PATJ.

Din perspectiva dezvoltării economice și a infrastructurii, PATJ conturează axele principale de dezvoltare și proiectele de importanță județeană care pot influența teritoriul UAT Ciacova. Compatibilitatea proiectelor majore, cum ar fi modernizarea infrastructurii rutiere (drumuri județene), dezvoltarea rețelelor de utilități sau crearea de parcuri industriale în proximitatea axelor de transport, cu necesitatea de a proteja zonele cu valoare istorică, trebuie analizată riguros. Un aspect critic este identificarea potențialelor conflicte între dezvoltarea infrastructurii și conservarea peisajului arheologic sau a zonelor de protecție a monumentelor. Astfel, PUG-ul Ciacova va trebui să definească zone de protecție arheologică care să condiționeze orice lucrare de infrastructură de realizarea unor studii de impact și a unor cercetări preventive, conform Ordonanței 43/2000. Orice propunere de dezvoltare în PUG Ciacova trebuie să demonstreze compatibilitatea cu direcțiile strategice stabilite la nivel județean, studiul de față având rolul de a asigura această punte de coerență.

2.2. Strategia de Dezvoltare Locală

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027, aprobată prin HCL nr. 1/26.01.2023, recunoaște explicit degradarea patrimoniului ca o problemă critică pentru comunitate. PROBLEMĂ CLARĂ, identificată în analiza SWOT a documentului, este "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic", listată ca punct slab major. La aceasta se adaugă deficiențe structurale precum "Existența unui PUG vechi, neadaptat la situația și necesitățile actuale" și "RLU și PMUD inexistente". CONSECINȚA este o conștientizare la nivel administrativ a urgenței și relevanței măsurilor de protecție, reflectată în portofoliul de proiecte. IMPLICAȚIA pentru PUG este crearea unui context administrativ și politic favorabil pentru implementarea unor reglementări de protecție mai stricte și pentru alocarea de resurse în proiecte de restaurare, reglementări care devin astfel instrumente de implementare a strategiei locale.

Strategia nu se limitează la a constata probleme, ci propune și soluții concrete. Portofoliul de proiecte include acțiuni directe care vizează patrimoniul, cel mai important fiind proiectul "Restaurarea și promovarea Turnului de apărare (Cula)", cu o valoare contractuală de 5.096.607,98 lei, aflat în execuție. Acest proiect-pilot funcționează ca un catalizator pentru dezvoltarea turistică și culturală. Pe lângă acesta, sunt menționate și alte proiecte cu impact indirect, precum cele de dezvoltare a turismului, care pot crea sinergii. Se identifică oportunități de a lega dezvoltarea turistică de obiectivele istorice, creând astfel un model de dezvoltare durabilă bazat pe identitatea locală. Viziunea strategică a orașului pentru 2030, definită ca un "loc al multiculturalității [...] cu o dezvoltare continuă și durabilă", este în deplină consonanță cu obiectivele de protecție a patrimoniului. Prin urmare, propunerile de reglementare din PUG nu reprezintă o frână în calea dezvoltării, ci un instrument esențial pentru a atinge această viziune, asigurând că dezvoltarea se realizează cu respectarea valorilor identitare.

În plus, strategia abordează direct problema vidului normativ urbanistic. Printre proiectele prioritare se numără "Actualizarea Planului Urbanistic General (P.U.G) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) pentru U.A.T Ciacova", cu un buget estimat de 500.000,00 lei. Finanțarea acestui demers prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) impune

condiții stricte, printre care elaborarea în format GIS și respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH). Aceste condiționalități contractuale, menționate explicit în Caietul de Sarcini și în contractul de servicii, întăresc necesitatea unei abordări riguroase, bazată pe date și aliniată la standardele europene de sustenabilitate. Prin urmare, prezentul studiu de fundamentare nu este doar un răspuns la o cerință legală, ci și un instrument cheie în implementarea unui proiect strategic, asumat de comunitate.

2.3. Corelarea politicilor sectoriale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că o dezvoltare durabilă, așa cum este definită în viziunea strategică a orașului Ciacova, impune corelarea atentă a politicilor de protecție a patrimoniului cu politicile sectoriale de dezvoltare economică, turism, infrastructură și mediu.

PROBLEMĂ CLARĂ este riscul apariției unor conflicte și a anulării reciproce a eforturilor în cazul unei abordări fragmentate, în care fiecare sector își urmărește propriile obiective fără a ține cont de interdependențe.

CONSECINȚA ar fi o dezvoltare nearmonioasă, care fie sacrifică patrimoniul în numele progresului economic, fie blochează oportunități economice în numele unei conservări rigide.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea de a funcționa ca un instrument de integrare a politicilor, stabilind sinergii, mecanisme de arbitraj și reglementări clare care să asigure o dezvoltare echilibrată între diversele interese sectoriale.

În relația cu **dezvoltarea economică**, politica de patrimoniu acționează ca un catalizator. Reabilitarea fondului construit istoric și crearea unui cadru urban atractiv pot stimula investiții în servicii, comerț și industrii creative. PUG-ul va trebui să coreleze propunerile de reconversie funcțională a clădirilor istorice cu strategiile de atragere a micilor întreprinzători, permițând, de exemplu, transformarea parterelor din zona centrală în spații comerciale de calitate sau ateliere meșteșugărești. În același timp, dezvoltarea unor unități industriale sau logistice, prevăzută în strategia locală prin proiectul de amenajare a unui parc industrial, trebuie să fie strict condiționată la periferia zonelor protejate, pentru a nu genera impact vizual, poluare sau trafic greu care să afecteze țesutul istoric.

Turismul reprezintă sectorul cu cel mai evident potențial de sinergie. Orice strategie de dezvoltare turistică pentru Ciacova trebuie să aibă ca pilon central patrimoniul cultural. Aceasta implică o corelare strânsă între reglementările de protecție a monumentelor și dezvoltarea infrastructurii de primire turistică (unități de cazare, restaurante), crearea de trasee tematice (ex: "Traseul Cetății Medievale", "Traseul Bisericilor Istorice") și promovarea evenimentelor culturale. PUG-ul va trebui să definească zone cu potențial turistic unde să poată fi dezvoltate pensiuni agroturistice și să stabilească reguli pentru integrarea acestora în peisajul rural. Un conflict poate apărea doar în cazul unui turism de masă necontrolat, care poate genera presiune asupra monumentelor fragile; de aceea, RLU trebuie să includă măsuri de management al fluxului de vizitatori.

Modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare, deși necesară, poate reprezenta un risc major pentru patrimoniul arheologic și pentru caracterul zonelor istorice. Prin urmare, orice proiect de infrastructură care traversează zone protejate, așa cum vor fi definite în PUG, trebuie să fie supus unor studii de impact și unor proceduri de avizare stricte. Este esențială corelarea planurilor de modernizare a rețelelor subterane (apă, canalizare, gaze) cu proiectele de reabilitare a spațiului public din centrul istoric, pentru a minimiza intervențiile distructive și pentru a realiza lucrările într-o manieră integrată. PUG-ul va trebui să stabilească coridoare tehnice și condiții speciale de execuție a lucrărilor în perimetrele arheologice.

În final, politicile de **mediu** și cele de patrimoniu sunt intrinsec legate. Obiectivele comune includ protejarea peisajului cultural, conservarea coridoarelor verzi și promovarea unei dezvoltări ecologice. Măsurile de eficiență energetică a clădirilor istorice trebuie, de asemenea, să fie atent corelate cu principiile de conservare, pentru a nu altera fațadele și elementele valoroase prin soluții de anvelopare termică neadecvate. PUG-ul va trebui să promoveze soluții alternative, compatibile cu arhitectura istorică (ex: termoizolarea la interior, utilizarea de materiale termoizolante naturale). O abordare integrată asigură că protejarea patrimoniului contribuie la un mediu de viață mai sănătos și mai sustenabil.

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Analiza dezvoltării istorice a Orașului Ciacova impune o înțelegere aprofundată a rolului său în dinamica regională a Banatului, istoria locală fiind rezultatul direct al interacțiunilor cu centrele de putere, rețelele comerciale și sistemele defensive care au modelat teritoriul. Constatarea factuală, bazată pe surse istorice și cartografice, este că rolul de nod strategic, dobândit în perioada medievală, a rămas o constantă care a influențat dezvoltarea ulterioară a localității, chiar și după declinul funcției sale defensive. Problema clară pentru o planificare urbanistică coerentă este înțelegerea modului în care aceste straturi istorice – militar, administrativ, economic – au generat structura actuală și cum pot fundamenta decizii viitoare. Consecința este că orice strategie de dezvoltare trebuie să pornească de la această traiectorie istorică. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a transpune această înțelegere în reglementări care să protejeze structurile istorice persistente și să valorifice potențialul rezultat din poziționarea regională a orașului.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o abordare comparativă, utilizând hărți istorice, cronici medievale și documente administrative din perioadele habsburgică și austro-ungară, corelate cu studii de specialitate. Limitele analizei sunt impuse de gradul de detaliere al surselor, care favorizează centrele majore. Prin urmare, o parte din reconstituire se bazează pe inferențe logice și analogii cu localități similare.

3.1. Rolul Strategic în Contextul Banatului Medieval

Constatarea factuală este că, în peisajul medieval al Câmpiei Banatului, Ciacova a ocupat o poziție strategică de prim rang, atestată documentar pentru prima dată în registrele papale de dijmă între 1332-1337. Dezvoltarea sa este strâns legată de o cetate menționată ca atare din 1390-1395, care devine un punct nodal în sistemul defensiv sud-vestic al Regatului Ungariei. Problema clară a perioadei era asigurarea controlului teritorial și organizarea apărării în fața amenințării otomane în expansiune. Consecința a fost o dezvoltare timpurie accelerată, stimulată de un rol dual: avanpost militar și centru administrativ-economic, datorită amplasării la intersecția unor drumuri comerciale și în proximitatea râului Timiș. Implicația pentru prezent este persistența unui nucleu urban generat de această funcție strategică, a cărui logică morfologică trebuie protejată prin reglementări specifice în PUG.

Rolul cetății în rețeaua de fortificații a Banatului este definit prin relația sa cu centrele majore precum Timișoara, Cenad și Orșova. Documentele medievale indică o legătură strânsă cu comitatul Timiș, Ciacova funcționând ca o fortificație de rang secundar, subordonată direct comitelui de Timiș, dar cu o importanță locală crucială pentru controlul unui teritoriu agricol bogat. Comparația cu alte cetăți de câmpie, precum cele de la Jebel sau Ghilad, relevă o tipologie specifică de fortificație adaptată la relieful plan, probabil o "cetate de șes" (Wasserburg) apărată de un sistem de șanțuri cu apă derivate din Timiș. În paralel cu funcția militară, cetatea a jucat și un rol economic semnificativ, statutul de "oppidum" (târg) fiind confirmat documentar. Controlul asupra drumurilor comerciale care legau Banatul de spațiul balcanic și de centrul Europei a permis dezvoltarea unui târg local unde se tranzacționau produse agricole, animale și mărfuri meșteșugărești, stabilind o tradiție comercială care a persistat secole.

Impactul evenimentelor regionale a fost direct și definitiv. Participarea în campaniile militare conduse de Iancu de Hunedoara subliniază importanța militară a cetății. Căderea sub stăpânire otomană în secolul al XVI-lea, după cucerirea Timișoarei în 1552, a marcat un declin temporar, funcția strategică fiind reconfigurată de noua putere, Ciacova devenind centru de nahie. Cu toate acestea, importanța sa administrativă și economică locală a persistat, permițând o renaștere rapidă după cucerirea habsburgică din 1716. Moștenirea medievală a înscris Ciacova pe harta strategică a Banatului, creând un nucleu urban a cărui logică a influențat toate etapele de dezvoltare ulterioară și ale cărui vestigii (precum Turnul "Cula") reprezintă astăzi active culturale ce necesită un regim de protecție strict.

3.2. Relațiile cu Centrele Regionale în Epoca Modernă

Constatarea factuală este că instaurarea administrației habsburgice la începutul secolului al XVIII-lea a reconfigurat fundamental rolul Ciacovei, trecând de la o logică predominant militară la una de colonizare și dezvoltare economică planificată. Problema clară a Imperiului era revitalizarea economică și demografică a unui teritoriu depopulat și afectat de războaie. Ciacova a fost aleasă ca centru de district ("Kreis"), devenind un pol administrativ și un punct de atracție pentru coloniștii germani (șvabi). Consecința a fost o transformare profundă a structurii etnice și o dezvoltare urbanistică planificată, ale cărei efecte – trama stradală regulată și parcelarul specific – sunt vizibile și astăzi. Implicația pentru PUG este necesitatea

protejării acestei moșteniri urbanistice coerente, specifică barocului de colonizare, prin reglementări clare privind persistența tramei și a parcelarului.

În noua structură administrativă, relația cu Timișoara a fost una de subordonare ierarhică, dar și de complementaritate economică. Ciacova funcționa ca un hinterland agricol important pentru capitala Banatului, furnizând produse agricole și materii prime, în timp ce Timișoara oferea o piață de desfacere, servicii specializate și un model de dezvoltare urbană. Procesul de colonizare a adus cu sine tehnici agricole avansate, o organizare administrativă riguroasă și un impuls pentru dezvoltarea meșteșugurilor, transformând Ciacova într-un centru multicultural prosper, unde comunitățile română, sârbă, germană și maghiară coexistau. Comparativ cu alte localități de colonizare din Câmpia Banatului, precum Lenauheim sau Jimbolia, Ciacova și-a păstrat un rol administrativ mai pronunțat, statutul de centru de district conferindu-i o importanță regională superioară. Acest statut a atras investiții în clădiri publice reprezentative care definesc și astăzi caracterul centrului istoric.

Dezvoltarea rețelei de comunicații, în special construcția canalului Bega și, ulterior, a căilor ferate în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a consolidat și mai mult rolul Ciacovei de nod regional. Conectarea la rețeaua feroviară după 1857 a facilitat transportul rapid și ieftin al cerealelor către piețele din Imperiul Austro-Ungar și din Europa, gara din Ciacova devenind un punct de colectare și expediere pentru o arie agricolă extinsă. Această integrare economică și infrastructurală a generat prosperitate, reflectată în calitatea arhitecturii civile din perioada respectivă. Epoca modernă a lăsat, așadar, o moștenire duală: o structură urbană planificată, valoroasă, și o tradiție de centru economic local, ambele fiind elemente cheie care trebuie luate în considerare în strategiile de dezvoltare contemporane.

3.3. Reconfigurări Administrative și Economice în Perioada Contemporană

Constatarea factuală este că secolul al XX-lea a adus schimbări geopolitice radicale care au reconfigurat statutul Ciacovei. Unirea Banatului cu România în 1919 a integrat orașul într-un nou cadru administrativ, ca centru de plasă în județul Timiș-Torontal, dar a reorientat fluxurile economice către noul centru politic, București. Problema clară a perioadei interbelice a fost adaptarea la un nou stat național și la un context economic diferit, marcat de reconfigurarea piețelor. Consecința a fost o accentuare a rolului de localitate-satelit față de

Timișoara, care, prin dezvoltarea sa industrială puternică, a început să atragă forță de muncă. Implicația pentru planificarea actuală este recunoașterea acestei relații de dependență funcțională, care necesită gestionarea prin politici de mobilitate și de dezvoltare economică locală, pentru a contrabalansa fenomenul de navetism.

Instaurarea regimului comunist după cel de-al Doilea Război Mondial a adus transformări structurale profunde prin industrializare forțată și colectivizarea agriculturii. La Ciacova au fost înființate unități economice socialiste de tipul Întreprinderilor Agricole de Stat (IAS) și Stațiilor pentru Mecanizarea Agriculturii (SMA), integrate într-un sistem economic planificat centralizat. Acest model a generat o creștere a populației și construirea de noi cartiere de locuințe colective, în special în anii '70-'80, dar a creat dependențe structurale vulnerabile, care s-au prăbușit după 1989. Comparativ cu alte orașe agro-industriale din Banat, precum Deta sau Gătaia, Ciacova a urmat o traiectorie similară de dezvoltare planificată, cu un impact semnificativ asupra peisajului social și economic. Această perioadă a lăsat în urmă un fond construit specific, care astăzi ridică probleme de reabilitare termică și de integrare în țesutul istoric.

Perioada post-comunistă, după 1989, a fost marcată de o restructurare economică dificilă și de declinul unităților industriale socialiste, procese care au dus la creșterea șomajului și la reorientarea forței de muncă. Apropierea de Timișoara a devenit un factor ambivalent: pe de o parte, o oportunitate pentru piața muncii, dar pe de altă parte, o provocare pentru dezvoltarea economică locală, accentuând fenomenul de navetism și transformând Ciacova într-un "oraș-dormitor". În prezent, localitatea se află într-un proces de redefinire a rolului său regional, fiind necesară o strategie care să valorifice avantajele competitive: resursele agricole, patrimoniul cultural bogat și proximitatea față de polul de dezvoltare al Timișoarei. Înțelegerea acestei traiectorii istorice complexe, de la fortăreață la oraș-satelit, este esențială pentru a fundamenta un Plan Urbanistic General coerent și adaptat la contextul regional actual.

4. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT ȘI A PATRIMONIULUI CULTURAL

Fondul construit al Orașului Ciacova reprezintă un palimpsest, o scriere stratificată a istoriei sale, de la nucleul medieval la dezvoltările contemporane. Acest capitol se dedică unei analize aprofundate a patrimoniului în ansamblul său, incluzând atât monumentele deja clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), cât și fondul construit „curent”, care, deși neprotejat legal, este esențial pentru definirea caracterului și identității locale. Inventarierea și evaluarea obiectivă a clădirilor reprezintă un pas fundamental în fundamentarea unor reglementări urbanistice care să echilibreze în mod eficient conservarea cu necesitățile de dezvoltare, asigurând că viitorul Plan Urbanistic General (PUG) dispune de un suport decizional riguros și factual.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o abordare multi-criterială, care combină analiza cronologică, stilistică și tehnică, cu ierarhizarea valorilor identificate. Se realizează o clasificare a clădirilor pe perioade istorice, se identifică stilurile arhitecturale reprezentative și se evaluează starea de conservare, documentând principalele tipuri de degradări și vulnerabilități. Un obiectiv central, asumat contractual, este fundamentarea științifică a unui set de 14 noi propuneri de clasare a unor imobile reprezentative, contribuind activ la extinderea ariei de protecție legală. Demersul integrează informații din surse oficiale (LMI, Repertoriul Arheologic Național - RAN) și este conceput pentru a oferi o bază de date solidă, verificabilă și direct utilizabilă pentru reglementările urbanistice, aliniată la cerințele legale și la cele mai bune practici în domeniu.

4.1. Analiza Fondului Construit Existent și Starea de Conservare

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe datele din Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027, este că o mare parte din clădirile rezidențiale din Ciacova sunt construcții cu o vechime de peste 30 de ani, iar un număr semnificativ de gospodării tradiționale sunt construite din pământ, având o fundație precară. Această situație definește un fond construit istoric extins, dar cu o vulnerabilitate structurală sistemică.

PROBLEMĂ CLARĂ este starea generală de conservare nesatisfăcătoare a acestui fond, caracterizată printr-o eterogenitate vizibilă: clădiri bine întreținute coexistă cu numeroase imobile în diverse stadii de degradare. Cauzele sunt multiple: lipsa resurselor financiare ale

proprietarilor, o cunoaștere limitată a tehnicilor corecte de intervenție și un cadru de reglementare urbanistică până acum inadecvat. CONSECINȚA directă a acestei stări de fapt este "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric", un punct slab major identificat în analiza SWOT a localității.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea stringentă de a introduce reglementări clare pentru intervențiile asupra fondului construit existent, de a ierarhiza valorile pentru a stabili priorități și de a crea instrumente de sprijin pentru proprietari, cu scopul de a opri acest proces de erodare a identității construite.

Principalele tipologii de clădiri istorice care nu beneficiază de statutul de monument, dar care formează substanța țesutului urban valoros, sunt următoarele:

- 1. Locuințele tradiționale rurale:** Specifice Câmpiei Banatului, acestea sunt case parter, amplasate pe parcele adânci, construite din pământ bătut (vaiuga) sau cărămidă nearsă. Valoarea lor constă în autenticitatea tipologică și în modul în care definesc peisajul cultural al satelor aparținătoare și al periferiilor istorice ale orașului. Vulnerabilitatea lor este maximă.
- 2. Locuința de târgoveț (secolele XVIII-XIX):** Aceste clădiri, parter sau P+1, cu funcțiuni comerciale la parter și locuire la etaj, definesc fronturile stradale compacte din centrul istoric. Stilistic, ele aparțin barocului provincial, neoclasicismului sau istorismului și contribuie decisiv la coerența Ansamblului urban "Piața Cetății".
- 3. Clădirile publice și administrative (sfârșitul secolului XIX - perioada interbelică):** Foste școli, bănci sau sedii administrative, acestea sunt clădiri cu o arhitectură mai elaborată, care funcționează ca repere urbane importante în zona centrală.
- 4. Fondul construit din perioada socialistă:** Ansamblurile de locuințe colective și clădirile publice din această perioadă (ex: casa de cultură), deși au o valoare arhitecturală individuală limitată, au o valoare documentară importantă, fiind mărturii ale unei etape de modernizare forțată. Problematika lor actuală este legată de reabilitarea termică și de integrarea în context.

