

ANALIZA DIAGNOSTIC MULTICRITERIALE
INTEGRATE

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar
Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

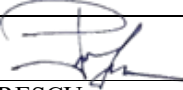

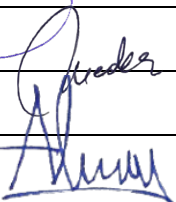


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova
Beneficiar	Orașul Ciacova, județul TIMIȘ
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	ANALIZA DIAGNOSTIC MULTICRITERIALE INTEGRATE
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE



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

Cuprins

1. CADRU METODOLOGIC ȘI FUNDAMENTARE STRATEGICĂ	7
1.1. Scopul și Obiectivele Specifice ale Diagnozei Integrate.....	7
1.2. Arhitectura Metodologică și Etapele Diagnozei	9
1.3. Ierarhia Surselor de Date și Cadrul de Planificare	10
2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE	12
2.1. Corelarea cu Planurile de Amenajare a Teritoriului (PAT)	12
2.2. Alinierea la Strategii și Politici Europene și Naționale.....	14
2.3. Impactul Proiectelor de Infrastructură de Interes Supra-local	15
3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT	17
3.1. Gradul de Implementare și Atingerea Obiectivelor	18
3.2. Analiza Documentațiilor de Urbanism Derivate (PUZ/PUD)	19
3.3. Disfuncționalități Generate de Reglementări și Neconcordanțe în Teritoriu	20
4. SINTEZA CADRULUI NATURAL.....	22
4.1. Construibilitate Geotehnică.....	22
4.2. Resurse de Apă	23
4.3. Resurse de Sol și Fond Forestier	23
4.4. Arii Protejate și Peisaj.....	24
5. SINTEZA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE	25
5.1. Risc la inundații.....	25
5.2. Risc seismic și geomorfologic	26
5.3. Riscuri tehnologice și antropice	27
5.4. Harta integrată a riscurilor.....	27
6. SINTEZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE.....	29
6.1. Sistemul de apă și canalizare	29
6.2. Sistemul energetic	31
6.3. Rețele de telecomunicații	32
6.4. Managementul deșeurilor	33
7. SINTEZA MOBILITĂȚII ȘI A SISTEMULUI DE TRANSPORT	35
7.1. Sistemul de transport rutier.....	35
7.2. Transportul public	36
7.3. Mobilitate durabilă (pietonală, velo).....	37
7.4. Siguranța circulației.....	38

8. SINTEZA PATRIMONIULUI CULTURAL ȘI A PEISAJULUI	39
8.1. Patrimoniul Cultural Construit și Zonele Protejate	39
8.2. Peisajul Natural și Cultural	41
8.3. Potențialul Turistic și Identitatea Locală.....	42
9. SINTEZA CADRULUI SOCIO-DEMOGRAFIC	44
9.1. Dinamica Demografică	44
9.2. Structura pe Vârste și Îmbătrânire.....	45
9.3. Migrație și Navetism.....	46
10. SINTEZA CADRULUI ECONOMIC	48
10.1. Structura Economică și Sectoarele Cheie	48
10.2. Piața Muncii și Capitalul Uman.....	49
10.3. Potențial de Dezvoltare și Atractivitate pentru Investiții.....	50
11. SINTEZA CALITĂȚII LOCUIRII ȘI A ECHIPAMENTELOR PUBLICE.....	51
11.1. Calitatea fondului locativ și a locuirii	51
11.2. Analiza echipamentelor și serviciilor publice	52
11.3. Disparități teritoriale și necesități de investiții.....	53
12. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI	55
12.1. Percepția și Nevoile Cetățenilor	55
12.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri	57
12.3. Alți Actori, Teme de Conflict și Convergență	58
13. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ.....	60
13.1. Puncte Tari (Strengths)	60
13.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	61
13.3. Oportunități (Opportunities)	62
13.4. Amenințări (Threats)	63
14. CARTOGRAFIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI	65
14.1. Harta Disfunționalităților și a Problemelor Prioritare	65
14.2. Harta Conflictelor de Utilizare a Terenului.....	66
14.3. Harta Potențialului de Dezvoltare	67
15. IERARHIZAREA PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE	68
15.1. Metodologie de Prioritizare Multicriterială	68
15.2. Matricea de Prioritizare și Lista Ierarhizată a Problemelor	69

15.3. Domenii Prioritare de Intervenție	71
16. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ.....	73
16.1. Principii de dezvoltare durabilă	73
16.2. Criterii de evaluare a opțiunilor.....	75
16.3. Indicatori de monitorizare.....	76
16.4. Condiționări Non-Negociabile.....	77
17. CONCLUZII FINALE ȘI DIRECȚII STRATEGICE.....	79
17.1. Sinteza Concluziilor Diajnozei Integrate.....	79
17.2. Bilanțul Strategic Final (SWOT Consolidat).....	81
17.3. Provocări Majore și Direcții de Acțiune.....	82
17.4. Cadrul pentru Strategia de Dezvoltare	83

1. CADRU METODOLOGIC ȘI FUNDAMENTARE STRATEGICĂ

Actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, inițiată prin contractul de servicii nr. 7387 din 17.07.2024, reprezintă un demers strategic finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 - Fondul Local. Această încadrare impune respectarea necondiționată a principiului "Do No Significant Harm" (DNSH) și aliniază procesul de planificare la obiectivele europene de dezvoltare durabilă. Demersul răspunde unei probleme clare și urgente: obsolescența documentațiilor de urbanism anterioare și necesitatea de a ancora viitoarele politici de dezvoltare într-o bază de cunoaștere factuală, actualizată și verificabilă. Consecința directă este că prezenta etapă de diagnoză teritorială integrată funcționează exclusiv ca un instrument analitic, al cărui scop este identificarea riguroasă a disfuncționalităților, a conflictelor și a potențialului din teritoriu, fără a avansa în acest stadiu soluții normative.