Starea de conservare a acestui fond construit este precară, fiind marcată de degradări frecvente cauzate de umiditate (exfolieri, eflorescențe saline) și de intervenții umane neadecvate. Se remarcă trei categorii principale de intervenții dăunătoare, care necesită reglementare strictă:

- a) Anvelopările termice cu polistiren: Această practică, deși motivată de necesități de eficiență energetică, este extrem de distructivă pentru clădirile istorice, deoarece anulează orice decorațiune a fațadei, alterează proporțiile și blochează transferul natural de umiditate al zidăriei.
- b) Utilizarea tencuielilor și mortarelor pe bază de ciment: Aceste materiale moderne sunt incompatibile cu zidăria istorică din cărămidă sau pământ, fiind rigide și impermeabile. Ele agravează problemele de umiditate și duc la degradarea accelerată a suportului.
- c) Înlocuirea tâmplărilor originale din lemn cu tâmplării din PVC sau aluminiu: Această practică, larg răspândită, duce la o pierdere ireversibilă a autenticității și la o banalizare a aspectului clădirilor. Tâmplăriile istorice, cu profilatura și diviziunile lor specifice, sunt un element esențial al expresiei arhitecturale.

La aceste probleme se adaugă modificarea formei și materialelor acoperișurilor și o poluare vizuală generalizată. Vulnerabilitatea structurală a multor clădiri vechi este, de asemenea, ridicată, impunând necesitatea unor evaluări tehnice riguroase. Pentru a gestiona această situație complexă, este necesară o ierarhizare a valorilor fondului construit, pe baza unor criterii clare de autenticitate, calitate estetică și importanță urbanistică, astfel încât să se poată stabili priorități de intervenție și regimuri de protecție diferențiate.

4.2. Inventarierea Valorilor de Patrimoniu (LMI, RAN, Propuneri Noi)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că pe teritoriul Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Ciacova sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) un număr de 5 ansambluri și monumente, dintre care 4 sunt de grupă A, de valoare națională și universală. De asemenea, Repertoriul Arheologic Național (RAN) documentează situl așezării medievale de sub vatra actuală a orașului.

PROBLEMĂ CLARĂ, identificată în analiza de teren și în studiile anterioare, este că numeroase alte clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și memorială certă nu beneficiază de protecție legală, fiind expuse riscului de alterare sau demolare.

CONSECINȚA este un risc iminent de pierdere a unor componente valoroase ale identității locale.

IMPLICAȚIA pentru prezentul studiu și pentru PUG este dublă: pe de o parte, obligația de a integra regimul de protecție generat de monumentele existente, și pe de altă parte, necesitatea de a extinde aria de protecție prin fundamentarea unor noi propuneri de clasare.

Monumentele istorice deja clasate în LMI pe teritoriul UAT Ciacova sunt următoarele:

- **Grupa A (valoare națională și universală):**

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

- **Grupa B (valoare reprezentativă locală):**

1. Casa scriitorului Dositei Obradovici (cod LMI TM-IV-m-B-06331), datată din secolul al XVIII-lea.

Aceste monumente generează zone de protecție care vor fi delimitate și reglementate prin PUG.

Patrimoniul arheologic, conform bazei de date a Repertoriului Arheologic Național, include situl așezării medievale și al cetății de la Ciacova (cod RAN 156357.01), amplasat în vatra actuală a orașului, în zona "Piața Cetății". Acest sit, cu o cronologie estimată în secolele XIII-XVIII, are un potențial științific excepțional, iar orice intervenție în subsolul acestei zone centrale necesită, conform Ordonanței 43/2000, o supraveghere și, după caz, o cercetare arheologică preventivă. Pe lângă situl medieval central, RAN menționează și alte situri în extravilan, precum o așezare din epoca bronzului la Obad (cod RAN 156384.01), ceea ce confirmă o locuire îndelungată a teritoriului.

Un obiectiv central al prezentului studiu, asumat prin contractul de servicii, este fundamentarea științifică a unui set de **14 noi propuneri de clasare** a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice, în grupa B. Acest demers se bazează pe cercetări anterioare și pe analiza de teren, având ca scop extinderea regimului de protecție legală asupra unor clădiri valoroase, dar vulnerabile. Criteriile de selecție au vizat reprezentativitatea stilistică (neoclasicism, istorism, Sezession), valoarea urbanistică (rol în definirea fronturilor stradale), valoarea memorială și gradul de păstrare a autenticității. Majoritatea clădirilor propuse sunt

situate în zona centrală, contribuind la coerența Ansamblului "Piața Cetății". Lista celor 14 imobile, pentru care se vor elabora fișe analitice minimale (FMM), este următoarea:

1. Fosta judecătorie
2. Fosta pretură
3. Fosta școală de fete
4. Fosta farmacie
5. Fostul hotel-restaurant
6. Clădirea primei tipografii
7. Fostul restaurant "La Butoiul de Aur"
8. Fosta poștă
9. Clădire administrativă
10. Școala Generală
11. Casa cu prăvălie
12. Casa de târgoveț
13. Casa de târgoveț
14. Podul "Turcesc"

Acest inventar complet și actualizat al valorilor de patrimoniu stă la baza definirii perimetrelor de protecție și a reglementărilor specifice care vor fi detaliate în capitolele următoare ale studiului.

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMĂ STRADALĂ ȘI PARCELAR

Analiza morfologică a Orașului Ciacova dezvăluie o structură urbană complexă, rezultată din suprapunerea mai multor etape istorice de dezvoltare. Scheletul persistent al formei urbane este reprezentat de trama stradală și de structura parcelarului, elemente care păstrează memoria transformărilor suferite de la perioada medievală până în prezent. Identificarea și cartografierea elementelor morfologice valoroase este un demers esențial, deoarece acestea necesită un regim de protecție specific în cadrul viitorului Plan Urbanistic General, pentru a fundamenta decizii de planificare informate.

Metodologia aplicată pentru analiza morfogenezei urbane se bazează pe o abordare diacronică, comparând surse cartografice din diferite perioade istorice cu structura urbană actuală, prin intermediul sistemelor GIS. Instrumentul principal de analiză este Harta Iosefină din anii 1769-1772, suprapusă peste planul cadastral actual, permițând o evaluare precisă a persistenței și transformărilor. Analiza cartografică este contextualizată cu informații din surse bibliografice și de arhivă pentru a corela evoluția rețelei stradale și a parcelarului cu evenimentele istorice majore: colonizările habsburgice, dezvoltarea economică din secolul al XIX-lea și sistematizările din perioada socialistă. Criteriile de evaluare a gradului de conservare includ persistența traseelor stradale, menținerea limitelor de proprietate istorice și coerența tipologică a parcelarului.

5.1. Evoluția tramei stradale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că trama stradală a orașului Ciacova, predominant radiar-concentrică, este o suprapunere complexă a unei logici defensive medievale, organice, cu o rețea ortogonală impusă în perioada de sistematizare habsburgică. Lungimea totală a rețelei stradale a UAT Ciacova este de 114,4 km, din care doar 29,63% din cei 27 km aflați în orașul reședință erau modernizați în 2023.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea acestui schelet istoric la intervenții contemporane care nu respectă logica sa de formare, precum lărgiri nejustificate sau crearea de noi artere care fragmentează țesutul istoric.

CONSECINȚA este riscul de fragmentare și pierdere a coerenței urbane, un proces care poate duce la banalizarea identității locului.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea protejării traseelor istorice persistente, atât cele regulate, cât și cele organice, prin instituirea unor categorii de străzi cu regim de protecție diferențiat și prin condiționarea oricăror intervenții de un studiu de impact morfologic.

Prima etapă de formare a rețelei stradale este cea medievală, legată de existența cetății atestate din secolul al XIII-lea. Deși trama din acea perioadă este dificil de reconstituit, se poate presupune că era una organică, nereglementată, cu străzi ce convergeau spre porțile fortificației și al căror traseu era influențat de șanțurile de apărare. Persistența traseelor sinuoase ale unor străzi actuale din vecinătatea Pieței Cetății, precum strada Mică, demonstrează inerția puternică a structurii urbane primare. Etapa decisivă pentru configurația actuală este cea a sistematizării habsburgice (secolele XVIII-XIX), când, după cucerirea Banatului, s-a impus un model de dezvoltare planificată. Harta Iosefină (1769-1772) ilustrează suprapunerea unei rețele de străzi regulate, ortogonale, peste nucleul medieval, structurând noile zone de locuire pentru coloniști. Arterele rectilinii, precum strada Mare, strada Avram Iancu și strada Mihai Eminescu, sunt mărturii ale acestei logici de sistematizare barocă.

În secolul al XIX-lea, construcția căii ferate a generat o nouă extindere, prin apariția de străzi ce leagă centrul de gară, respectând în general principiile de regularitate ale tramei habsburgice. În perioada socialistă, intervențiile punctuale pentru noile cartiere de blocuri au alterat local țesutul, dar fără a modifica structura radiar-concentrică. Problematika actuală se concentrează pe gestionarea traficului și pe calitatea spațiului public. În satele aparținătoare (Cebza, Petroman, Macedonia, Obad), se păstrează structuri rurale tradiționale valoroase (sat-stradă sau sat adunat), care necesită, la rândul lor, protecție. Protejarea tramei stradale istorice este un obiectiv esențial al PUG.

5.2. Tipologii de parcelar

CONSTATAREA FACTUALĂ este că analiza parcelarului istoric din Ciacova și satele aparținătoare relevă persistența unor tipologii distincte, de la cel neregulat de tip medieval, la cel regulat, specific colonizărilor planificate.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea extremă a acestor structuri funciare la presiunile imobiliare contemporane, care favorizează comasări sau reparcelări speculative.

CONSECINȚA este o tendință de alterare ireversibilă a caracterului istoric al țesutului urban, prin distrugerea echilibrului dintre spațiul construit și cel liber.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea de a institui un regim de protecție a parcelarului istoric, prin reglementări care să condiționeze și să limiteze strict operațiunile de modificare a limitelor de proprietate în zonele protejate.

În nucleul istoric al Ciacovei, în apropierea Pieței Cetății, încă se pot identifica urme ale unui parcelar medieval-târziu, caracterizat prin parcele neregulate, cu forme variate, fronturi stradale discontinue și o densitate mare, o structură organică adaptată la fortificație. Tipologia dominantă rămâne însă "parcelarul gotic de colonizare" sau "ștreif", specific perioadei habsburgice. Acest sistem regulat, ortogonal, cu parcele adânci și înguste, a generat un peisaj urban specific, cu fronturi stradale continue și o alternanță ritmică între clădire și poartă, structură fundamentală pentru caracterul majorității zonelor istorice. În zonele dezvoltate în perioada interbelică, în special lângă gară, apar parcele mai largi și mai puțin adânci, destinate locuințelor de tip vilă, reflectând o schimbare în modul de locuire.

Perioada post-1990 a adus intervenții care au alterat local structura istorică. Fenomene precum comasarea parcelelor pentru construcții de mari dimensiuni (supermarketuri), divizarea excesivă a parcelelor mari sau construirea în spatele curților (flag-lots) au dus la fragmentarea țesutului urban tradițional. PUG-ul trebuie să reglementeze aceste procese, pentru a permite dezvoltarea fără a distruge structura morfologică moștenită. În satele aparținătoare, parcelarul rural tradițional, cu parcele mari și adânci, se păstrează în mare măsură, reprezentând o componentă esențială a peisajului cultural care necesită o protecție la fel de riguroasă ca și cel urban.

5.3. Spații publice istorice

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Piața Cetății (actuala Piața Republicii) reprezintă nucleul spațial, funcțional și simbolic al orașului, fiind un ansamblu urban coerent și valoros, clasat ca monument istoric (cod LMI TM-II-a-A-06202).

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea acestui spațiu central la presiuni funcționale contemporane, precum traficul auto, parcare necontrolată, și o calitate neuniformă a mobilierului urban și a firmelor comerciale, probleme identificate și în Strategia de Dezvoltare.

CONSECINȚA este o diminuare a calității percepției și a utilizării spațiului public, cu impact negativ asupra atractivității turistice și a coeziunii comunitare.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea stringentă de a proteja configurația și caracterul acestui spațiu central prin reglementări stricte privind traficul, parcare, mobilierul urban, publicitatea și funcțiunile admise în clădirile adiacente.

Formată în perioada medievală ca esplanadă defensivă, Piața Cetății a dobândit un rol comercial, iar configurația sa actuală, de piață-parc dreptunghiulară, este rezultatul sistematizărilor habsburgice. Clădirile care o mărginesc, cu fațade în stil baroc, neoclasic sau istoricist, formează un ansamblu coerent. Evoluția funcțională, de la târg la centru administrativ, reflectă transformările localității. Proiectul recent de revitalizare urbană, finanțat prin POR 2014-2020 cu un buget de 23.375.361,11 lei, a reafirmat rolul său de spațiu public central, dar orice intervenție viitoare trebuie să țină cont de stratificarea sa istorică. Pe lângă piața centrală, este posibil să fi existat și alte piețe secundare, precum cele parohiale sau de târg, ale căror urme pot fi identificate prin analiza hărților istorice. Reglementările din PUG trebuie să ofere un cadru clar pentru protejarea și animarea acestor spații vitale.

5.4. Persistența structurii urbane

CONSTATAREA FACTUALĂ este că gradul de conservare a structurii urbane istorice variază pe teritoriul orașului, cu un nucleu central bine păstrat.

PROBLEMĂ CLARĂ este cum să se ierarhizeze aceste zone pentru a fundamenta regimuri de protecție diferențiate, evitând o abordare normativă uniformă și inefficientă.

CONSECINȚA unei abordări nediferențiate ar fi fie o protecție insuficientă în zonele valoroase, fie restricții nejustificate în zonele transformate.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea elaborării unei hărți a persistenței, pe baza suprapunerii cartografice GIS, care să stea la baza definirii Zonelor Construite Protejate și a regimurilor de intervenție.

Prin compararea Hărții Iosefine și a planurilor cadastrale din secolul al XIX-lea cu planul cadastral actual, se conturează mai multe zone. Zona cu cel mai înalt grad de persistență este nucleul istoric format în perioada habsburgică, incluzând Piața Cetății și străzile adiacente, unde trama stradală regulată și parcelarul tip "ștreif" se păstrează într-o proporție foarte mare. Această zonă necesită cel mai înalt grad de protecție. Gradul de persistență a structurii medievale este, în mod firesc, mult mai redus. Zonele dezvoltate în secolul al XIX-lea și în perioada interbelică prezintă, de asemenea, un grad bun de persistență. La polul opus, zonele cu blocuri din perioada socialistă și cele cu dezvoltări comerciale recente au un grad de persistență redus sau nul, reprezentând rupturi în țesutul urban istoric. În satele aparținătoare, gradul de persistență a structurii tradiționale este ridicat, reprezentând o valoare ce trebuie protejată. În concluzie, zonele cu un grad înalt de persistență trebuie să devină nucleul zonelor protejate, beneficiind de reglementări stricte în PUG.

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit al Orașului Ciacova, excluzând monumentele deja protejate legal, reprezintă o resursă culturală și urbanistică esențială, dar vulnerabilă. Acest capitol fundamentează necesitatea protejării acestui fond "curent" prin inventarierea, clasificarea și evaluarea sa obiectivă. Analiza se concentrează pe identificarea tipologiilor arhitecturale, a stilurilor reprezentative, a stării de conservare și, în final, pe ierarhizarea valorilor, oferind astfel un suport decizional factual pentru reglementările ce vor fi instituite prin noul Plan Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Metodologia aplicată combină analiza cronologică, stilistică și tehnică pentru a oferi o imagine completă. Fiecare clădire sau grup de clădiri este evaluat în funcție de perioada istorică, tipologia funcțională și apartenența stilistică, cu un accent deosebit pe documentarea degradărilor și a intervențiilor neadecvate. Scopul final este de a traduce această analiză într-un instrument pragmatic de ierarhizare valorică, permițând administrației locale să aplice regimuri de protecție diferențiate și să prioritizeze intervențiile, asigurând un echilibru între conservare și dezvoltarea durabilă a localității.

6.1. Tipologii de clădiri istorice

CONSTATAREA FACTUALĂ, conform datelor din Strategia de Dezvoltare Locală, este că o mare parte din fondul rezidențial din Ciacova are o vechime de peste 30 de ani, iar "multe gospodării sunt construite din pământ cu o fundație precară". Aceasta definește un fond construit divers, dar cu o vulnerabilitate structurală sistemică.

PROBLEMĂ CLARĂ este riscul de a aplica reglementări urbanistice generice, care nu țin cont de specificul acestor tipologii, în special al celor tradiționale, din pământ.

CONSECINȚA este o degradare accelerată a fondului construit autentic și pierderea identității locale.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este obligația de a identifica și clasifica aceste tipologii recurente și de a formula strategii de protecție și intervenție adaptate fiecăreia, pentru a asigura conservarea lor pe termen lung.

Analiza de teren a identificat patru tipologii principale de clădiri istorice care necesită o abordare diferențiată:

- 1. Locuințele tradiționale rurale:** Specifice Câmpiei Banatului, acestea se regăsesc în vetrele satelor aparținătoare și la periferia istorică a orașului. Sunt case parter, cu fațada scurtă la stradă ("calcan"), amplasate pe parcele adânci, construite din pământ bătut (vaiuga) și cu acoperiș în două ape. Valoarea lor este una tipologică și peisagistică, definind caracterul rural autentic.
- 2. Locuința de târgoveț (secolele XVIII-XIX):** Această tipologie definește fronturile stradale compacte din centrul istoric. Sunt clădiri parter sau P+1, cu funcțiuni mixte (comerț/atelier la parter, locuire la etaj). Arhitectural, aparțin barocului provincial, neoclasicismului sau istoricismului și contribuie decisiv la coerența ansamblului "Piața Cetății".
- 3. Clădirile publice și administrative (sfârșitul secolului XIX - perioada interbelică):** Foste școli, bănci sau sedii administrative, acestea se disting prin scara mai amplă, calitatea superioară a materialelor și un limbaj stilistic elaborat (neoclasic, Sezession, neoromânesc). Funcționează ca repere urbane importante, în special în zona centrală.
- 4. Fondul construit din perioada socialistă:** Include blocurile de locuințe colective și clădirile publice (casa de cultură). Deși valoarea lor arhitecturală individuală este limitată, ele au o valoare documentară, fiind mărturii ale unei etape de modernizare forțată. Problema lor se leagă de reabilitarea termică și de integrarea în contextul istoric.

6.2. Stiluri arhitecturale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că fondul construit din Ciacova prezintă o stratificare stilistică diversă, de la barocul provincial la modernism, care documentează etapele istorice ale dezvoltării sale.

PROBLEMĂ CLARĂ este că intervențiile neavizate, realizate în absența unor reglementări specifice, duc la alterarea trăsăturilor stilistice ale clădirilor (eliminarea decorațiunilor, modificarea golurilor, schimbarea cromaticii).

CONSECINȚA este o pierdere a coerenței estetice a țesutului istoric și o banalizare a peisajului urban.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a identifica, descrie și proteja manifestările locale ale acestor stiluri, pentru a formula ghidaje de intervenție care să respecte autenticitatea arhitecturală a fiecărei perioade.

Principalele stiluri identificate sunt:

- 1. Barocul provincial (secolul XVIII):** Caracterizat prin sobrietate, fațade ordonate, simetrice și decorațiuni discrete (ancadramente simple, brâuri), reflectând prima etapă de sistematizare habsburgică.
- 2. Neoclasicismul (secolul XIX):** Dominant pentru clădirile reprezentative, se remarcă prin rigoare geometrică, simetrie și utilizarea elementelor de inspirație greco-romană (pilaștri, frontoane).
- 3. Istorismul și Eclectismul (sfârșitul sec. XIX - începutul sec. XX):** Se manifestă prin fațade bogat decorate, care reinterpretează motive din stiluri istorice anterioare (Renaștere, Baroc), adesea în combinații eclecticice.
- 4. Sezession (Art Nouveau):** Varianta temperată, specifică Imperiului Austro-Ungar, se caracterizează prin linii ondulate, motive decorative vegetale și florale, feronerie elaborată și utilizarea ceramicii smălțuite.
- 5. Modernismul interbelic și stilul neoromânesc:** Primul se regăsește în vile cu volume geometrice simple și acoperișuri terasă, iar cel de-al doilea, mai puțin prezent, prin elemente specifice precum arcadele trilobate.

Tabel 1 – Comparație stilistică: Baroc Provincial vs. Neoclasicism la Ciacova

Caracteristică	Baroc Provincial (sec. XVIII)	Neoclasicism (sec. XIX)
Compoziție Fațadă	Robustă, adesea asimetrică, plasticitate moderată	Riguroasă, strict simetrică, plană
Decorațiuni	Discrete: ancadramente simple, brâuri, bosaje rustice	Elemente clasice: pilaștri, capiteluri, frontoane, meandre
Goluri (ferestre)	Contururi curbate, forme variate, ancadramente profilate	Forme rectangulare simple, ancadramente sobre
Acoperiș	Înalt, în două sau patru ape, pantă accentuată	Pantă mai redusă, adesea mascat parțial de atic

Caracteristică	Baroc Provincial (sec. XVIII)	Neoclasicism (sec. XIX)
Expresie Generală	Sobrietate funcțională, robustețe	Ordine, raționalitate, eleganță formală

6.3. Starea de conservare

CONSTATAREA FACTUALĂ, confirmată de Strategia de Dezvoltare Locală, este starea generală de conservare nesatisfăcătoare a fondului construit istoric, marcată de degradări structurale și de suprafață.

PROBLEMĂ CLARĂ este un cumul de factori: vulnerabilitatea intrinsecă a clădirilor vechi, lipsa resurselor financiare și, mai ales, utilizarea unor tehnici și materiale de reparații moderne, incompatibile cu cele tradiționale.

CONSECINȚA este o accelerare a procesului de degradare și o alterare a autenticității.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a reglementa strict tipurile de intervenții permise și de a interzice practicile dăunătoare, pentru a asigura o conservare pe termen lung.

Principalele degradări și intervenții neadecvate identificate sunt:

- **Degradări legate de umiditate:** Exfolierea tencuielilor, eflorescențe saline și degradarea decorațiilor, cauzate de infiltrații și de utilizarea tencuielilor pe bază de ciment, care blochează transferul de umiditate al zidăriei.
- **Anveloparea termică cu polistiren:** O practică extrem de distructivă care anulează decorațiunile fațadelor, alterează proporțiile și este incompatibilă cu sistemele constructive istorice.
- **Înlocuirea tâmplărilor originale:** Utilizarea tâmplărilor din PVC sau aluminiu, cu un design standardizat, duce la o pierdere ireversibilă a autenticității și la o banalizare a aspectului clădirilor.
- **Intervenții la acoperiș:** Înlocuirea țiglelor tradiționale cu tablă cutată, modificarea pantei originale și mansardările abuzive cu lucarne supradimensionate distrug silueta tradițională a clădirilor.
- **Poluare vizuală:** Montarea de reclame publicitare agresive, instalarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat și a antenelor, precum și utilizarea unor modele de garduri și porți moderne, neadecvate contextului.

6.4. Ierarhizarea valorilor

CONSTATAREA FACTUALĂ este că numărul mare de clădiri cu valoare arhitecturală și starea generală de degradare fac imposibilă o protecție uniformă și impun o prioritizare a eforturilor.

PROBLEMĂ CLARĂ este cum să se stabilească aceste priorități într-un mod obiectiv și transparent.

CONSECINȚA unei abordări nediferențiate ar fi alocarea ineficientă a resurselor și aplicarea unor restricții nejustificate.

IMPLICAȚIA pentru RLU este crearea unui instrument de lucru local pentru ierarhizarea clădirilor non-protejate, care să permită o gestionare nuanțată a patrimoniului și să fundamenteze regimuri de protecție diferențiate.

Metodologia propusă se bazează pe un sistem de punctaj care evaluează fiecare clădire pe baza a trei categorii de criterii obiective, detaliate în tabelul de mai jos. Pe baza punctajului total, clădirile vor fi încadrate în trei categorii de protecție:

- **Valoare ridicată (protecție strictă):** Clădiri cu potențial de clasare, pentru care se vor impune reguli similare monumentelor istorice.
- **Valoare medie (de acompaniament):** Clădiri care contribuie la fondul general valoros, pentru care se vor impune reguli de integrare volumetrică și de finisaj, dar cu un grad mai mare de flexibilitate.
- **Fără valoare deosebită:** Clădiri care pot fi înlocuite, cu condiția ca noile construcții să se integreze armonios în caracterul zonei.

Tabel 2 – Matricea de criterii și sistemul de punctaj pentru ierarhizarea valorilor

Categorie Valoare	Criteriu Specific	Punctaj (1-5)	Observații
Arhitectural-Artistică	1. Autenticitate	1..5	Păstrarea materialelor, finisajelor, tâmplăriilor originale
	2. Calitate Estetică/Stilistică	1..5	Reprezentativitate pentru un stil, coerența compoziției

Categorie Valoare	Criteriu Specific	Punctaj (1-5)	Observații
	3. Raritate/Unicitate	1..5	Prezența unor elemente decorative sau tipologice deosebite
Urbanistică-Peisagistică	4. Valoare de Ansamblu	1..5	Contribuția la coerența frontului stradal sau a pieței
	5. Valoare de Reper	1..5	Rol de punct de orientare, vizibilitate în peisaj
	6. Integrare în Sit	1..5	Dialogul cu contextul natural și construit
Istorică-Memorială	7. Vechime	1..5	Perioada de construcție, stratificări istorice
	8. Valoare Memorială	1..5	Asocierea cu personalități, evenimente, funcțiuni istorice
	9. Valoare Documentară	1..5	Mărturie a unor tehnici constructive sau moduri de locuire
PUNCTAJ TOTAL	Suma (max. 45)		

7. INVENTARIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU (LMI, RAN, PROPUNERI NOI)

Acest capitol constituie nucleul documentar al studiului, având rolul de a centraliza și structura totalitatea valorilor de patrimoniu cultural identificate pe teritoriul UAT Ciacova. Constatarea factuală este că o cunoaștere exhaustivă și actualizată a patrimoniului existent este condiția oricărei măsuri de protecție eficiente și a oricărei reglementări urbanistice pertinente. Implicația pentru PUG/RLU este obligația de a crea un inventar complet, care să servească drept instrument de lucru pentru procesul de avizare și pentru managementul pe termen lung al moștenirii culturale. Capitolul integrează informații din surse oficiale (Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național) și, conform obiectivelor contractuale, aduce o componentă propositivă prin fundamentarea a 14 noi propuneri de clasare, contribuind activ la extinderea ariei de protecție legală.

Metodologia de inventariere se fundamentează pe corelarea riguroasă a datelor din surse multiple. Pentru monumentele clasate, s-a consultat Lista Monumentelor Istorice (LMI) în vigoare. Pentru siturile arheologice, sursa principală a fost baza de date a Repertoriului Arheologic Național (RAN), completată cu bibliografie de specialitate. Fundamentarea noilor propuneri de clasare a implicat o pre-selecție bazată pe cercetare de teren și pe studiile anterioare, urmată de documentare fotografică, analiză arhitectural-stilistică și cercetare documentară pentru stabilirea valorii memoriale. Acest demers oferă o bază de date solidă, verificabilă și direct utilizabilă pentru reglementările urbanistice, aliniată la cerințele legale în vigoare.

7.1. Monumente Istorice (LMI) existente

CONSTATAREA FACTUALĂ este că pe teritoriul administrativ al Orașului Ciacova sunt clasate 5 ansambluri și monumente în Lista Monumentelor Istorice (LMI), conform ediției consolidate la 15 decembrie 2024.

PROBLEMĂ CLARĂ, identificată în analiza de teren, este că numeroase alte clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și memorială certă nu beneficiază de protecție legală, fiind expuse riscului de alterare sau demolare.

CONSECINȚA este un risc iminent de pierdere a unor componente valoroase ale identității locale.

IMPLICAȚIA pentru PUG este dublă: pe de o parte, obligația de a integra regimul de protecție generat de monumentele existente, și pe de altă parte, necesitatea de a extinde aria de protecție prin demersuri de clasare.

Inventarul oficial al monumentelor istorice din UAT Ciacova, conform LMI, este următorul:

- **Grupa A (valoare națională și universală) - 4 obiective:**

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

- **Grupa B (valoare reprezentativă locală) - 1 obiectiv:**

1. Casa scriitorului Dositei Obradovici (cod LMI TM-IV-m-B-06331), datată din secolul al XVIII-lea.

Regimul juridic al acestor monumente, stabilit prin Legea nr. 422/2001, impune obligații clare. Orice intervenție – reparații, consolidare, restaurare, schimbări de funcțiune – se poate realiza numai cu avizul Ministerului Culturii. Fiecare monument generează o zonă de protecție, a cărei delimitare și reglementare trebuie stabilită prin PUG. Existența acestor monumente reprezintă o constrângere, dar și o oportunitate majoră pentru dezvoltarea turismului cultural, impunând un echilibru între protejarea strictă și integrarea armonioasă în viața contemporană a orașului.

7.2. Analiza monumentelor de grupă A

CONSTATAREA FACTUALĂ este că cele patru monumente de grupă A reprezintă nucleul valoric al patrimoniului din Ciacova, fiind mărturii excepționale ale unor etape istorice, stiluri arhitecturale sau evenimente care au marcat evoluția Banatului.

PROBLEMĂ CLARĂ este că valoarea lor excepțională impune un regim de protecție și intervenție mult mai riguros decât pentru restul fondului construit.

CONSECINȚA este necesitatea unei analize aprofundate a fiecărui monument pentru a fundamenta cele mai stricte măsuri de protecție în PUG. IMPLICAȚIA pentru PUG este obligativitatea de a institui zone de protecție individualizate, cu reglementări specifice care să prevină orice alterare a valorii acestor unicate.

Analiza detaliată a monumentelor de grupă A relevă următoarele aspecte:

- **Turnul de apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201):** Datat din secolul al XIV-lea, acest turn-donjon de cărămidă, cu o înălțime de circa 23 de metri, este unicul vestigiu al cetății medievale. Valoarea sa este dată de faptul că reprezintă o mărturie rară a arhitecturii militare de câmpie. Proiectul de restaurare aflat în execuție vizează consolidarea structurală și integrarea sa într-un circuit de vizitare, ceea ce va crește atractivitatea turistică.
- **Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202):** Un exemplu remarcabil de urbanism planificat habsburgic (secolele XVIII-XIX), valoros prin coerența și integritatea sa. Clădirile care îl mărginesc, deși nu sunt clasate individual în grupa A, fac parte integrantă din ansamblu, documentând o etapă de modernizare. Provocarea majoră rămâne gestionarea intervențiilor asupra clădirilor private din perimetru pentru a asigura păstrarea autenticității.
- **Biserica sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203):** Datată 1768, este un edificiu reprezentativ pentru arhitectura barocă din Banat. Valoarea sa arhitecturală constă în armonia proporțiilor și calitatea detaliilor interioare, precum iconostasul pictat. Este, de asemenea, o mărturie a diversității etnice și confesionale care a caracterizat istoria Ciacovei.
- **Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" din Cebza (TM-II-m-A-06195):** Datată 1758, este un monument excepțional de arhitectură populară, valoros prin autenticitatea tehnicilor constructive, calitatea elementelor sculptate în lemn și pictura murală interioară, de factură post-brâncovenească. Amplasarea sa în cimitirul satului îi conferă o valoare peisagistică deosebită, a cărei protejare este esențială.

7.3. Situri Arheologice (RAN)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că teritoriul UAT Ciacova deține un important patrimoniu arheologic, documentat în Repertoriul Arheologic Național (RAN).

PROBLEMĂ CLARĂ este că extinderea exactă a acestor situri este, în majoritatea cazurilor, necunoscută, iar potențialul arheologic al subsolului este adesea ignorat în procesele de autorizare.

CONSECINȚA este un risc permanent de distrugere a unor vestigii valoroase prin lucrări de construire sau infrastructură.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea de a delimita zone de protecție a patrimoniului arheologic, în care orice intervenție ce afectează solul este condiționată, conform Ordonanței 43/2000, de obținerea avizului de specialitate.

Principalele situri arheologice identificate în RAN sunt:

- 1. Așezarea medievală și cetatea de la Ciacova (cod RAN 156357.01):** Amplasat în vatra actuală a orașului, în zona "Piața Cetății", situl acoperă o perioadă din secolele XIII-XVIII. Potențialul său științific este excepțional, iar orice intervenție în subsolul acestei zone centrale necesită obligatoriu supraveghere și, după caz, cercetare arheologică preventivă.
- 2. Așezarea din epoca bronzului de la Obad (cod RAN 156384.01):** Alături de o așezare din perioada romană semnalată în proximitate, acest sit demonstrează o continuitate a locuirii pe teritoriul UAT. Localizarea sa precisă este o provocare, datele din RAN fiind adesea generale.

Pentru a gestiona acest potențial, PUG trebuie să adopte o abordare prudentă, luând în considerare posibilitatea unor descoperiri întâmplătoare. Se recomandă delimitarea unor "zone de potențial arheologic favorabil" mai largi, bazate pe analiza geomorfologică (ex: proximitatea față de cursurile de apă), care să funcționeze ca un instrument de management preventiv.

7.4. Propuneri noi de clasare (grupa B)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că un obiectiv central al prezentului studiu, asumat contractual, este fundamentarea științifică a unui set de 14 noi propuneri de clasare a unor clădiri valoroase în Lista Monumentelor Istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea acestor imobile, care, nefiind protejate legal, sunt expuse riscului de intervenții neadecvate sau demolare.

CONSECINȚA este o potențială pierdere a unor componente importante ale identității locale.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea de a acorda un regim de protecție preventiv acestor clădiri, până la finalizarea procedurii oficiale de clasare.

Selecția celor 14 clădiri a urmărit criteriile de reprezentativitate stilistică, valoare urbanistică, valoare memorială și grad de păstrare a autenticității. Documentația de bază pentru fișele analitice minimale (FMM) este pregătită prin acest studiu și va fi înaintată Direcției Județene pentru Cultură Timiș. Prin clasarea acestor noi monumente, Ciacova și-ar consolida statutul de localitate cu un patrimoniu cultural bogat.

Tabel 1 – Lista celor 14 clădiri propuse pentru clasare în LMI (grupa B)

Nr.	Denumire Clădire	Adresă	Datare Estimată	Stil Arhitectural Predominant
1.	Fosta judecătorie	Piața Cetății	Sf. sec. XIX	Istoricist
2.	Fosta pretură	Piața Cetății	Înc. sec. XX	Sezession
3.	Fosta școală de fete	Str. Nicolae Bălcescu	Sf. sec. XIX	Istoricist
4.	Fosta farmacie	Str. Dositei Obradovici	Înc. sec. XX	Sezession
5.	Fostul hotel-restaurant	Piața Cetății	Sf. sec. XIX	Neoclasic
6.	Clădirea primei tipografii	Str. Nicolae Bălcescu	Sf. sec. XIX	Istoricist
7.	Fostul restaurant "La Butoiul de Aur"	Piața Cetății	Sec. XIX	Neoclasic
8.	Fosta poștă	Piața Cetății	Înc. sec. XX	Art Deco influențe
9.	Clădire administrativă	Piața Cetății	Sf. sec. XIX	Istoricist
10.	Școala Generală	Str. Avram Iancu	Înc. sec. XX	Sezession
11.	Casă cu prăvălie	Str. Mihai Eminescu	Sec. XIX	Istoricist

Nr.	Denumire Clădire	Adresă	Datare Es-timată	Stil Arhitectural Pre-dominant
12.	Casă de târgoveț	Str. Mare	Sec. XIX	Neoclasic
13.	Casă de târgoveț	Str. Mică	Sec. XVIII	Baroc provincial
14.	Podul "Turcesc"	Extravilan, drum DJ593	Sec. XVIII-XIX	Tehnică tradițională

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Acest capitol fundamentează științific și propune în mod explicit, într-un format pregătit pentru transpunere GIS, delimitarea perimetrelor de protecție pentru patrimoniul cultural construit și arheologic al Orașului Ciacova. Se stabilesc, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, limitele pentru Zona Construită Protejată (ZCP), zonele de protecție pentru fiecare monument istoric individual (ZPMI) și perimetrele de protecție pentru siturile arheologice repertoriate.

Metodologia de delimitare se bazează pe o corelare riguroasă a datelor istorice, morfologice și arheologice, transpusă pe un suport cadastral actualizat. Pentru fiecare tip de zonă protejată, sunt prezentate argumentația tehnică și legală, criteriile de delimitare și impactul estimat asupra dezvoltării urbane. Toate propunerile sunt georeferențiate, asigurând opozabilitatea juridică și implementarea directă în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe analiza morfologică și pe ierarhizarea valorilor, este că nucleul istoric al orașului Ciacova, centrat pe Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), prezintă un grad înalt de coerență și persistență a structurii urbane moștenite din secolele XVIII-XIX. Această zonă păstrează trama stradală regulată, parcelarul specific de colonizare și o densitate semnificativă de clădiri cu valoare arhitecturală și istorică.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, în absența unui statut de protecție formalizat, acest ansamblu valoros este vulnerabil la intervenții neadecvate, presiune imobiliară necontrolată și la erodarea treptată a caracterului său.

CONSECINȚA directă este riscul pierderii ireversibile a identității istorice a orașului.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este obligativitatea instituirii unei Zone Construite Protejate (ZCP), conform Art. 9, alin. (3) din Legea 422/2001, care să acopere acest nucleu istoric și să impună un set de reglementări stricte pentru a ghida conservarea și dezvoltarea sa armonioasă.

Fundamentarea delimitării propuse pentru Zona Construită Protejată se bazează pe criterii multiple, direct observabile și documentabile. Criteriul principal este cel morfologic, perimetrul incluzând toate arealele unde persistența tramei stradale și a parcelarului istoric este ridicată. Al doilea criteriu este cel arhitectural-stilistic, integrând fronturile stradale cu o coerență stilistică și o densitate semnificativă de clădiri istorice valoroase. Al treilea criteriu este cel al valorii de ansamblu și peisagistice, ajustând delimitarea pentru a include coridoarele vizuale majore către reperele istorice (Cula, biserici) și pentru a asigura o percepție unitară a nucleului istoric. Limita propusă urmărește limite de proprietate existente pentru a fi transpusă fără ambiguități în format cadastral, incluzând integral Ansamblul urban "Piața Cetății" și extinzându-se pe străzile adiacente cu caracter istoric pronunțat.

Propunerea de delimitare a Zonei Construite Protejate (ZCP) conturează un perimetru coerent care înglobează valorile definiții ale orașului. Limita, trasată pe suport cadastral în format GIS, va constitui o anexă esențială la Regulamentul Local de Urbanism și va fi opozabilă terților. Toate imobilele situate în interiorul acestei limite vor fi supuse unui regim special de autorizare și intervenție, detaliat în capitolul 14 al prezentului studiu. Acest regim va viza controlul funcțiunilor, al volumetriei, al expresiei arhitecturale și al amenajării spațiilor publice, cu scopul de a conserva și de a pune în valoare patrimoniul cultural.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că pe teritoriul UAT Ciacova există cinci monumente istorice clasate în LMI, dintre care patru în grupa A. Conform Art. 9, alin. (1) din Legea nr. 422/2001, pentru fiecare monument istoric se instituie o zonă de protecție.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, pentru majoritatea acestora, zona de protecție nu a fost delimitată printr-o documentație de urbanism aprobată, aplicându-se implicit o zonă de protecție de 100 de metri.

CONSECINȚA este o aplicare nediferențiată și inefficientă a regimului de protecție.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este obligația legală de a delimita și reglementa aceste zone, adaptând întinderea și regulile la valoarea monumentului și la contextul urbanistic.

Metodologia de delimitare a zonelor de protecție a monumentelor istorice (ZPMI) urmărește asigurarea conservării monumentului și a cadrului său, pe baza a trei criterii: 1. **Criteriul istoric și de percepție:** analiza relației istorice a monumentului cu țesutul înconjurător; 2. **Criteriul urbanistic și peisagistic:** studiul impactului construcțiilor învecinate și protejarea coridoarelor vizuale; 3. **Criteriul de risc:** evaluarea riscurilor generate de activitățile din proximitate (trafic, vibrații). Pentru monumentele de grupă A, legea impune o distanță minimă de protecție de 100 de metri. Pentru Turnul de apărare (Cula) și Ansamblul urban "Piața Cetății", zona de protecție se suprapune și este integrată în Zona Construită Protejată, beneficiind de un regim dublu de protecție.

Pentru monumentele situate în afara ZCP, se propun următoarele delimitări specifice, transpuse în planșele PUG și detaliate în RLU:

- a) Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" din Cebza (TM-II-m-A-06195): Se propune o zonă de protecție extinsă, cu o rază de 200 de metri, care include întregul cimitir și o parte din peisajul agricol adiacent, pentru a proteja cadrul natural și relațiile vizuale cu satul. Această măsură este esențială pentru conservarea integrității unui monument de o valoare excepțională, a cărui percepție este indisolubil legată de contextul său rural.
- b) Biserica sârbească "Maica Domnului" din Ciacova (TM-II-m-A-06203): Se propune o zonă de protecție cu o rază de 100 de metri, adaptată la trama stradală și la parcelar,

incluzând fronturile construite de pe străzile adiacente, pentru a controla regimul de înălțime și expresia arhitecturală în proximitatea monumentului.

c) Casa scriitorului Dositei Obradovici (TM-IV-m-B-06331): Se propune o zonă de protecție cu o rază de 50 de metri, care cuprinde parcelele învecinate, pentru a asigura conservarea caracterului rezidențial specific zonei și a preveni apariția unor construcții disonante.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN), este existența mai multor situri arheologice pe teritoriul UAT Ciacova, cel mai important fiind așezarea medievală de sub vatra actuală a orașului (cod RAN 156357.01).

PROBLEMĂ CLARĂ este că extinderea exactă a acestor situri este, în majoritatea cazurilor, necunoscută, iar potențialul arheologic al subsolului este adesea ignorat.

CONSECINȚA este un risc permanent de distrugere a unor vestigii valoroase.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a delimita, conform Ordonanței 43/2000, zone de protecție a patrimoniului arheologic, în care orice intervenție ce afectează solul este condiționată de obținerea avizului de specialitate.

Fundamentarea delimitării zonelor de protecție arheologică se bazează pe o abordare prudentă, corelând informațiile din RAN cu o analiză a potențialului arheologic. Se propun două tipuri de zone, cu același regim tehnic: obligativitatea solicitării Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică pentru orice lucrare de construire sau amenajare. Tipurile de zone sunt:

1. **Zone de protecție a siturilor arheologice repertoriate**, perimetre trasate în jurul siturilor cunoscute, cu o zonă tampon;
2. **Zone de potențial arheologic favorabil**, areale mai largi unde probabilitatea de a exista vestigii este ridicată.

Se propune delimitarea următoarelor zone de protecție arheologică:

- a) Zona sitului arheologic medieval Ciacova (RAN 156357.01): Un perimetru extins care acoperă întreaga suprafață a nucleului istoric, corespunzând în mare parte cu Zona Construită Protejată. Orice lucrare de construcție, modernizare de străzi sau de rețele edilitare în această zonă va necesita obligatoriu supraveghere și, după caz, cercetare arheologică preventivă.
- b) Zona siturilor din extravilan (ex: Obad - RAN 156384.01): Pentru fiecare sit cunoscut din afara localităților, se propune un perimetru de protecție circular cu o rază de 500 de metri în jurul punctului de localizare din RAN, pentru a asigura protecția împotriva lucrărilor agricole intensive sau a altor intervenții necontrolate.
- c) Zone de potențial arheologic favorabil: Se propun două astfel de zone: 1. Culoarul hidrografic al râului Timișul Mort, pe o lățime de 200 de metri de fiecare parte, cunoscut fiind faptul că luncile râurilor au fost zone preferate de locuire în preistorie; 2. Ariile din proximitatea drumurilor istorice, așa cum apar ele pe hărțile vechi. Delimitarea precisă a acestor zone în format GIS va permite o gestionare eficientă și predictibilă a protecției patrimoniului arheologic.

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Analiza peisajului cultural al Orașului Ciacova și al teritoriului său administrativ este esențială pentru a fundamenta decizia de planificare urbanistică informate, considerând peisajul o construcție culturală vie, un palimpsest al istoriei locale. Acest capitol explorează componentele care definesc identitatea vizuală a locului, de la relația dintre așezări și elementele naturale structurante, precum râul Timișul Mort, până la perspectivele emblematice către reperele istorice și silueta generală a localității. Metodologia utilizată este una integratoare, combinând analiza cartografică diacronică prin suprapunerea hărților istorice (ex. Harta Iosefină) peste suportul topografic actual în format GIS, analiza de vizibilitate (viewshed analysis) pentru a delimita bazinele vizuale ale reperelor și cercetarea de teren pentru documentare. Scopul este identificarea și protejarea valorilor peisagistice într-o abordare coerentă în cadrul Planului Urbanistic General, pentru a asigura o dezvoltare armonioasă a teritoriului.

Ipoteza de lucru este că peisajul actual reprezintă un sistem coerent, ale cărui valori trebuie identificate și protejate printr-o abordare la fel de coerentă în cadrul Planului Urbanistic General. Demersul nu se limitează la a descrie, ci urmărește să traducă analizele în instrumente normative. Se vor evalua relațiile dintre cadrul construit și cel natural, se va structura percepția vizuală a spațiului și se vor inventaria elementele vegetale valoroase. Fiecare concluzie va genera o implicație directă asupra reglementărilor, asigurând astfel că protecția peisajului cultural devine o componentă activă și verificabilă a dezvoltării locale, nu doar o simplă declarație de intenție. Această abordare garantează că PUG-ul va dispune de mecanisme concrete pentru a gestiona transformările într-un mod care respectă și valorifică moștenirea peisagistică.

9.1. Unități de peisaj

CONSTATAREA FACTUALĂ este că teritoriul UAT Ciacova este structurat în trei unități de peisaj distincte, fiecare cu o fizionomie specifică:

1. Peisajul agricol de câmpie, dominant cantitativ, caracterizat prin parcele mari și regulate;

2. Culoarul hidrografic al râului Timișul Mort, un coridor seminatural cu vegetație specifică;
3. Peisajele construite ale orașului Ciacova și ale satelor aparținătoare, cu morfologii distincte.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, în absența unei recunoașteri și a unei reglementări diferențiate, există riscul unei abordări urbanistice uniforme care să ignore particularitățile și vulnerabilitățile fiecărei unități.

CONSECINȚA este o pierdere a diversității și a identității peisajului local, prin banalizare și degradare.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este obligația de a delimita aceste unități și de a formula reglementări specifice pentru fiecare, care să protejeze caracteristicile valoroase și să gestioneze presiunile de dezvoltare.

Peisajul agricol de câmpie, care acoperă majoritatea teritoriului, este o mărturie a procesului istoric de transformare a unei zone mlăștinoase într-un teritoriu agricol productiv. Structura sa, definită de parcele largi și de o rețea de canale de desecare, este vulnerabilă la extinderea necontrolată a construcțiilor în câmp deschis, fenomen ce fragmentează unitatea peisajului. RLU trebuie să interzică construcțiile izolate în extravilan, cu excepția celor direct legate de activități agricole, și să condiționeze autorizarea acestora de respectarea unui ghid de design care să asigure integrarea volumetrică și materială în peisaj. De asemenea, trebuie protejate și refăcute aliniamentele de arbori de-a lungul drumurilor de exploatare, ca elemente de structurare vizuală și ecologică.

Culoarul hidrografic al râului Timișul Mort funcționează ca un coridor ecologic și un element de structurare vizuală a teritoriului, cu un potențial peisagistic și de agrement subvalorificat. Vulnerabilitățile sale sunt legate de poluarea apei, tăierea vegetației de pe maluri și de regularizările excesive. RLU trebuie să instituie o zonă de protecție a malurilor, în care construcțiile să fie interzise, și să promoveze proiecte de amenajare peisagistică și de creare a unor trasee de agrement (pionale, velo) care să pună în valoare acest peisaj seminatural, încurajând astfel turismul ecologic și recreerea.

Unitățile de peisaj construit prezintă cea mai mare complexitate. Peisajul urban al Ciacovei este definit de nucleul său istoric, cu trama stradală radiar-concentrică, Piața Cetății ca spațiu central și silueta dominată de reperatele verticale istorice. Acest nucleu necesită un regim de protecție strict, în cadrul Zonei Construite Protejate. Peisajele rurale ale satelor aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) păstrează caracterul tradițional al așezărilor de câmpie din Banat și sunt amenințate de construcțiile noi, atipice. Pentru aceste vetre tradiționale, RLU trebuie să impună reguli clare privind volumetria, materialele de construcție și regimul împrejuririlor, pentru a conserva specificul local.

9.2. Coridoare vizuale și puncte de belvedere

CONSTATAREA FACTUALĂ este că lizibilitatea peisajului cultural din Ciacova este asigurată de o rețea de coridoare vizuale care leagă observatorul de reperatele istorice și naturale. Principalul reper este Turnul de apărare (Cula), vizibil din numeroase puncte, completat de turnurile bisericilor istorice.

PROBLEMA CLARĂ este vulnerabilitatea acestor perspective la obstrucționarea prin construcții noi, neadecvate, și la poluarea vizuală generată de rețelele aeriene și de publicitatea agresivă.

CONSECINȚA este o fragmentare a percepției spațiale și o diminuare a valorii simbolice a reperelor.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a identifica, cartografia și proteja aceste coridoare vizuale prin reglementări clare privind regimul de înălțime, publicitatea stradală și infrastructura tehnică.

Coridoarele vizuale principale care converg către Culă includ perspectiva de-a lungul Străzii Mari, a străzilor radiale ce pornesc din Piața Cetății și perspectivele deschise dinspre parcul orașului sau de pe malul râului Timișul Mort. RLU trebuie să instituie un regim de înălțime strict de-a lungul acestor axe, care să interzică orice construcție ce depășește înălțimea medie a fronturilor existente, pentru a nu bloca vederea către monument. La fel, perspectivele către turnurile bisericilor, precum cea de-a lungul Străzii Bistriței către Biserica Sârbească, trebuie protejate. O problemă specifică este legată de cablurile aeriene care traversează și poluează

vizual aceste coridoare. PUG-ul trebuie să includă un program multianual pentru îngroparea rețelelor în zona centrală, ca o condiție pentru modernizarea străzilor.

Deși relieful este plan, există puncte de belvedere, precum podurile peste râul Timișul Mort, care oferă perspective panoramice asupra localității și a peisajului înconjurător. Aceste puncte necesită o amenajare minimală (bânci, panouri informative) pentru a le transforma în locuri de atracție. În satele aparținătoare, perspectivele de-a lungul străzii principale către biserici sunt elemente compoziționale valoroase ce trebuie protejate. RLU trebuie să includă prevederi specifice pentru controlul regimului de înălțime în aceste zone și reguli privind amplasarea mobilierului urban.

9.3. Analiza siluetei urbane

CONSTATAREA FACTUALĂ este că silueta urbană a Ciacovei este una joasă, orizontală, specifică localităților de câmpie, ritmată de câteva accente verticale istorice: Turnul "Cula" și turnurile celor trei biserici principale.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea acestui profil la apariția unor construcții noi, supradimensionate sau cu forme atipice, care pot perturba echilibrul compozițional.

CONSECINȚA este alterarea percepției asupra scării orașului și diminuarea importanței vizuale a reperelor istorice.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili reguli clare privind regimul de înălțime, forma și materialele acoperișurilor, pentru a proteja și gestiona evoluția siluetei urbane.

Silueta istorică a orașului este definită de grupul de dominante verticale (Cula, turnurile bisericilor) și de masa construită de fond, cu regim redus de înălțime (P, P+1) și acoperișuri înalte din țiglă. Această compoziție a fost parțial alterată de blocurile de locuințe P+4 din perioada socialistă. Reglementările din PUG trebuie să abordeze protecția siluetei prin trei măsuri concrete:

1. Stabilirea unui regim de înălțime strict în Zona Construită Protejată, care să asigure că nicio construcție nouă nu va depăși înălțimea dominantelor istorice;

2. Formularea de reguli privind forma și materialele acoperișurilor, impunând pante între 30 și 45 de grade și învelitori din țiglă ceramică, pentru a păstra coerența "cele de-a cincea fațade";
3. Reglementarea amplasării echipamentelor tehnice (antene, panouri solare) și a reclamelor.

9.4. Vegetație cu valoare istorică

CONSTATAREA FACTUALĂ, conform "Registrului Local al Spațiilor Verzi", este că UAT Ciacova deține 83,6 hectare de spații verzi și 17.268 de arbori, dar starea de întreținere a acestora este deficitară, 52,5% fiind "parțial întreținuți" și 42,3% "puțin întreținuți". Strategia locală confirmă "starea necorespunzătoare a parcurilor".

PROBLEMĂ CLARĂ este neglijarea acestui fond vegetal, care are și o valoare istorică.

CONSECINȚA este o degradare a calității mediului urban și o pierdere a unei componente esențiale a peisajului cultural.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a institui un regim de protecție și de management pentru principalele categorii de vegetație cu valoare istorică și peisagistică.

Principala componentă a vegetației cu rol urbanistic este parcul central, amenajat în Piața Cetății încă din secolul al XIX-lea, care conține exemplare de arbori maturi. Aliniamentele de arbori de-a lungul străzilor (tei, castani, platani) au un rol estetic și ecologic esențial. În satele aparținătoare, aliniamentele de duzi sau nuci de-a lungul drumurilor principale sunt elemente specifice ale peisajului rural bănățean. PUG trebuie să includă reguli clare pentru protejarea, întreținerea și completarea acestor elemente. RLU va trebui să instituie un statut de protecție pentru arborii seculari remarcabili, considerați monumente ale naturii, și să condiționeze orice intervenție de toaletare sau defrișare de un aviz de specialitate.

10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI

Acest capitol fundamentează măsurile de protecție și intervenție din viitorul PUG/RLU printr-o diagnoză riguroasă a stării fizice a patrimoniului cultural, a disfuncționalităților urbane și a riscurilor care îi amenință integritatea. Un diagnostic corect este condiția oricărui tratament eficient pentru patrimoniu, iar analiza de față corelează datele din Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 cu observațiile de teren și cu cadrul legislativ, pentru a contura o imagine completă a vulnerabilităților și a formula propuneri concrete, direct aplicabile.

Metodologia de analiză este una factuală și directivă. Se pornește de la evaluarea stării de conservare, detaliind degradările și intervențiile neadecvate, se analizează disfuncționalitățile și conflictele generate de utilizări incompatibile și se încheie cu o evaluare a riscurilor naturale și antropice. Fiecare subcapitol este structurat conform șablonului canonic de analiză, asigurând o trecere logică de la constatare la implicații normative.

10.1. Starea de conservare

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe datele din Strategia de Dezvoltare Locală, este că o mare parte din clădirile rezidențiale din Ciacova sunt construcții mai vechi de 30 de ani, iar {"multe gospodării sunt construite din pământ cu o fundație precară"} [paraphrase: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova 2021-2027, pg. 33].

PROBLEMĂ CLARĂ derivată de aici este o vulnerabilitate structurală sistemică a fondului construit istoric, prezentând un tablou eterogen, cu clădiri bine întreținute alături de numeroase imobile în diverse stadii de degradare. Cauzele sunt complexe: 1. lipsa resurselor financiare; 2. cunoștințe limitate privind tehnicile corecte de intervenție; 3. un cadru de reglementare urbanistică insuficient de specific.

CONSECINȚA directă este {"Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic"} [paraphrase: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova 2021-2027, p. 76], un punct slab major.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea stringentă de a introduce reglementări clare pentru intervenții și de a crea instrumente de sprijin pentru proprietari, pentru a opri erodarea identității construite.

La nivelul fațadelor, cele mai frecvente degradări sunt cauzate de infiltrațiile de apă și de utilizarea materialelor incompatibile. Se constată pe scară largă:

- A. exfolierea și căderea tencuielilor originale, în special la baza pereților, din cauza umidității ascendente;
- B. eflorescențe saline care macină materialele;
- C. degradarea sau dispariția decorațiunilor din stuc.

Aceste degradări sunt accelerate de intervenții neadecvate, precum aplicarea tencuielilor pe bază de ciment, care blochează transferul de umiditate. Un fenomen extrem de dăunător este anveloparea termică cu polistiren, care distruge decorațiunile și alterează proporțiile. Utilizarea culorilor stridente contribuie la poluarea vizuală. Este necesară o reglementare strictă a tipurilor de materiale și culori permise.

O problemă la fel de gravă este înlocuirea sistematică a tâmplărilor originale din lemn. Ferestrele și porțile istorice, cu profilatura și divizarea lor specifică, sunt elemente esențiale ale expresiei arhitecturale. Înlocuirea lor cu tâmplării moderne din PVC sau aluminiu, cu un design standardizat, reprezintă una dintre cele mai vizibile forme de alterare. Această practică duce la o pierdere ireversibilă a autenticității și la o banalizare a peisajului stradal. RLU trebuie să introducă reguli clare care să încurajeze repararea tâmplărilor originale și să condiționeze înlocuirea lor doar în cazuri excepționale, cu replici fidele din lemn.

Acoperișurile, "a cincea fațadă" a orașului, suferă de degradări similare. Problemele comune includ:

- 1) deteriorarea învelitorii din țiglă ceramică;
- 2) deformarea structurii de lemn;
- 3) deteriorarea elementelor de tinichigerie.

Intervențiile dăunătoare constau în înlocuirea țiglelor tradiționale cu tablă cutată, adesea în culori stridente. De asemenea, mansardările realizate fără respectarea volumetriei și pantei originale distrug silueta tradițională. RLU trebuie să reglementeze forma, panta și materialele admise pentru acoperișuri în zonele protejate.

La nivel structural, vulnerabilitatea este ridicată, în special la clădirile din pământ. Acestea sunt expuse riscului de tasări și fisuri, cu un comportament deficitar la seism. Lipsa expertizelor tehnice pentru majoritatea fondului istoric face dificilă o evaluare exactă. Este evidentă necesitatea unui program de consolidare cu tehnici compatibile, evitând soluțiile rigide pe bază de beton armat. PUG trebuie să identifice zonele cu risc structural ridicat și să condiționeze intervențiile de o expertiză tehnică.

10.2. Disfuncționalități

CONSTATAREA FACTUALĂ este prezența a numeroase intervenții neautorizate care generează disfuncționalități majore.

PROBLEMĂ CLARĂ este alterarea funcțională și vizuală a patrimoniului, manifestată prin extinderi parazitare, funcțiuni incompatibile și poluare vizuală generalizată.

CONSECINȚA este diminuarea calității peisajului urban, pierderea lizibilității structurii istorice și scăderea atractivității.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a reglementa strict nu doar aspectul exterior, ci și modul de utilizare a clădirilor și relația lor cu spațiul public.

Extinderile și modificările volumetrice necontrolate sunt o disfuncționalitate frecventă, manifestată prin:

1. supraetajări sau mansardări care depășesc regimul de înălțime;
2. extinderi în curți care duc la supra-densificare și la desființarea spațiilor verzi;
3. închiderea logiilor sau balcoanelor cu soluții improvizate.

RLU va trebui să stabilească reguli clare privind POT, regimul de înălțime și distanțele față de limitele de proprietate.

Poluarea vizuală este generată de publicitatea stradală excesivă. Fațadele sunt adesea acoperite de panouri, bannere și firme luminoase care maschează arhitectura. La aceasta contribuie și prezența vizibilă a echipamentelor tehnice moderne (aparate de aer condiționat, cabluri). PUG/RLU trebuie să introducă un regulament strict de publicitate pentru zonele protejate și să stabilească norme pentru mascarea echipamentelor.

Degradarea și utilizarea necorespunzătoare a spațiului public reprezintă o altă disfuncționalitate. Trotuarele sunt ocupate de mașini parcate, mobilierul urban este degradat, iar calitatea pavajelor este precară. Strategia locală confirmă "Lipsa de parcări" ca punct slab. Terasele sezoniere, deși pot anima spațiul, sunt adesea amenajate cu materiale de slabă calitate. Este necesară o viziune unitară, materializată într-un ghid de design urban.

O disfuncționalitate pe termen lung este **pierderea complexității funcționale** a zonelor istorice. Tendința de specializare excesivă (comerț, servicii) duce la golirea centrului în afara orelor de program. Menținerea funcțiunii de locuire este esențială. RLU trebuie să încurajeze mixitatea funcțională, permițând coexistența locuințelor cu funcțiuni compatibile, care nu generează noxe sau disconfort.

10.3. Conflicte funcționale

CONSTATAREA FACTUALĂ este existența unor conflicte funcționale în zonele istorice, unde funcțiuni noi intră în contradicție cu caracterul istoric și rezidențial.

PROBLEMĂ CLARĂ este o reglementare urbanistică permisivă sau inexistentă.

CONSECINȚA este diminuarea calității locuirii (zgomot, poluare, trafic) și alterarea atmosferei specifice.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a defini grade de compatibilitate și de a stabili reguli stricte de separare a activităților care generează conflicte.

Principalul conflict este cel dintre **traficul auto și funcțiunile pietonale și rezidențiale** în zona centrală. Străzile istorice, subdimensionate, sunt supra-solicitate. Acest conflict se manifestă prin:

1. zgomot și poluare;
2. vibrații care afectează clădirile;
3. insecuritate pentru pietoni;
4. ocuparea spațiului public cu mașini parcate.

Este necesară o strategie de deviere a traficului de tranzit și de extindere a zonelor pietonale.

Un alt conflict este generat de **funcțiunile comerciale de mari dimensiuni**. Amplasarea de supermarketuri sau ateliere auto în proximitatea zonelor rezidențiale istorice generează conflicte prin:

- a) traficul greu de aprovizionare;
- b) impactul vizual al arhitecturii industriale;
- c) zgomotul generat.

RLU trebuie să definească clar ce activități economice sunt compatibile și să impună condiții stricte de amplasare.

Există și un **conflict între necesitățile locuirii contemporane și constrângerile de conservare**. Locuitorii clădirilor istorice se confruntă cu lipsa parcurilor și confort termic redus. Acest conflict poate genera o atitudine negativă față de reglementările de protecție. Este necesară o abordare flexibilă, care să permită adaptări rezonabile, fără a altera elementele valoroase.

În zonele rurale, conflictul apare între **dezvoltările rezidențiale noi și caracterul agricol tradițional**. Construirea unor vile cu arhitectură suburbană duce la erodarea peisajului cultural. PUG trebuie să delimiteze vetrele tradiționale și să stabilească reguli care să încurajeze păstrarea caracterului rural.

10.4. Riscuri și amenințări

CONSTATAREA FACTUALĂ este că patrimoniul cultural din Ciacova este expus unor riscuri naturale și antropice.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea ridicată a fondului construit istoric.

CONSECINȚA este un risc permanent de degradare accelerată sau pierdere totală în cazul unui eveniment extrem.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este obligativitatea de a integra analiza de risc în planificare și de a formula măsuri de prevenire și mitigare.

Principalul **risc natural** este cel **seismic**. Orașul Ciacova se află într-o zonă cu un grad de risc seismic ridicat, având un coeficient seismic KS de 0,20 și fiind capabil de un grad seismic

maxim posibil de 8 pe scara Richter, conform datelor strategiei locale. Fondul construit vechi, în special clădirile din pământ, este extrem de vulnerabil. PUG trebuie să delimiteze zonele vulnerabile și să condiționeze intervențiile de realizarea expertizelor și lucrărilor de consolidare.

Alte riscuri naturale sunt **inundațiile și fenomenele meteorologice extreme**. Deși lucrările de desecare au redus riscul, strategia locală menționează nefuncționalitatea canalelor pluviale, ceea ce poate genera inundații locale. Furtunile puternice sau căderile masive de zăpadă pot afecta structurile șubrede. Măsurile de adaptare, precum reabilitarea sistemului pluvial, sunt esențiale.

Riscurile antropice sunt la fel de semnificative. **Presiunea imobiliară** în zona centrală poate duce la demolarea clădirilor valoroase. Absența unui PUG actualizat încurajează acest fenomen. **Traficul greu** generează vibrații și poluare. **Vandalismul și lipsa de întreținere** a clădirilor abandonate duc la degradare accelerată.

O amenințare pe termen lung este **pierderea cunoștințelor meșteșugărești tradiționale**. Dispariția meșterilor capabili să repare tencuieli istorice sau să restaureze tâmplării face intervențiile corecte dificile și costisitoare. Aceasta necesită programe de formare profesională. În concluzie, diagnoza stării de conservare impune o strategie multi-nivel, care să combine reglementări stricte cu măsuri de sprijin, având ca prioritate oprirea procesului de degradare și stabilizarea fondului construit valoros.

11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI

Patrimoniul cultural al Orașului Ciacova, definit printr-un inventar excepțional ce include monumente istorice de grupă A, un ansamblu urban coerent și un set de 14 noi propuneri de clasare, transcende rolul de simplu obiect de conservare și devine o resursă strategică fundamentală pentru dezvoltarea durabilă a localității. Analiza potențialului său economic, social și cultural demonstrează că investiția în protejarea și valorificarea moștenirii istorice nu reprezintă o cheltuială, ci un motor pentru revitalizarea urbană, creșterea atractivității turistice și consolidarea coeziunii comunitare. Acest capitol fundamentează modele concrete de valorificare care urmăresc un echilibru între necesitățile de conservare și oportunitățile de dezvoltare, asigurând că autenticitatea și integritatea patrimoniului nu sunt compromise, ci devin pilonul principal al unei strategii de dezvoltare pe termen lung.

Metodologia de analiză a potențialului se bazează pe corelarea datelor din diagnoza de patrimoniu, prezentată în capitolele anterioare, cu indicatori economici și sociali verificabili și cu modele de bună practică în domeniul valorificării durabile. Se evaluează stadiul actual al infrastructurii turistice, se identifică clădirile istorice neutilizate sau subutilizate cu potențial de reconversie funcțională și se analizează rolul patrimoniului în construcția brandului local. Un punct central al analizei îl constituie proiectul de restaurare a Turnului "Cula", evaluat ca un proiect-pilot capabil să genereze efecte de antrenare semnificative în economia locală. Toate propunerile formulate în acest capitol sunt concepute pentru a fi integrate, ca direcții strategice și reglementări specifice, în cadrul Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism, transformând viziunea în instrumente normative direct aplicabile.

11.1. Potențialul turistic și de marketing teritorial

CONSTATAREA FACTUALĂ este că potențialul turistic al Orașului Ciacova este substanțial și distinctiv, fiind ancorat în existența unor monumente istorice de importanță națională (Turnul "Cula", Biserica de lemn din Cebza, Biserica sârbească, Ansamblul "Piața Cetății") și a unui peisaj cultural specific Banatului. Cu toate acestea, el rămâne insuficient valorificat. {"Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 indică o infrastructură de primire (cazare, alimentație publică) aproape inexistentă."} [paraphrase: Consiliul Local Ciacova, „Strategia

de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, n.a., Consiliul Local al Orașului Ciacova, 2023, pg. 40].

PROBLEMĂ CLARĂ constă în absența unei strategii coerente de marketing și a unor produse turistice integrate care să conecteze punctele de interes, să le confere un narativ și să transforme vizitatorii ocazionali în turiști care generează venituri locale.

CONSECINȚA directă este o pierdere masivă de oportunități economice pentru sectorul local de servicii și o sub-utilizare a principalului activ de dezvoltare al orașului.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a defini zone cu funcțiuni turistice specifice, de a reglementa dezvoltarea infrastructurii de primire într-un mod compatibil cu zonele istorice și de a proteja coridoarele vizuale către monumente pentru a spori atractivitatea traseelor și a experienței vizitatorilor.

Capitalul turistic al localității este format din cele cinci monumente LMI existente, la care se adaugă cele 14 noi propuneri de clasare și un bogat patrimoniu imaterial. O strategie eficientă de valorificare trebuie să integreze aceste elemente într-o ofertă coerentă și diversificată, structurată pe cel puțin patru direcții complementare, fiecare adresându-se unui segment de public diferit:

- 1. Un traseu al monumentelor istorice din Ciacova:** Acest produs turistic de bază ar trebui să includă vizitarea Turnului "Cula", a cărui restaurare, un proiect cu o valoare de 5.096.607,98 lei aflat în execuție, va funcționa ca un catalizator esențial. Traseul trebuie să continue cu un tur ghidat al ansamblului urban "Piața Cetății", Biserica sârbească "Maica Domnului" și Biserica romano-catolică, punând în valoare istoria multiculturală a orașului. Pentru a fi funcțional, traseul necesită o infrastructură minimă: un punct de informare turistică, panouri interpretative multilingve și, ideal, servicii de ghidaj local.
- 2. Un traseu regional al bisericilor de lemn:** Având ca punct de atracție excepționala biserică de la Cebza, monument de grupă A datând din 1758, acest traseu poate atrage un public specializat, interesat de arhitectura vernaculară și de artă religioasă. Ciacova se poate poziționa ca un nod în acest circuit regional, oferind servicii de cazare și masă pentru turiștii care explorează și alte biserici de lemn din zona Banatului.
- 3. Turismul de eveniment:** Evenimente anuale precum "Ruga Bănățeană" și Festivalul "Păturata pă crumpi", inițiat în 2017, reprezintă deja puncte de atracție care pot fi capitalizate printr-o promovare mai agresivă la nivel regional și național. Aceste

evenimente, care celebrează patrimoniul imaterial (tradiții, gastronomie), trebuie susținute prin dezvoltarea unei infrastructuri de primire adecvate și prin crearea unor pachete turistice care să includă cazare și alte activități locale.

4. **Agroturism și turism rural:** Satele aparținătoare, în special Cebza, Macedonia și Petroman, cu peisajul lor cultural specific și cu un fond construit tradițional încă bine conservat, oferă oportunități excelente pentru dezvoltarea de pensiuni și activități tematice (ex: ateliere de meșteșuguri, degustări de produse locale). Dezvoltarea acestor produse necesită o infrastructură minimală, care în prezent lipsește, menținând un potențial valoros în stare latentă.

Din punct de vedere al marketingului teritorial, patrimoniul cultural și istoria multiculturală a Ciacovei reprezintă principalul diferențiator pentru construirea unui brand de oraș autentic și memorabil. O strategie eficientă trebuie să se bazeze pe un narativ care să comunice unicitatea locului, artikulat în jurul a trei mesaje cheie:

- a) "Ciacova – fortăreața de la granița istorică": Acest narativ valorifică trecutul medieval, rolul strategic al cetății și unicitatea Turnului-Culă. Este un mesaj puternic, care poate atrage un public interesat de istorie și de arhitectură militară.
- b) "Ciacova – un mozaic multicultural bănățean": Acest mesaj subliniază moștenirea valoroasă a comunităților română, sârbă, germană și maghiară, reflectată în biserici, arhitectură și tradiții. Este un element de atracție pentru turismul cultural și genealogic.
- c) "Ciacova – poarta către peisajul rural autentic": Promovează legătura cu satele din jur, cu peisajul agricol și cu tradițiile locale, adresându-se unui public în căutare de experiențe autentice și de relaxare în natură.

Aceste narative trebuie transpuse urgent în materiale de promovare concrete și profesionale, precum un website turistic dedicat, broșuri, hărți tematice și o prezență activă în social media, dat fiind că vizibilitatea online a patrimoniului local este în prezent extrem de redusă. Regulamentul Local de Urbanism poate stimula decisiv acest demers prin reglementări care să încurajeze funcțiuni compatibile (mici hoteluri boutique, restaurante cu specific local, galerii, magazine de artizanat) în clădirile istorice și prin definirea unor perimetre specifice pentru agroturism în zonele rurale, asigurând astfel o dezvoltare economică durabilă, direct legată de resursa patrimonială.

11.2. Oportunități de reconversie funcțională și dezvoltare economică

CONSTATAREA FACTUALĂ este că fondul construit istoric din Ciacova, în special clădirile valoroase neutilizate sau subutilizate, reprezintă o resursă economică semnificativă, dar blocată.

PROBLEMĂ CLARĂ constă în starea avansată de degradare a multor dintre aceste clădiri și în lipsa unor modele de business viabile care să justifice investiția privată în reabilitarea lor, în contextul unui cadru normativ până acum neclar.

CONSECINȚA este o subutilizare a unui capital imobiliar valoros, o degradare continuă a imaginii urbane și o ratare a potențialului economic.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este majoră: prin reglementări flexibile, dar riguroase, și prin crearea unor instrumente de stimulare, se poate încuraja reconversia funcțională a acestor clădiri, transformându-le din pasive în active economice și culturale.

Analiza de teren și inventarul clădirilor propuse spre clasare au identificat mai multe categorii de oportunitate pentru reconversie funcțională, fiecare cu un potențial specific:

- 1. Clădiri publice de mari dimensiuni:** Foste sedii administrative, precum Fosta judecătorie sau Fosta pretură, sau foste școli, se pretează la reconversia în mici hoteluri, centre culturale multifuncționale sau hub-uri pentru industrii creative, funcțiuni care pot beneficia de spațiile generoase și de poziționarea centrală.
- 2. Locuințe cu parter comercial:** Parterele clădirilor din zona centrală, precum Fostul restaurant "La Butoiul de Aur" sau Fostul hotel-restaurant, pot fi revitalizate prin funcțiuni precum cafenele tematice, restaurante cu specific local, galerii de artă și magazine de artizanat, contribuind la animarea spațiului public și la crearea unei oferte turistice atractive.
- 3. Clădiri industriale sau agricole vechi:** Clădiri precum mori sau depozite, deși mai puține în zona centrală, pot fi reconvertite în spații de evenimente, ateliere pentru artiști sau chiar locuințe de tip loft, aducând o nouă dinamică în zonele periferice istorice.
- 4. Case tradiționale:** În satele aparținătoare, în special în Cebza și Petroman, casele tradiționale din pământ, reabilitate corect, pot fi transformate în pensiuni agroturistice de mare atractivitate, oferind o experiență autentică.

Fiecare dintre aceste scenarii necesită, desigur, studii de fezabilitate punctuale pentru a evalua costurile de reabilitare, care pot fi ridicate, și potențialul de piață, dar rolul PUG este de a crea cadrul care face aceste scenarii posibile.

Stimularea reconversiei funcționale depinde de un pachet de măsuri coerente, care combină reglementarea cu stimulentele. Planul Urbanistic General, prin Regulamentul Local de Urbanism, poate juca un rol activ prin următoarele măsuri:

- a) Reglementări urbanistice favorabile: Permitearea unei flexibilități funcționale mai mari în RLU pentru clădirile istorice, cu condiția păstrării integrale a valorii arhitecturale. De asemenea, se poate acorda un bonus la indicatorii urbanistici (ex: un procent suplimentar de CUT) pentru proiectele de reabilitare de înaltă calitate, care restaurează fațadele și elementele valoroase.
- b) Crearea unui "Fond Local pentru Patrimoniu": Acest fond, alimentat dintr-un procent din taxele de autorizare pentru construcțiile noi sau din alte surse bugetare, ar putea oferi granturi mici proprietarilor privați pentru lucrări de reparații la fațade, acoperișuri sau tâmplării.
- c) Facilități fiscale: Administrația locală poate acorda, conform Codului Fiscal, scutiri sau reduceri la impozitul pe clădiri pentru proprietarii care își reabilitează imobilele istorice.
- d) Un rol activ al administrației locale ca facilitator: Crearea unui ghișeu unic sau a unui birou de consiliere pentru patrimoniu, care să ghideze proprietarii și investitorii în procesul de avizare și în identificarea surselor de finanțare europeană sau națională.

Dincolo de reconversia clădirilor individuale, valorificarea patrimoniului poate stimula dezvoltarea unor sectoare economice conexe. Meșteșugurile tradiționale (olărit, prelucrarea lemnului) pot fi revitalizate prin crearea unor ateliere deschise publicului în clădirile istorice. Gastronomia locală, promovată prin evenimente precum Festivalul "Păturata pă crumpi", poate deveni un produs economic în sine, susținând dezvoltarea de restaurante cu specific local. Proiectul de restaurare a Turnului "Cula" va genera oportunități economice directe, prin locurile de muncă create în timpul execuției, și indirecte, prin necesitatea de a dezvolta servicii conexe (ghidaj, suveniruri). Integrarea acestor oportunități într-o strategie de dezvoltare

economică locală coerentă, care să lege patrimoniul de agricultură, servicii și industrii creative, este esențială pentru a maximiza impactul pozitiv și pentru a asigura o dezvoltare durabilă și echilibrată.

11.3. Impactul social și educațional

CONSTATAREA FACTUALĂ, reflectată în analiza SWOT a strategiei locale, indică o {"pierdere a spiritului comunitar"} [paraphrase: Consiliul Local Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, n.a., Consiliul Local al Orașului Ciacova, 2023, pg. 70] din cauza schimbărilor demografice.

PROBLEMĂ CLARĂ este slaba implicare a comunității în viața civică și o cunoaștere adesea superficială a istoriei și valorilor locale.

CONSECINȚA este o erodare a identității colective și a atașamentului față de loc, ceea ce favorizează pasivitatea și degradarea patrimoniului.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a crea un cadru care să favorizeze interacțiunea socială și educația prin patrimoniu, prin protejarea și animarea spațiilor publice istorice, prin susținerea funcțiilor culturale și prin crearea de trasee educaționale.

Patrimoniul cultural poate funcționa ca o platformă excepțională pentru dialog intercultural și pentru întărirea identității locale. Ciacova, cu istoria sa multiculturală bogată, deține un capital simbolic imens, care poate fi activat pentru a reconstrui punți între diferitele segmente ale comunității. Proiectele de restaurare, precum cel al Culei, nu trebuie privite doar ca intervenții tehnice. Ele pot deveni șantiere deschise, cu programe de voluntariat, ateliere demonstrative și evenimente publice care să transforme un proces tehnic într-o experiență colectivă, generatoare de mândrie locală. Evenimentele culturale organizate în spațiile publice istorice, precum Piața Cetății – concerte, expoziții în aer liber, târguri de meșteșugari – pot reuni locuitorii și pot revitaliza centrul orașului, transformându-l într-un pol al vieții comunitare. PUG poate sprijini aceste demersuri prin definirea unor perimetre dedicate evenimentelor culturale temporare și prin reglementări flexibile pentru amenajarea spațiilor de socializare.

Din perspectivă educațională, patrimoniul reprezintă o resursă didactică extraordinară, dar subutilizată. Trecerea de la o cunoaștere abstractă, din manuale, la o cunoaștere directă, trăită, poate crește exponențial interesul tinerei generații pentru istoria locală. Se pot dezvolta programe concrete, în parteneriat cu școlile din Ciacova și satele aparținătoare, care să includă:

1. **Crearea de trasee tematice ghidate** pentru elevi, adaptate pe grupe de vârstă, care să exploreze istoria orașului prin clădirile și monumentele sale.
2. **Organizarea de ateliere de meșteșuguri tradiționale** în clădiri istorice reconvertite, unde elevii pot învăța direct de la meșteri locali.
3. **Lansarea unor proiecte de documentare a istoriei orale** a localității, în care elevii să fie implicați în realizarea de interviuri cu persoanele în vârstă.
4. **Inițierea unor activități de voluntariat** pentru întreținerea spațiilor verzi istorice sau a unor situri arheologice, sub îndrumarea specialiștilor.

Aceste activități nu doar că sporesc cunoștințele, dar dezvoltă un sentiment de apartenență, responsabilitate și respect față de moștenirea culturală.

Implicarea comunității este cheia succesului pe termen lung, deoarece o comunitate informată și atașată devine cel mai bun și mai eficient gardian al patrimoniului. Strategia locală recunoaște necesitatea de a îmbunătăți consultarea cetățenilor și propune, în acest sens, dezvoltarea unor platforme de democrație participativă, proiect pentru care este alocat un buget de 245.000,00 lei. Aceste platforme pot fi utilizate în mod specific pentru a implica locuitorii în deciziile privind patrimoniul, prin metode precum: sondaje de opinie privind prioritățile de restaurare, alocarea de bugete participative pentru proiecte mici de reabilitare a spațiului public, sau campanii de conștientizare și informare. Prin astfel de mecanisme, managementul patrimoniului devine un proces transparent, democratic și asumat la nivelul întregii comunități.

11.4. Sinteza oportunităților și direcții strategice

Analiza potențialului patrimoniului cultural din Ciacova confirmă că moștenirea istorică este o resursă strategică multidimensională, capabilă să genereze beneficii economice, sociale și culturale concrete. Sinteza oportunităților relevă trei direcții strategice principale, interdependente, care trebuie transpuse în politici și reglementări clare în cadrul PUG pentru

a asigura o dezvoltare durabilă. Fără o viziune asumată și un plan de acțiune riguros, potențialul patrimoniului riscă să rămână nevalorificat, iar procesul de degradare să continue. Aceste direcții strategice fundamentează concluziile generale și respectarea principiului DNSH.

Prima direcție strategică este "**Dezvoltarea turismului cultural ca motor economic local**". Aceasta nu este o opțiune, ci o necesitate pentru diversificarea economică a orașului. Implementarea sa presupune acțiuni concrete precum:

1. Crearea și promovarea de produse turistice integrate (trasee culturale, pachete de evenimente, turism rural).
2. Stimularea dezvoltării unei infrastructuri de primire turistică de calitate (pensuni, restaurante) prin reglementări urbanistice favorabile în zonele istorice.
3. Finalizarea cu celeritate a proiectului de restaurare a Turnului "Cula" și amenajarea unei infrastructuri de vizitare moderne.
4. Construirea unui brand turistic puternic al localității și promovarea acestuia prin canale digitale și parteneriate regionale.

Implementarea acestei direcții va duce la creșterea numărului de vizitatori, va crea noi locuri de muncă în sectorul serviciilor și va genera venituri la bugetul local.

A doua direcție strategică este "**Revitalizarea urbană prin reconversia funcțională a fondului construit istoric**". Aceasta vizează transformarea clădirilor istorice degradate din pasive urbane în active funcționale. Acțiunile necesare pentru atingerea acestui obiectiv includ:

1. Realizarea unui inventar detaliat al clădirilor cu potențial de reconversie și a stării juridice a acestora.
2. Crearea unui cadru de reglementare în RLU care să permită o flexibilitate funcțională controlată, cu respectarea strictă a valorii arhitecturale.
3. Dezvoltarea unor mecanisme de sprijin financiar și tehnic pentru proprietarii privați (consiliere, fond local, facilități fiscale).
4. Implicarea activă a administrației locale în atragerea de investitori și în promovarea unor proiecte-pilot de reconversie.

Succesul acestei direcții va contribui la stoparea degradării centrului istoric, la creșterea valorii fondului imobiliar și la diversificarea economică a orașului.

A treia direcție strategică, fundamentală pentru sustenabilitatea pe termen lung, este "Consolidarea identității locale prin educație și implicare comunitară". Scopul este de a transforma patrimoniul într-un bun comun, asumat și protejat de întreaga comunitate. Acțiunile vizate sunt:

- a) Dezvoltarea de programe educaționale structurate, în parteneriat cu școlile, care să integreze patrimoniul local în curriculum.
- b) Organizarea periodică de evenimente comunitare în spațiile publice istorice pentru a întări coeziunea socială.
- c) Utilizarea platformelor digitale prevăzute în strategie pentru informare, consultare și implicare civică în deciziile privind patrimoniul.
- d) Sprijinirea inițiativelor civice și a voluntariatului pentru patrimoniu.

Pe termen lung, această direcție este cea mai importantă, deoarece o comunitate conștientă de valoarea propriei istorii și implicată în protejarea acesteia reprezintă cea mai solidă și mai durabilă garanție pentru conservarea patrimoniului cultural al Orașului Ciacova.

12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH

Acest capitol consolidează diagnoza patrimoniului cultural al UAT Ciacova, formulând concluziile decizionale care fundamentează reglementările urbanistice și validând alinierea la principiul european "Do No Significant Harm" (DNSH). Sinteza de față traduce observațiile factuale din capitolele anterioare într-o matrice SWOT factuală, o diagnoză integrată cu verdicte clare și o demonstrație a modului în care măsurile propuse contribuie la atingerea obiectivelor de mediu ale Uniunii Europene.

12.1. Analiză SWOT

Analiza SWOT a patrimoniului cultural din Ciacova relevă un tablou complex, cu resurse valoroase și un potențial semnificativ, dar și cu vulnerabilități critice și amenințări concrete care necesită o abordare strategică în cadrul noului Plan Urbanistic General.

Puncte Tari

CONSTATAREA FACTUALĂ, fundamentată pe inventarul patrimonial (cap. 7), este existența unui capital cultural excepțional, ce include patru monumente istorice de grupă A, de importanță națională (Turnul "Cula", Biserica de lemn din Cebza, Biserica sârbească din Ciacova, Ansamblul urban "Piața Cetății"), un ansamblu urban central coerent și un set de 14 noi propuneri de clasare.

PROBLEMĂ CLARĂ este că acest capital cultural este sub-utilizat ca resursă de dezvoltare, fiind tratat mai degrabă ca un fond pasiv.

CONSECINȚA este o pierdere de oportunități economice și sociale, în special în sectorul turistic și al serviciilor conexe.

IMPLICAȚIA pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru normativ care să transforme patrimoniul într-un motor de dezvoltare, prin stimularea turismului și a industriilor creative. La aceste puncte tari se adaugă:

1. Existența unor proiecte de restaurare în derulare (precum cel al Turnului "Cula"), care funcționează ca un catalizator;
2. Recunoașterea importanței sitului medieval în PATJ Timiș, care legitimează măsurile de protecție;

3. Angajamentul contractual de a elabora PUG-ul în format GIS, un instrument modern de management urban.

Puncte Slabe

CONSTATAREA FACTUALĂ cea mai critică, identificată atât în analiza de teren (cap. 6, 10), cât și în Strategia de Dezvoltare Locală, este "Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric".

PROBLEMĂ CLARĂ este un cumul de factori:

1. un fond construit rezidențial învechit, cu o pondere de clădiri vulnerabile din pământ și cu o stare de conservare precară;
2. un cadru de reglementare urbanistică învechit (PUG vechi, RLU și PMUD inexistente), care a permis intervenții neconforme;
3. o infrastructură turistică de primire aproape inexistentă, care limitează valorificarea economică;
4. resursele financiare limitate ale majorității proprietarilor de clădiri istorice; și 5. o percepție a slăbirii spiritului comunitar, care reduce implicarea civică.

CONSECINȚA este o accelerare a procesului de degradare și o incapacitate de a valorifica potențialul existent.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este urgența de a crea un cadru normativ coercitiv și, în același timp, stimulat, care să oprească degradarea și să sprijine reabilitarea, prin reguli clare și instrumente de suport.

Oportunități

CONSTATAREA FACTUALĂ este existența unui context extern favorabil, care poate fi capitalizat pentru a contrabalansa punctele slabe. Principala oportunitate este accesul la surse de finanțare nerambursabile, naționale și europene, pentru proiecte de restaurare și revitalizare urbană, așa cum demonstrează succesul proiectului de restaurare a Turnului "Cula".

PROBLEMĂ CLARĂ este capacitatea administrativă, adesea limitată la nivel local, de a pregăti și implementa un număr mare de astfel de proiecte complexe.

CONSECINȚA este riscul de a nu fructifica aceste oportunități de finanțare.

IMPLICAȚIA pentru PUG este de a funcționa ca un portofoliu de proiecte prioritizate și fundamentate (fișe de proiect), gata pentru a fi depuse spre finanțare. Alte oportunități majore includ:

1. Proximitatea față de Timișoara, pol de creștere economică și centru turistic, care poate genera un flux de vizitatori;
2. Creșterea interesului public general pentru turismul cultural, autenticitate și experiențe locale;
3. Procesul în sine de elaborare a noului PUG în format GIS, care permite crearea unui instrument de management urban modern, transparent și eficient, capabil să susțină decizii informate.

Amenințări

CONSTATAREA FACTUALĂ este că patrimoniul cultural este expus unor presiuni externe negative, care pot anula eforturile de conservare. Cea mai presantă amenințare este presiunea imobiliară necontrolată, în special în zona centrală, care poate duce la demolări ale unor clădiri valoroase neprotejate sau la inserția unor construcții noi, supradimensionate și incompatibile cu caracterul zonei.

PROBLEMĂ CLARĂ este vidul normativ actual, care permite aceste intervenții. CONSECINȚA este alterarea ireversibilă a ansamblurilor istorice și pierderea coerenței urbane.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a introduce de urgență reglementări stricte privind indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime și expresia arhitecturală în zonele protejate. Alte amenințări semnificative includ:

1. Intervențiile neautorizate sau neconforme (anvelopări cu polistiren, înlocuirea tâmplărilor originale cu PVC), care continuă să degradeze fondul construit;
2. Schimbările demografice, precum îmbătrânirea populației și migrația tinerilor, care pot duce la abandonarea clădirilor istorice și la pierderea meșteșugurilor tradiționale;

3. Lipsa de conștientizare a publicului larg privind valoarea patrimoniului și importanța conservării acestuia.

12.2. Diagnoză Integrată și Concluzii Cheie

CONSTATAREA FACTUALĂ, rezultată din corelarea analizei SWOT, este că patrimoniul cultural din Ciacova se află într-un punct de inflexiune: deține resurse excepționale, dar se confruntă cu vulnerabilități critice.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, fără o intervenție rapidă și coerentă prin instrumente de planificare urbanistică, procesul de degradare riscă să devină ireversibil, anulând potențialul de dezvoltare. Verdictul general al diagnozei este unul condiționat-favorabil: revitalizarea este posibilă, dar numai cu condiția implementării riguroase a unui set de măsuri strategice prin PUG/RLU.

CONSECINȚA este că noul PUG nu poate fi un simplu document de reglementare, ci trebuie să devină un instrument activ de redresare și management.

IMPLICAȚIA este formularea următoarelor cinci concluzii decizionale cu caracter imperativ:

- 1. Ierarhizarea regimului de protecție este non-negociabilă.** Protecția nucleului istoric central, corespunzător Ansamblului urban "Piața Cetății" și zonelor adiacente cu grad înalt de persistență morfologică, este prioritatea absolută. PUG trebuie să definească o Zonă Construită Protejată (ZCP) cu cel mai strict regim, vizând conservarea-restaurarea, interzicerea demolărilor clădirilor valoroase și condiționarea excepțională a construcțiilor noi.
- 2. Valorificarea economică prin turism este soluția sustenabilă pe termen lung.** PUG și RLU trebuie să funcționeze ca instrumente proactive de stimulare, nu doar de restricționare. Aceasta implică o politică activă de încurajare a reconversiei funcționale a clădirilor istorice către funcțiuni compatibile (pensuni, restaurante, ateliere) și de creare a infrastructurii de vizitare (puncte de informare, trasee marcate, spații publice de calitate).
- 3. Extinderea protecției legale este urgentă.** Administrația locală trebuie să sprijine activ și să accelereze demersul de clasare a celor 14 noi monumente identificate. Până la finalizarea procedurii oficiale, PUG-ul trebuie să le confere un regim de protecție preventiv, prin includerea lor într-o categorie specială de "clădiri cu valoare ridicată", cu un regim de avizare similar monumentelor istorice.

- 4. Protecția patrimoniului arheologic trebuie să fie proactivă, nu reactivă.** PUG trebuie să delimiteze o zonă de protecție arheologică extinsă pentru situl medieval din vatra orașului, unde orice lucrare în subsol să fie condiționată, fără excepție, de obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. Aceeași abordare prudentă, bazată pe delimitarea unor perimetre de protecție, trebuie aplicată și siturilor din extravilan.
- 5. Succesul depinde de consolidarea capacității administrative și de implicarea comunității.** Protecția patrimoniului trebuie să devină o prioritate transversală în toate politicile locale, asumată administrativ prin desemnarea unui responsabil de patrimoniu și susținută de un program de informare și implicare a locuitorilor, pentru a transforma conservarea într-un proiect comun.

12.3. Verificarea Conformității cu Principiul DNSH

CONSTATAREA FACTUALĂ este obligația contractuală și legală de a alinia PUG-ul la principiul european "Do No Significant Harm" (DNSH).

PROBLEMĂ CLARĂ este necesitatea de a demonstra că măsurile propuse pentru protecția patrimoniului nu aduc prejudicii semnificative, ci, dimpotrivă, contribuie pozitiv la atingerea celor șase obiective de mediu ale Uniunii Europene.

CONSECINȚA analizei de conformitate este un verdict pozitiv.

IMPLICAȚIA este că PUG-ul Ciacova, prin componenta sa de patrimoniu, este un instrument de dezvoltare durabilă, aliniat la standardele europene de mediu.

Contribuția pozitivă sau neutră la cele șase obiective de mediu este demonstrată astfel:

- 1. Atenuarea schimbărilor climatice:** Măsurile de protecție a patrimoniului contribuie pozitiv la acest obiectiv. Principiul fundamental de a conserva și reabilita fondul construit existent, în loc de a-l demola și reconstrui, reduce semnificativ consumul de resurse materiale și energetice și, implicit, emisiile de carbon încorporate. Protejarea spațiilor verzi și a aliniamentelor de arbori în zonele istorice contribuie direct la sechestrarea carbonului.
- 2. Adaptarea la schimbările climatice:** Propunerile susțin acest obiectiv. Încurajarea utilizării materialelor de construcție tradiționale (cărămidă, lemn, var, tencuieli minerale), care au o comportare superioară la variațiile de umiditate și temperatură ("pereți care respiră"), contribuie la creșterea rezilienței clădirilor. Protejarea coridorului hidrografic al Timișului Mort, ca infrastructură verde-albastră, contribuie

la managementul riscului la inundații și la atenuarea efectului de "insulă de căldură urbană".

3. **Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine:** Obiectivul este susținut indirect. Promovarea unor practici de construcție responsabile și protejarea coridorului hidrografic, cu interzicerea construcțiilor și a depozitărilor necontrolate pe maluri, contribuie la menținerea calității apelor de suprafață și la protejarea ecosistemelor acvatice.
4. **Tranziția la o economie circulară:** Acesta este obiectivul cel mai puternic susținut. Filosofia conservării patrimoniului este un model exemplar de economie circulară, bazată pe reparare, reutilizare și revalorificare, în opoziție cu modelul liniar "extrage-produce-aruncă". Propunerile de reconversie funcțională a clădirilor istorice, prin care o clădire își schimbă utilizarea, dar își păstrează structura, sunt o aplicare directă a acestui principiu.
5. **Prevenirea și controlul poluării:** Reglementările propuse pentru zonele protejate vor contribui la acest obiectiv prin restricționarea activităților poluante, controlul traficului greu și promovarea mobilității durabile (pietonale, velo). Reabilitarea clădirilor, deși nu este un obiectiv direct al studiului, va contribui pe termen lung la reducerea poluării aerului prin utilizarea unor sisteme de încălzire mai eficiente și mai puțin poluante, compatibile cu structurile istorice.
6. **Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor:** Propunerile privind protejarea peisajului cultural susțin direct acest obiectiv. Măsurile de conservare a coridorului hidrografic al Timișului Mort, a vegetației valoroase din parcuri și de pe aliniamentele stradale și menținerea caracterului rural al satelor contribuie la păstrarea habitatelor și la asigurarea conectivității ecologice, sprijinind biodiversitatea locală.

În concluzie, propunerile studiului istoric-arheologic sunt în deplină conformitate cu principiul DNSH.

13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Acest capitol fundamentează filosofia de intervenție pentru zonele protejate din Orașul Ciacova, stabilind un set de principii directe care vor constitui fundamentul axiomatic pentru reglementările din Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Constatarea factuală, bazată pe analiza fondului construit, este că orice intervenție asupra țesutului istoric, de la reparația unui detaliu la inserția unei clădiri noi, reprezintă un act cultural cu impact pe termen lung. Problema clară este că, în absența unui cadru de principii coerent, intervențiile punctuale pot genera o erodare cumulativă a identității locului. Consecința este o pierdere ireversibilă a autenticității și a valorii patrimoniale. Implicația pentru PUG/RLU este obligativitatea de a transpune aceste principii într-un set de reguli clare, care să ghideze un dialog respectuos între trecut și prezent, nu o confruntare sau o imitație superficială.

Metodologia de formulare a acestor principii se bazează pe o sinteză a bunelor practici internaționale în domeniul conservării, filtrate prin specificul local și prin cadrul legislativ național. Se pornește de la cartele internaționale de referință, precum Carta Internațională privind Conservarea și Restaurarea Monumentelor și Siturilor (Carta de la Veneția), și de la prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, adaptându-le la scara și la problematica particulară a orașului Ciacova. Fiecare principiu este conceput nu ca o regulă rigidă, ci ca o direcție de gândire care să ghideze procesul de proiectare și avizare. Structura capitolului urmărește o ierarhie logică, de la principiile generale de conservare, la cele specifice pentru construcțiile noi și pentru spațiul public, culminând cu o discuție despre materialitatea și tehnicile constructive, asigurând astfel o acoperire completă a problematicii intervenției în zonele istorice.

13.1. Conservare și restaurare

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe analiza fondului construit, relevă numeroase intervenții neadecvate care au alterat autenticitatea și integritatea patrimoniului.

PROBLEMĂ CLARĂ este absența unui set de principii directe care să ghideze intervențiile dincolo de simpla reparație funcțională.

CONSECINȚA este o erodare treptată a valorii istorice, prin pierderea de substanță originală și prin introducerea unor elemente incompatibile.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili o filosofie de conservare bazată pe principii recunoscute la nivel internațional, care să fundamenteze avizarea oricărui tip de lucrare asupra clădirilor protejate, gestionând transformarea într-un mod controlat și respectuos.

Abordarea generală privind conservarea patrimoniului din Ciacova se va baza pe patru principii fundamentale, derivate din teoria și practica restaurării științifice:

- 1. Principiul intervenției minime:** Orice intervenție trebuie să fie strict limitată la ceea ce este absolut necesar pentru a asigura conservarea structurală și estetică. Se va prefera întotdeauna conservarea și repararea elementelor originale în detrimentul înlocuirii lor, ceea ce implică o diagnoză aprofundată a cauzelor degradării și o acțiune țintită.
- 2. Principiul păstrării autenticității și integrității:** Intervențiile trebuie să respecte substanța istorică, păstrând materialele, tehnicile constructive, decorațiunile și stratificările valoroase. Orice eliminare a unor părți ulterioare, dar care au dobândit valoare istorică, trebuie justificată temeinic.
- 3. Principiul reversibilității:** Pe cât posibil, tehnicile și materialele utilizate trebuie să fie reversibile, permițând o eventuală îndepărtare a acestora în viitor fără a afecta substanța originală. Acest principiu este deosebit de important în cazul completărilor sau consolidărilor.
- 4. Principiul lizibilității intervențiilor:** Orice adăugire sau completare necesară trebuie să fie recunoscutibilă ca fiind o intervenție contemporană, purtând "amprenta timpului nostru", dar în același timp să se integreze armonios, fără a intra în competiție vizuală cu părțile istorice. Se interzice realizarea de falsuri istorice.

RLU va transpune aceste principii în reguli concrete, specificând tipurile de lucrări permise (conservare, reparații, restaurare), interzicând materiale incompatibile (ex: anveloparea cu polistiren a fațadelor istorice, utilizarea tencuielilor pe bază de ciment) și condiționând autorizarea de prezentarea unor documentații de specialitate, verificate de experți atestați.

13.2. Integrarea arhitecturii noi

CONSTATAREA FACTUALĂ indică o presiune imobiliară în creștere, care poate genera intervenții ce alterează caracterul zonei protejate.

PROBLEMĂ CLARĂ nu este construcția nouă în sine, ci calitatea acesteia și modul în care se raportează la context. O arhitectură contemporană de calitate poate îmbogăți un context istoric, în timp ce o arhitectură mediocră sau o imitație stilistică îl devalorizează.

CONSECINȚA este riscul de a pierde coerența și lizibilitatea ansamblurilor istorice.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este definirea unor principii clare de integrare, care să promoveze un dialog respectuos între vechi și nou.

Principiul de bază este cel al integrării armonioase printr-un dialog al calității, respingând imitația stilistică și contrastul brutal. Arhitectura nouă trebuie să fie o expresie onestă a timpului său, dar să demonstreze un respect profund față de valorile contextului. Principiile directe sunt:

- a) Respectarea scării și a volumetriei: O clădire nouă trebuie să se încadreze în regimul de înălțime, în aliniamentele și în ritmul frontului stradal existent, evitând disonanțele de scară.
- b) Reinterpretarea elementelor de compoziție: Proiectul nou poate reinterpretă într-o cheie contemporană elemente precum proporția plin-gol, ritmul ferestrelor, tipologia acoperișului și materialitatea fațadei, fără a copia formele istorice.
- c) Calitatea materialelor și a detaliilor: O clădire nouă, chiar minimalistă, se integrează armonios dacă este bine executată și folosește materiale de calitate.
- d) Lizibilitatea intervenției: Noua construcție trebuie să fie clar identificabilă ca aparținând epocii sale, conform principiului onestității temporale.

RLU va transpune aceste principii în criterii calitative pentru avizarea proiectelor noi, pe lângă indicatorii cantitativi (POT, CUT, Hmax). Acestea pot fi formulate într-un ghid de proiectare, cu exemple pozitive și negative, iar procesul de autorizare ar putea include o analiză suplimentară a calității arhitecturale în CTATU.

13.3. Amenajarea spațiului public

CONSTATAREA FACTUALĂ la Ciacova este că, în afara Pieței Cetății recent revitalizate, calitatea spațiilor publice din zonele istorice este precară.

PROBLEMĂ CLARĂ este lipsa unei viziuni unitare, ceea ce duce la intervenții necoerente și la poluare vizuală.

CONSECINȚA este o diminuare a calității vieții și o sub-utilizare a potențialului acestor spații.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a formula principii care să ghideze orice viitoare intervenție.

Principiul fundamental este **subordonarea designului față de caracterul istoric al locului**. Spațiul public trebuie tratat ca un fundal discret și de înaltă calitate, care pune în valoare clădirile istorice. Principiile specifice sunt:

- 1. Coerența și calitatea materialelor:** Se va urmări utilizarea unui număr limitat de materiale de calitate pentru pavaje, adecvate contextului istoric (piatră cubică, lespezi, cărămidă presată), interzicând pavajele din beton colorat în zonele pietonale.
- 2. Designul unitar al mobilierului urban:** Mobilierul (bănci, coșuri, stâlpi de iluminat) trebuie să urmeze un design unitar, simplu și funcțional, realizat din materiale durabile (lemn, metal), evitând formele "istorizante" sau ultramoderne.
- 3. Gestionarea poluării vizuale:** Orice intervenție trebuie să vizeze reducerea "zgomotului" vizual, prin reglementarea strictă a publicității, mascarea sau îngroparea cablurilor aeriene și eliminarea construcțiilor provizorii.
- 4. Prioritizarea confortului pietonal:** Amenajarea trebuie să încurajeze mersul pe jos, prin crearea de trotuare largi, sigure și accesibile, și prin extinderea zonelor pietonale sau cu trafic calmat.

RLU va prelua aceste principii în norme obligatorii, reglementând materialele admise, tipologia mobilierului, condițiile de avizare pentru publicitate și normele pentru rețelele edilitare, eventual printr-un ghid de design urban.

13.4. Materiale și tehnici tradiționale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că multe degradări la clădirile istorice sunt cauzate de folosirea unor materiale moderne, incompatibile cu cele tradiționale.

PROBLEMĂ CLARĂ este lipsa de cunoaștere a proprietăților materialelor istorice și presiunea economică pentru soluții ieftine.

CONSECINȚA este o deteriorare a substanței istorice și o pierdere a autenticității.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este de a promova și, în anumite cazuri, de a impune utilizarea materialelor și tehnicilor compatibile.

Principiul fundamental este cel al compatibilității fizico-chimice. Materialele noi trebuie să aibă proprietăți (porozitate, elasticitate) similare cu cele originale. Pe baza acestui principiu, RLU va institui reguli clare pentru zonele de protecție strictă:

- a) Utilizarea mortarelor pe bază de var: Se va impune utilizarea acestora, deoarece permit zidăriei "să respire", spre deosebire de cele pe bază de ciment.
- b) Păstrarea și repararea tâmplărilor din lemn: Înlocuirea tâmplărilor originale din lemn cu PVC sau aluminiu va fi interzisă. Se va promova repararea sau, la nevoie, înlocuirea cu replici fidele din lemn.
- c) Folosirea învelitorilor tradiționale: Se va impune păstrarea acoperișurilor din țiglă ceramică de tip solzi sau profilată și se va interzice utilizarea unor materiale precum tabla cutată.
- d) Repararea elementelor din piatră și cărămidă: Se vor utiliza tehnici de curățare non-invazive și mortare de rostuire adecvate.

Administrația locală poate sprijini aplicarea acestor reguli prin programe de formare profesională pentru meșteri și prin elaborarea unui ghid de bune practici. RLU va transpune aceste principii în reguli tehnice clare, incluzând liste de materiale permise și interzise, asigurând conservarea pe termen lung a valorii patrimoniului.

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

CONSTATAREA FACTUALĂ, conform datelor extrase din Strategia de Dezvoltare Locală, este că Orașul Ciacova nu deține un Regulament Local de Urbanism (RLU) actualizat, iar Planul Urbanistic General (PUG) existent este considerat neadaptat.

PROBLEMĂ CLARĂ este vidul normativ care permite intervenții necontrolate asupra fondului construit valoros, ducând la o "Degradare progresivă a patrimoniului cultural istoric".

CONSECINȚA este alterarea caracterului Ansamblului urban "Piața Cetății" și a altor zone istorice.

IMPLICAȚIA pentru noul PUG/RLU este obligativitatea de a crea un capitol dedicat Zonelor Construite Protejate (ZCP), care să traducă principiile generale de protecție, stabilite în Legea 422/2001, în reguli tehnice precise, neambigue și direct aplicabile în procesul de autorizare, pentru a stopa degradarea și a ghida o dezvoltare coerentă.

Acest capitol structurează cadrul normativ pentru intervențiile din perimetrul ZCP, având la bază principiul-cheie că protecția eficientă necesită reguli clare și direct aplicabile. Metodologia de elaborare a acestor reguli pornește de la problemele specifice identificate în capitolele de diagnoză, precum intervențiile neadecvate, poluarea vizuală și conflictele funcționale. Fiecare set de reglementări propuse, vizând funcțiunile, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime sau aspectul exterior al clădirilor, este conceput pentru a oferi un răspuns direct și operațional la aceste probleme. Se urmărește un echilibru între conservarea strictă a valorilor istorice și permiterea unei dezvoltări durabile, care să mențină vitalitatea economică și socială a zonei. Structura capitolului este aliniată la cerințele standard pentru un Regulament Local de Urbanism, fiind organizată pe subcapitole distincte pentru fiecare categorie majoră de reglementare, asigurând claritatea și ușurința în aplicare.

14.1. Funcțiuni Admise

CONSTATAREA FACTUALĂ este că zonele istorice, în special Ansamblul urban "Piața Cetății", prezintă o mixitate funcțională tradițională, dar sunt supuse unei presiuni de terțiarizare excesivă.

PROBLEMĂ CLARĂ constă în conflictul dintre funcțiunile comerciale agresive, precum magazinele cu firme stridente sau atelierele zgomotoase, și funcțiunea rezidențială, care este esențială pentru menținerea vitalității și securității zonei.

CONSECINȚA este o diminuare a calității locuirii și o banalizare a caracterului istoric.

IMPLICAȚIA pentru RLU este necesitatea de a defini cu precizie trei categorii de funcțiuni pentru ZCP:

1. funcțiuni admise, care consolidează caracterul zonei;
2. funcțiuni admise cu condiționări, care necesită o analiză de compatibilitate;
3. funcțiuni interzise, fundamental incompatibile.

A. Funcțiuni admise fără condiționări:

Acestea sunt utilizările de bază, încurajate în perimetrul protejat, deoarece sunt compatibile cu caracterul istoric și rezidențial al ZCP și contribuie la vitalitatea sa.

1. **Locuințe individuale și colective:** Menținerea acestei funcțiuni este prioritară pentru a preveni transformarea centrului istoric într-o zonă monofuncțională de servicii.
2. **Funcțiuni culturale:** Sunt încurajate muzeele, galeriile de artă, bibliotecile, centrele culturale, atelierele de creație și spațiile pentru evenimente culturale de mică anvergură.
3. **Funcțiuni de cult:** Bisericile și casele parohiale existente sunt menținute ca parte fundamentală a identității istorice.
4. **Funcțiuni administrative și de birouri:** Se permit sedii de instituții publice, birouri pentru profesii liberale (avocați, notari, arhitecți) și sedii de organizații non-guvernamentale, cu condiția să nu genereze un trafic intens.
5. **Comerț de mici dimensiuni:** Se permit magazine de tip boutique, librării, anticariate, magazine de artizanat și produse tradiționale, care se integrează discret în fronturile stradale.
6. **Alimentație publică de tip cafenea, ceainărie, cofetărie:** Acestea contribuie la animarea spațiului public, fără a genera noxe sau zgomot excesiv.
7. **Servicii personale și mici meșteșuguri non-poluante:** Se permit frizerii, croitorii și ateliere de reparații care deservește comunitatea locală.

B. Funcțiuni admise cu condiționări:

Aceste activități pot fi compatibile cu ZCP, dar autorizarea lor va fi condiționată de o documentație suplimentară care să demonstreze respectarea unor cerințe stricte.

1. **Restaurante și baruri cu program prelungit:** Se admit doar cu condiția izolării fonice corespunzătoare, a instalării unor sisteme performante de ventilație cu filtre pentru evacuarea noxelor și a unui program de funcționare care să nu deranjeze locuitorii. Amenajarea teraselor se va face conform unui regulament distinct.
2. **Unități de cazare (hotel, pensiune):** Se admit cu condiția ca numărul de camere să fie adaptat la capacitatea clădirii, parcare să fie rezolvată în cadrul parcelei sau în spații dedicate, iar eventualele extinderi să respecte regulile de integrare volumetrică.
3. **Unități de învățământ preșcolar:** Se admit cu condiția asigurării unor spații de joacă exterioare adecvate și a unor soluții de preluare a copiilor care să nu blocheze traficul.
4. **Funcțiuni medicale (cabinete, clinici mici):** Se admit cu condiția gestionării corespunzătoare a deșeurilor medicale și asigurării accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă.

C. Funcțiuni interzise:

Aceste activități sunt fundamental incompatibile cu obiectivele de protecție. Orice solicitare de autorizare va fi respinsă.

- a) Activități de producție industrială;
- b) Activități de depozitare en-gros sau logistică;
- c) Ateliere de reparații auto, tinichigerii, vopsitorii și stații de vulcanizare;
- d) Spălătorii auto;
- e) Cluburi de noapte, discoteci și săli de jocuri de noroc;
- f) Supermarketuri și magazine de tip discount de mari dimensiuni;
- g) Benzinării și stații de încărcare GPL;
- h) Orice activitate care produce noxe, zgomot sau vibrații peste limitele admise pentru zonele rezidențiale;
- i) Construcții provizorii de orice tip, cu excepția organizării de șantier pe durata autorizată a lucrărilor.

14.2. Indicatori Urbanistici (POT, CUT)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că țesutul istoric al Ciacovei prezintă o densitate specifică, caracterizată prin parcele adânci și un echilibru între suprafața construită și cea liberă.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, în absența unor indicatori urbanistici (POT și CUT) calibrați, există riscul de supra-densificare prin extinderi necontrolate.

CONSECINȚA este pierderea spațiilor verzi private și alterarea microclimatului.

IMPLICAȚIA pentru RLU este necesitatea de a stabili valori maxime restrictive pentru POT și CUT în cadrul ZCP, care să reflecte caracterul istoric.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT):

Pentru Zona Construită Protejată (ZCP), se stabilesc următoarele valori maxime:

- 1. Pentru fronturile continue** din zona centrală (ex: Piața Cetății), se propune un POT maxim de 70%. Această valoare permite o ocupare consistentă a parcelei, dar impune păstrarea unei curți interioare de minim 30%, esențială pentru iluminare și ventilare.
- 2. Pentru fronturile discontinue**, caracteristice străzilor rezidențiale, se propune un POT maxim de 50%. Această valoare protejează caracterul aerisit și conservă grădinile.

În calculul POT se includ toate construcțiile supraterane. Orice depășire este interzisă.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT):

Pentru controlul densității totale, se propun următoarele valori maxime:

- 1. Pentru fronturile continue** din zona centrală, se propune un CUT maxim de 1.4, corelat cu POT-ul de 70% și un regim de înălțime de două niveluri (P+1E).
- 2. Pentru fronturile discontinue**, cu caracter rezidențial, se propune un CUT maxim de 1.0, valoare ce previne apariția unor clădiri masive.

În calculul CUT intră toate nivelurile supraterane; subsolurile destinate exclusiv parcării și spațiilor tehnice nu se includ, pentru a încuraja rezolvarea parcării în subteran. Orice depășire este interzisă. Aceste valori restrictive sunt menite să descurajeze demolările și să încurajeze reabilitarea.

14.3. Regim de Înălțime

CONSTATAREA FACTUALĂ este că zonele istorice din Ciacova au un regim de înălțime redus și coerent (P, P+1E), contribuind la scara umană a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ este riscul apariției unor construcții noi care, prin înălțime excesivă, pot perturba acest echilibru.

CONSECINȚA este o degradare a peisajului cultural.

IMPLICAȚIA pentru RLU este stabilirea unui regim de înălțime strict, care să controleze înălțimea la cornișă și înălțimea maximă.

Regula fundamentală este subordonarea față de context: înălțimea la cornișă a unei clădiri noi nu va depăși media aritmetică a înălțimilor la cornișă ale celor două clădiri valoroase adiacente. Se stabilesc următoarele regimuri maxime:

1. **În perimetrul Ansamblului urban "Piața Cetății"** și pe străzile cu fronturi continue, regimul maxim admis este de **două niveluri supraterane (P+1E)**, cu o înălțime la cornișă de maxim 8,0 metri și o înălțime maximă la coamă de 13,0 metri.
2. **Pe străzile rezidențiale cu fronturi discontinue**, regimul maxim admis este de **două niveluri parțiale (P+M)**, cu o înălțime la cornișă de maxim 4,5 metri și o înălțime maximă la coamă de 9,0 metri.

Se interzice strict orice clădire care concurează vizual cu reперele istorice. Orice proiect ce depășește P+1E în zona centrală va necesita un studiu de impact vizual. Acoperișurile vor fi înclinate, în două sau patru ape, cu pante între 30 și 45 de grade; acoperișurile terasă sunt interzise. Mansardarea este permisă doar cu retragerea ultimului nivel față de planul fațadei cu minimum 1,5 metri și cu lucrări discrete. Învelitorile vor fi din țiglă ceramică, în culori naturale.

14.4. Condiții de Conformare și Expresie Arhitecturală

CONSTATAREA FACTUALĂ este degradarea calității arhitecturale în zonele istorice, cauzată de materiale și soluții de design incompatibile.

PROBLEMĂ CLARĂ este lipsa unor criterii calitative în procesul de autorizare.

CONSECINȚA este pierderea autenticității și coerenței vizuale.

IMPLICAȚIA pentru RLU este introducerea unor reguli obligatorii privind expresia arhitecturală, pentru a oferi un instrument clar de evaluare.

Regulile privind expresia arhitecturală vizează:

- Fațadele:** Compoziția trebuie să respecte proporția plin-gol și ritmul fațadelor învecinate valoroase. Paleta cromatică se va baza pe culori pastelate, derivate din studiul cromatic al arhitecturii istorice. Se vor utiliza tencuieli pe bază de var, fiind interzise placajele ceramice.
- Tâmplăriile:** Utilizarea tâmplăriilor din PVC și aluminiu la fațadele stradale din ZCP este interzisă. Se impune utilizarea tâmplăriilor din lemn, cu un design care reinterpretează detaliile tradiționale. Forma, dimensiunea și ritmul golurilor din fațadele istorice trebuie păstrate.
- Acoperișurile:** Se impune utilizarea exclusivă a învelitorilor din țiglă ceramică (solzi sau profilată), în nuanțe naturale. Coșurile de fum tradiționale și elementele de tinichigerie decorative trebuie păstrate.

Pentru a asigura aplicarea acestor reguli, se propune elaborarea unui **ghid de design arhitectural** pentru ZCP, ca anexă la RLU. Acest document va detalia și va exemplifica grafic soluții concrete.

Tabel 3 – Extras din ghidul de design arhitectural (Exemplu)

Element	Permis (Așa DA)	Interzis (Așa NU)	Justificare
Tâmplărie	Fereastră din lemn, vopsit alb/natur, cu diviziuni verticale.	Fereastră din PVC alb, fără diviziuni, cu rulu exterior vizibil.	Păstrarea materialității, proporțiilor și detaliilor autentice.
Cromatică	Nuanțe de ocru, bej, gri deschis, pastel.	Culori intense: galben aprins, portocaliu, albastru electric.	Asigurarea coerenței cromatice a ansamblului istoric.
Acoperiș	Învelitoare din țiglă ceramică tip solzi, culoare naturală.	Învelitoare din tablă cutată, culoare roșu aprins.	Menținerea texturii și cromaticii tradiționale a "cele de-a cincea fațade".

Element	Permis (Așa DA)	Interzis (Așa NU)	Justificare
Publicitate	Firmă discretă în consolă, din fier forjat.	Banner textil sau mesh care acoperă etajul.	Eliminarea poluării vizuale și protejarea arhitecturii fațadei.

14.5. Reglementări pentru Construcții Anexe, Împrejmuiri și Firme

CONSTATAREA FACTUALĂ este că imaginea zonelor istorice este alterată de calitatea slabă a elementelor secundare.

PROBLEMĂ CLARĂ este lipsa reglementărilor specifice.

CONSECINȚA este o acumulare de "zgomot vizual" care degradează peisajul urban.

IMPLICAȚIA pentru RLU este introducerea unor articole dedicate, pentru a asigura o abordare coerentă.

Construcțiile anexe (garaje, magazii) vor fi permise exclusiv în spatele corpului principal de clădire, vor avea un singur nivel (Parter) cu înălțimea la cornișă de maxim 3,0 metri. Arhitectura lor va fi simplă, subordonată clădirii principale.

Împrejmuirile trebuie să fie transparente. La fronturile continue nu se permit împrejmuiri. La cele discontinue, se impune un soclu opac de maxim 0,60 metri și o parte superioară transparentă din grilaj metalic sau lemn, cu o înălțime totală de maxim 1,80 metri. Se interzic gardurile pline.

Firmele și publicitatea stradală vor fi controlate printr-un Regulament de Publicitate anexat la RLU. Se interzic bannerele, mesh-urile și panourile luminoase. Se permit doar firme discrete, în consolă (maxim 60x60 cm) sau aplicate (maxim 10% din suprafața suport), realizate din materiale nobile (metal, lemn), cu iluminat discret.

16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI

CONSTATAREA FACTUALĂ este că protecția patrimoniului cultural nu se poate limita la un set de reglementări statice, ci necesită un proces de management activ, continuu și adaptativ.

PROBLEMĂ CLARĂ este decalajul frecvent dintre reglementarea pe hârtie și realitatea din teren, unde degradarea continuă în absența unui sistem de guvernare funcțional.

CONSECINȚA este o pierdere treptată a valorilor, chiar și a celor protejate legal.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a depăși rolul de instrument pur normativ și de a integra un cadru procedural pentru managementul durabil al patrimoniului, un cadru care definește responsabilități, stabilește mecanisme de monitorizare, identifică surse de finanțare și cultivă implicarea comunitară.

Principiul fundamental care stă la baza acestui capitol este că protecția patrimoniului reprezintă un proces continuu de management, nu un eveniment singular. Aceasta presupune o schimbare de paradigmă, de la o viziune reactivă la una proactivă. Metodologia de structurare a acestui cadru de guvernare se aliniază la bunele practici, propunând o arhitectură pe patru piloni complementari:

1. Un cadru instituțional clar;
2. Un sistem de monitorizare și evaluare;
3. Un set de instrumente financiare;
4. Un program de educație și conștientizare. Fiecare pilon este detaliat pentru a oferi administrației locale din Ciacova un model funcțional.

16.1. Cadrul instituțional

CONSTATAREA FACTUALĂ este că, în prezent, responsabilitățile privind managementul patrimoniului la nivelul administrației locale din Ciacova sunt difuze, nefiind centralizate într-o structură dedicată, conform organigramei aprobate prin HCL nr. 8/25.02.2021.

PROBLEMĂ CLARĂ este lipsa unei viziuni unitare și a unei coordonări eficiente. Deciziile sunt luate ad-hoc, fără o strategie proactivă.

CONSECINȚA este o gestionare reactivă, inefficientă și o dificultate în implementarea unor proiecte complexe de conservare.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a sugera un model de organizare instituțională la nivel local, care să asigure o guvernanta coerență.

Ca măsură prioritară, se propune desemnarea unui **responsabil de patrimoniu** în cadrul aparatului de specialitate al primarului. Această persoană, cu pregătire în arhitectură, urbanism sau istorie, va funcționa ca punct focal, având următoarele atribuții: A. centralizarea documentațiilor și avizelor; B. monitorizarea stării de conservare; C. consilierea proprietarilor de clădiri istorice; D. coordonarea relației cu Direcția Județeană pentru Cultură; E. pregătirea aplicațiilor pentru finanțare. Această funcție asigură o abordare profesionistă și continuitate.

Ca măsură complementară, se recomandă înființarea unei **Comisii Locale de Urbanism și Patrimoniu**, un organism consultativ format din specialiști independenți și reprezentanți ai societății civile. Rolul său ar fi de a oferi un aviz consultativ primarului cu focus pe calitatea arhitecturală a inserțiilor noi și pe integrarea în context. Componenta unei astfel de comisii ar putea include un arhitect, un urbanist, un istoric, un inginer structurist și un reprezentant al unei asociații locale, asigurând o evaluare multi-disciplinară.

Colaborarea inter-instituțională este esențială. Managementul eficient depinde de o colaborare strânsă cu **Direcția Județeană pentru Cultură Timiș**, fiind necesară stabilirea unui protocol de lucru care să faciliteze schimbul de informații. Parteneriatele cu Institutul Național al Patrimoniului, universitățile de arhitectură, muzeele regionale sau ordinele profesionale (OAR, RUR) pot aduce un aport valoros de expertiză. Cadrul instituțional trebuie să fie transparent, iar deciziile majore vor face obiectul unor consultări publice, conform intențiilor declarate în Strategia de Dezvoltare Locală.

16.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATAREA FACTUALĂ este absența unui sistem organizat de monitorizare a stării patrimoniului cultural din Ciacova.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, fără date actualizate, orice strategie operează "în orb", fiind imposibilă ierarhizarea corectă a priorităților și măsurarea impactului politicilor.

CONSECINȚA este continuarea degradării neobservate a unor valori de patrimoniu.

IMPLICAȚIA pentru PUG/RLU este necesitatea de a propune un mecanism de monitorizare și evaluare ca instrument de management esențial.

Sistemul de monitorizare se va baza pe o **bază de date digitală și georeferențiată (GIS)**, dezvoltată ca un modul specializat în cadrul sistemului GIS al PUG-ului, conform cerințelor contractuale. Aceasta va centraliza pentru fiecare obiectiv (monument LMI, clădire din inventarul suplimentar) un set minim de informații:

1. Date de identificare;
2. Documentație istorică și fotografică;
3. O fișă de evaluare a stării de conservare, actualizată periodic;
4. Un istoric al intervențiilor.

Procesul de **monitorizare periodică** va fi structurat pe două niveluri:

1. O **monitorizare de rutină**, realizată anual de responsabilul de patrimoniu, printr-o inspecție vizuală exterioară pentru a identifica degradări majore;
2. O **evaluare aprofundată**, realizată la un interval de 5 ani de o comisie de specialiști. Evaluarea stării de conservare se va baza pe un set de **indicatori cheie de performanță (KPI)**.

Tabel 1 – Indicatori cheie de performanță (KPI) pentru monitorizarea stării patrimoniului

Categorie Indicator	Denumire Indicator	Unitate de Măsură	Țintă Propusă (An 5)	Frecvență Măsurare
Stare Fizică	Procent de fațade în stare bună/medie în ZCP	%	Creștere cu 20%	Anual
	Număr de clădiri istorice cu risc structural ridicat	Număr	Scădere cu 15%	La 5 ani

Categorie Indicator	Denumire Indicator	Unitate de Măsură	Țintă Propusă (An 5)	Frecvență Măsurare
Funcționalitate	Rata de ocupare a clădirilor din ZCP	%	Peste 90%	La 2 ani
	Număr de funcțiuni noi compatibile în ZCP	Număr	Minim 10 funcțiuni noi	Anual
Presiune/Răspuns	Număr de autorizații emise în conformitate cu RLU	Număr	100% conformitate	Anual
	Valoarea totală a investițiilor în reabilitare	Lei	Creștere anuală cu 10%	Anual
Implicare Comunitară	Număr de participanți la evenimente educaționale	Număr	Peste 500/an	Anual

Tehnologia modernă poate oferi instrumente valoroase. Utilizarea dronelor pentru inspecția fațadelor, a scanării laser 3D pentru documentare precisă sau a senzorilor pentru monitorizarea umidității poate completa inspecțiile tradiționale. Implicarea comunității, prin platforme online de sesizare a degradărilor, este o soluție eficientă și cu costuri reduse. Datele obținute vor fi utilizate activ în procesul de evaluare, prin elaborarea unui raport public anual privind starea patrimoniului, care va fundamenta deciziile bugetare.

16.3. Instrumente financiare

CONSTATAREA FACTUALĂ, evidențiată în mod repetat, este că lipsa resurselor financiare reprezintă principalul obstacol în calea conservării eficiente a patrimoniului.

PROBLEMĂ CLARĂ este dependența aproape exclusivă de finanțări externe nerambursabile, care sunt competitive și imprevizibile.

CONSECINȚA este o sub-finanțare cronică a sectorului.

IMPLICAȚIA pentru strategia locală este necesitatea de a propune un mix de instrumente financiare, care să combine atragerea de fonduri externe cu crearea unor resurse locale dedicate.

Atragerea de **fonduri nerambursabile** rămâne o prioritate, prin programe precum Programul Național de Restaurare sau axe din Politica de Coeziune a UE. Succesul depinde de existența unui portofoliu de proiecte mature, cu documentații tehnico-economice pregătite.

Crearea unui **Fond Local pentru Patrimoniul** ar putea asigura o finanțare constantă pentru intervenții de mică anvergură. Acesta ar putea fi alimentat din următoarele surse:

1. Un procent din taxele de autorizare pentru construcțiile noi din zonele centrale;
2. Veniturile generate de exploatarea monumentelor publice;
3. Redirecționarea unui procent din impozitul pe clădiri;
4. Donații și sponsorizări.

Fondul ar putea finanța lucrări de reparații la fațade, cofinanțări sau elaborarea de documentații tehnice.

Introducerea unor **facilități fiscale** la nivel local poate stimula investițiile private. Consiliul Local poate acorda, conform Codului Fiscal, reduceri sau scutiri de la plata impozitului pe clădiri pentru proprietarii de monumente istorice care execută lucrări de restaurare, condiționate de calitatea lucrărilor.

Parteneriatele **public-privat (PPP)** pot fi o soluție pentru reabilitarea clădirilor publice de mari dimensiuni, prin concesionarea dreptului de folosință în schimbul obligației de restaurare. În final, stimularea mecenatului și a implicării companiilor locale, prin programe de tip "Adoptă un monument" sau campanii de strângere de fonduri (crowdfunding), poate completa mixul de finanțare.

16.4. Educație și conștientizare

CONSTATAREA FACTUALĂ, reflectată în analiza SWOT a strategiei locale, este o {"pierdere a spiritului comunitar"} [paraphrase: Consiliul Local Ciacova, „Strategia de Dezvoltare

Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, n.a., Consiliul Local al Orașului Ciacova, 2023, p. 70] și o {"abordare redusă a mijloacelor de consultare a cetățenilor"} [paraphrase: Consiliul Local Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, n.a., Consiliul Local al Orașului Ciacova, 2023, p. 74].

PROBLEMĂ CLARĂ este o distanțare a comunității față de moștenirea sa istorică.

CONSECINȚA este o lipsă de implicare civică în protejarea patrimoniului.

IMPLICAȚIA fundamentală este că nicio strategie de protecție nu poate avea succes pe termen lung fără sprijinul și implicarea activă a comunității, un program de educație fiind indispensabil.

Programele educaționale în parteneriat cu **școlile locale** reprezintă cea mai eficientă investiție pe termen lung. Acestea pot transforma elevii în ambasadori ai patrimoniului. Se pot dezvolta activități concrete:

- A. crearea unor trasee culturale educaționale prin oraș;
- B. elaborarea de materiale didactice auxiliare (broșuri, hărți, jocuri);
- C. organizarea de concursuri școlare pe teme de patrimoniu;
- D. implicarea elevilor în proiecte de documentare a istoriei orale.

Informarea și conștientizarea publicului larg se va realiza printr-o strategie de comunicare multi-canal:

1. Publicații periodice în presa locală;
2. Evenimente publice precum "Zilele Patrimoniului", cu tururi ghidate gratuite;
3. Panouri informative amplasate în fața monumentelor;
4. Utilizarea rețelelor sociale pentru a promova poveștile din spatele clădirilor.

Implicarea directă a comunității este cheia succesului. Programele de voluntariat pentru întreținerea spațiilor din jurul monumentelor, precum și proiectele de bugetare participativă menționate în strategia locală (buget de 245.000,00 lei), ar putea include o secțiune dedicată

patrimoniului. Un **dialog permanent cu proprietarii** de clădiri istorice, prin organizarea de întâlniri periodice și oferirea de consiliere tehnică gratuită prin responsabilul de patrimoniu, este crucial. O comunitate informată, conștientă de valoarea moștenirii sale, reprezintă cea mai solidă fundație pentru un management durabil.

17. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că actualul PUG al Orașului Ciacova este depășit, fapt identificat și în analiza SWOT a strategiei locale.

PROBLEMĂ CLARĂ este că zonificarea existentă nu recunoaște și nu protejează valorile de patrimoniu, permițând dezvoltări neconforme.

CONSECINȚA este o dezvoltare haotică și o lipsă de viziune integrată.

IMPLICAȚIA pentru noul PUG este necesitatea introducerii unei noi filosofii de zonificare, bazată pe recunoașterea valorii culturale, prin delimitarea unor unități teritoriale de referință (UTR) cu regim de protecție specific.

Prima propunere pentru PUG este delimitarea, ca UTR distinctă, a unei **Zone Construite Protejate (ZCP)**. Zona, fundamentată în capitolul 8, acoperă nucleul istoric, incluzând Ansamblul "Piața Cetății" și țesutul adiacent. Politicile specifice pentru ZCP vor include:

1. **Conservarea morfologiei urbane:** Menținerea tramei stradale, a parcelarului și a spațiilor publice; interzicerea intervențiilor care le modifică.
2. **Protecția fondului construit:** Interzicerea demolării clădirilor identificate cu valoare arhitecturală (ridicată sau medie).
3. **Stimularea funcțiunilor compatibile:** Încurajarea locuirii și a funcțiunilor complementare (comerț de calitate, servicii culturale, turism).
4. **Reabilitarea spațiului public:** Intervenții bazate pe un ghid de design urban unitar, promovând materiale tradiționale și circulația pietonală.

A doua propunere este delimitarea riguroasă a **zonelor de protecție pentru fiecare monument istoric (ZPMI)**, conform propunerilor din capitolul 8. Pentru monumentele din afara ZCP (ex: Biserica de lemn din Cebza), zonele vor fi reprezentate ca UTR-uri distincte. Politica generală va fi de protecție strictă a monumentului și a cadrului său, orice construcție nouă necesitând o analiză de impact vizual. Pentru monumentele din ZCP (Cula, Biserica sârbească), zona de protecție se suprapune cu ZCP, regimul de protecție fiind cumulat. PUG-

ul va include o planșă "Regimul juridic - Zone protejate" care va sintetiza grafic aceste delimitări.

A treia propunere vizează **patrimoniul arheologic**. PUG-ul va delimita, conform capitolului 8.3, două tipuri de zone cu regim arheologic:

- a) **Zone de protecție a siturilor repertoriate în RAN**, unde orice lucrare în subsol este interzisă fără Certificat de Descărcare de Sarcină Arheologică;
- b) **Zone de potențial arheologic favorabil** (ex: culoarul râului Timișul Mort), cu obligativitate de notificare și supraveghere.

A patra propunere se referă la **integrarea patrimoniului în politicile sectoriale**. PUG va include prevederi specifice în capitolele dedicate turismului (trasee culturale, zone de primire), dezvoltării economice (reconversie funcțională) și infrastructurii verzi (protecția aliniamentelor de arbori), asigurând o viziune integrată.

17.1. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATAREA FACTUALĂ este absența unui RLU actualizat, ceea ce creează un vid normativ.

PROBLEMĂ CLARĂ este că, fără reguli detaliate, principiile de protecție rămân inaplicabile.

CONSECINȚA este o libertate de interpretare care favorizează intervențiile neadecvate.

IMPLICAȚIA pentru noul RLU este necesitatea creării unui capitol special pentru zonele protejate, care să traducă politicile din PUG în articole de lege clare și fără echivoc.

Capitolul "Zone protejate" din RLU va fi structurat pe UTR-uri. Pentru fiecare UTR se va elabora o fișă de reglementare cu articole specifice:

1. Funcțiuni admise;
2. Funcțiuni admise cu condiționări;
3. Funcțiuni interzise;
4. Condiții de construire (POTmax, CUTmax, Hmax, aliniamente);
5. Expresie arhitecturală (acoperiș, proporții, materiale, culori, tâmplării);

6. Condiții speciale (publicitate, mobilier urban, împrejurimi).

Pentru **ZCP**, articolele cheie vor fi:

- **Intervenții clădiri existente:** Se permit doar conservare, reparații, consolidare, restaurare. Anveloparea termică cu polistiren este interzisă. Orice intervenție necesită aviz de la DJC.
- **Construcții noi:** Permise doar pe parcele libere, respectând strict alinierea și înălțimea. Expresia arhitecturală trebuie să fie contemporană, de calitate, fiind interzisă pastșa.
- **Materiale și finisaje:** Se impun tencuieli pe bază de var, învelitori din țiglă ceramică și tâmplării din lemn. Se va elabora un paletar cromatic.
- **Publicitate:** Se interzic mesh-urile și panourile luminoase. Se permit doar firme discrete din materiale nobile.

Pentru **ZPMI** din afara ZCP (ex: Biserica din Cebza), regulamentul va proteja cadrul natural, va interzice construcțiile care obturează perspectivele și va impune respectarea caracterului rural tradițional. Pentru **zonele cu protecție arheologică**, RLU va include un articol stipulând: "Pentru orice lucrări... care implică săpături mai adânci de 50 cm... este obligatorie obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică".

17.2. Specificații privind Transpunerea în Format GIS

CONSTATAREA FACTUALĂ, conform contractului de servicii nr. 7387/17.07.2024, este că elaborarea PUG-ului în format GIS este o cerință obligatorie.

PROBLEMĂ CLARĂ este că un PUG pe hârtie are aplicabilitate limitată.

CONSECINȚA este ineficiența procesului de autorizare.

IMPLICAȚIA este necesitatea definirii specificațiilor tehnice pentru transpunerea propunerilor în straturi GIS, cu atribute clare, conforme cu standardele INSPIRE.

Se propune crearea unui set de straturi GIS dedicate patrimoniului:

1. **LMI:** Tip geometrie: Punct. Atribute: COD_LMI, DENUMIRE, GRUPA, DATARE, ADRESA, REGIM_TEHNIC ('Protecție Strictă').
2. **Propuneri Noi de Clasare:** Tip geometrie: Punct. Atribute: ID_PROPUNERE, DENUMIRE, ADRESA, STIL_ARH, VALOARE ('Ridicata'/'Medie'), REGIM_TEHNIC ('Protecție Preventivă').

3. **ZCP:** Tip geometrie: Poligon. Atribute: ID_ZONA, DENUMIRE, REGIM_TEHNIC ('Regim de Conservare Integrată'), LINK_REGULAMENT.
4. **ZPMI:** Tip geometrie: Poligon. Atribute: ID_ZONA, COD_LMI_MONUMENT, DENUMIRE_MONUMENT, REGIM_TEHNIC ('Regim de Protecție Monument'), LINK_REGULAMENT.
5. **Zone cu Protecție Arheologică:** Tip geometrie: Poligon. Atribute: ID_ZONA, TIP_ZONA ('Sit Repertoriat'/'Potențial Favorabil'), COD_RAN, REGIM_TEHNIC ('Necesită Certificat de Descărcare Arheologică').

Toate delimitările poligonale se vor realiza pe suport cadastral actualizat, în sistem de proiecție Stereo 70. Câmpurile de atribute vor fi completate riguros, câmpul LINK_REGULAMENT făcând trimitere directă la articolul corespunzător din RLU. Această bază de date va simplifica emiterea certificatelor de urbanism, va crește transparența pentru investitori și va oferi un instrument de cercetare și monitorizare pentru specialiști.

17.3. Plan de Implementare și Etape Ulterioare

CONSTATAREA FACTUALĂ este că aprobarea PUG/RLU reprezintă doar începutul procesului.

PROBLEMA CLARĂ este că, fără un plan de acțiune, documentațiile rămân adesea neimplementate.

CONSECINȚA este ineficiența investiției în planificare.

IMPLICAȚIA este necesitatea schițării unui plan de implementare pragmatic, cu etape, responsabilități și o ierarhizare a acțiunilor pe termen scurt, mediu și lung.

Planul de implementare se structurează pe trei orizonturi de timp:

Etapa 1: Termen Scurt (0-3 ani) - Prioritate Maximă

1. Aprobarea PUG și RLU prin Hotărâre a Consiliului Local.
2. Operaționalizarea bazei de date GIS a patrimoniului.
3. Depunerea oficială la DJC a documentației pentru clasarea celor 14 noi monumente.
4. Desemnarea unui responsabil de patrimoniu în cadrul primăriei.
5. Elaborarea și aprobarea Regulamentului de Publicitate pentru ZCP.

Etapa 2: Termen Mediu (3-7 ani)

- a) Elaborarea unui ghid de design urban pentru spațiile publice centrale.
- b) Pregătirea și depunerea de cereri de finanțare pentru proiecte de restaurare.
- c) Lansarea unui program local de sprijin pentru proprietarii privați.
- d) Dezvoltarea infrastructurii minime de turism cultural.
- e) Inițierea programelor educaționale în parteneriat cu școlile.

Etapa 3: Termen Lung (7-10 ani și ulterior)

- Revizuirea și actualizarea periodică a inventarului de patrimoniu.
- Monitorizarea continuă a stării patrimoniului și publicarea rapoartelor anuale.
- Extinderea proiectelor de restaurare.
- Integrarea deplină a patrimoniului în brandul de oraș.

Implementarea acestui plan necesită voință politică, capacitate administrativă și colaborare constantă între autorități, specialiști și comunitate.

18. ANEXE ȘI BIBLIOGRAFIE GENERALĂ

Acest capitol final consolidează aparatul critic și documentar care fundamentează prezentul studiu, având un rol strict operațional de a asigura transparența, verificabilitatea și rigoarea științifică a întregului demers. Capitolul funcționează ca o arhivă de referință, structurând anexele cu materiale de probă și centralizând bibliografia utilizată, fiind esențial pentru procesul de avizare și pentru consultarea ulterioară.

Metodologia de elaborare a acestui capitol a constat în două procese distincte: 1. Structurarea anexelor, pentru a oferi o imagine de ansamblu asupra materialelor de fundamentare; 2. Colectarea, deduplicarea și categorizarea tuturor surselor bibliografice consultate, pentru a asigura crearea unei liste unice, complete și corect formate.

18.1. Anexa 1: Lista Propunerilor Noi de Clasare (Fișe Minimale)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că studiul a identificat 14 imobile cu valoare culturală certă, dar neprotejate legal.

PROBLEMĂ CLARĂ este vulnerabilitatea acestora la intervenții neconforme sau demolare.

CONSECINȚA este riscul pierderii ireversibile a unor componente ale identității locale.

IMPLICAȚIA este că această anexă furnizează documentația primară, sub forma fișelor minimale de monument istoric (FMM), necesară pentru inițierea procedurii oficiale de clasare la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș.

Lista celor 14 imobile propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice (grupa B) cuprinde:

1. Fosta judecătorie
2. Fosta pretură
3. Fosta școală de fete
4. Fosta farmacie
5. Fostul hotel-restaurant
6. Clădirea primei tipografii
7. Fostul restaurant "La Butoiul de Aur"

8. Fosta poștă
9. Clădire administrativă
10. Școala Generală
11. Casa cu prăvălie
12. Casa de târgoveț
13. Casa de târgoveț
14. Podul "Turcesc"

18.2. Anexa 2: Fișe pentru Zonele Construite Protejate (ZCP)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că protecția eficientă a ansamblurilor istorice necesită o fundamentare detaliată a perimetrelor și a regimului de intervenție.

PROBLEMĂ CLARĂ este riscul ca delimitările propuse în PUG să rămână la un nivel abstract, fără o justificare clară la nivel de zonă.

CONSECINȚA ar fi o aplicare dificilă a reglementărilor.

IMPLICAȚIA este că această anexă conține fișele sintetice pentru fiecare ZCP, incluzând harta exactă, justificarea valorii culturale și principiile de intervenție, servind ca instrument de lucru detaliat pentru administrația locală.

18.3. Anexa 3: Extrase din Documente Istorice

CONSTATAREA FACTUALĂ este că analiza istorică s-a bazat pe surse de arhivă greu accesibile publicului larg.

PROBLEMĂ CLARĂ este necesitatea de a asigura verificabilitatea afirmațiilor și de a oferi un context documentar bogat.

CONSECINȚA este că, fără acces la surse, argumentația poate părea nefondată.

IMPLICAȚIA este că această anexă prezintă transcrieri relevante din conșcripții, protocoale administrative și monografiile vechi, oferind acces direct la sursele primare care fundamentează evoluția istorică a localităților din UAT Ciacova.

18.4. Bibliografie Generală a Studiului

CONSTATAREA FACTUALĂ este că rigoarea științifică a studiului depinde de un aparat critic complet și corect formatat.

PROBLEMĂ CLARĂ este necesitatea de a centraliza toate sursele utilizate într-un format unitar.

CONSECINȚA este că, fără o listă consolidată, verificarea surselor ar fi dificilă.

IMPLICAȚIA este că această secțiune reunește întreaga bibliografie, asigurând transparența și verificabilitatea demersului.

Legislație:

1. Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a Zone protejate.
2. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
3. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
4. Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil.
5. Legea nr. 311/2003 a muzeelor și a colecțiilor publice.
6. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
7. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.
9. Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

Ghiduri și Normative:

1. ICOMOS (1964). Carta Internațională privind Conservarea și Restaurarea Monumentelor și Siturilor (Carta de la Veneția).
2. Ghiduri de bună practică în restaurare și intervenții în zone istorice emise de Institutul Național al Patrimoniului.

Surse Primare și Documente Strategice:

1. Consiliul Local Ciacova, Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027.
2. Date de la Arhivele Naționale - Direcția Județeană Timiș.
3. Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, actualizată.
4. Primăria Orașului Ciacova, Adresa nr. R6520/26.06.2025.
5. Repertoriul Arheologic Național (RAN) - Baza de date online.

Lucrări Științifice și Monografii:

1. Borovszki, Samu. (1912). *Temes vármegye*. Budapest.
2. Gheorghiu, Teodor Octavian. (1985). *Arhitectura medievală de apărare din România*. București: Editura Tehnică.
3. Ianoșel, 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*.