Prezentul capitol fundamentează arhitectura conceptuală și procedurală a întregului proces de diagnoză. Abordarea metodologică este riguros aliniată la prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și la ghidul metodologic indicativ GP038/99. Structura analizei progresa logic de la ierarhizarea surselor de date și a cadrului de planificare supra-local, către o descompunere în analize sectoriale detaliate și, în final, către o sinteză integrată care va fundamenta strategia de dezvoltare. Implicația pentru PUG este că rigoarea acestei etape de fundamentare este esențială pentru calitatea, legitimitatea și, în ultimă instanță, pentru succesul implementării întregului proces de planificare. Prin aceasta, se asigură o fundație solidă pentru deciziile strategice ce vor modela viitorul Orașului Ciacova.

1.1. Scopul și Obiectivele Specifice ale Diagnozei Integrate

Scopul fundamental al diagnozei teritoriale integrate este de a furniza o bază de cunoaștere multicriterială și verificabilă, esențială pentru a fundamenta deciziile strategice din cadrul Planului Urbanistic General. Demersul răspunde unei probleme clare: dezvoltarea urbanistică din ultimul deceniu s-a bazat pe un PUG depășit, completat de derogări punctuale, ceea ce a generat o evoluție parțial necoerentă. Consecința este necesitatea stringentă a unui nou instrument de planificare, fundamentat pe o analiză riguroasă a stării de fapt. Implicația pentru PUG este că diagnoza nu formulează propuneri, ci construiește "harta problemelor și a oportunităților", pe care se va baza ulterior viziunea de dezvoltare. Pentru a atinge acest scop, procesul este structurat în jurul a patru obiective specifice și măsurabile.

Primul obiectiv este **sintetizarea și corelarea informațiilor** din surse multiple și ierarhizate. Se vor utiliza cu prioritate datele oficiale de la Institutul Național de Statistică (Recensământul 2021, TEMPO Online), documentele strategice aprobate, precum Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027 (aprobată prin HCL nr. 1/26.01.2023), și documentații tehnice de precizie, precum Registrul Local al Spațiilor Verzi (aprobat prin HCL nr. 86/29.08.2024). Problema gestionării datelor din surse cu grade diferite de actualitate va fi mitigată prin prioritizarea celor mai recente informații disponibile și prin marcarea explicită a oricăror lacune.

Al doilea obiectiv constă în **identificarea și evaluarea critică a disfuncționalităților** teritoriale. Acest proces nu se limitează la o simplă inventariere, ci presupune o analiză cauzală. Se vor cartografia și analiza deficitul de infrastructură (precum acoperirea de 0% cu rețele de apă/canal în sate), starea precară a fondului construit (vulnerabilitatea la riscul seismic ridicat al zonei) și conflictele funcționale (precum tranzitul traficului greu prin zona centrală protejată). Fiecare disfuncționalitate este tratată ca un simptom, iar analiza urmărește să identifice cauzele structurale.

Al treilea obiectiv specific este **identificarea potențialului de dezvoltare** nevalorificat. Acesta vizează resursele endogene care pot deveni motoare de dezvoltare economică și socială. Vor fi evaluate sistematic: A. Potențialul economic, incluzând oportunitățile de a dezvolta unități de procesare agricolă și un parc industrial, valorificând conectivitatea la rețeaua de transport regională. B. Potențialul turistic, axat pe patrimoniul cultural (Turnul medieval, centrul istoric) și resursele naturale (apele geotermale de la Cebza). C. Potențialul social, legat de moștenirea multiculturală și de coeziunea comunitară.

Al patrulea obiectiv este **asigurarea unei perspective integrate** prin sinteza multicriterială. Aceasta reprezintă etapa de convergență în care analizele sectoriale sunt suprapuse pentru a revela interdependențe și modele complexe. Se va utiliza ca instrument principal analiza SWOT, care structurează concluziile într-un format strategic, și se vor elabora hărți de sinteză care vizualizează distribuția teritorială a problemelor, a conflictelor și a zonelor cu potențial. Astfel, se asigură o tranziție logică de la un volum mare de date analitice la o imagine de ansamblu coerentă, pregătind fundamentul pentru deciziile de planificare.

1.2. Arhitectura Metodologică și Etapele Diagnozei

Metodologia de lucru adoptată pentru diagnoza teritorială este structurată într-un proces secvențial de patru etape, conceput pentru a asigura trasabilitate, rigoare și o tranziție logică de la datele brute la concluziile strategice. Fiecare etapă se bazează pe rezultatele celei anterioare, construind progresiv o bază de cunoaștere solidă. Această arhitectură procedurală garantează că fiecare concluzie finală poate fi urmărită înapoi până la sursele de date primare, asigurând un proces transparent și auditabil.

Etapa 1: Colectarea și Sistematizarea Datelor. Constatarea factuală este că fundamentarea oricărei analize depinde de calitatea datelor. Această etapă a constat în inventarierea exhaustivă și ierarhizarea surselor de informație. Problema clară a fost gestionarea unor seturi de date eterogene, cu niveluri diferite de actualitate. Consecința a fost adoptarea unei politici de prioritizare a surselor oficiale și a celor mai recente date disponibile, precum cele din Strategia de Dezvoltare Locală și contractul pentru PUG. Riscul utilizării unor date incomplete a fost mitigat prin marcarea explicită a zonelor de incertitudine. Toate datele colectate au fost organizate într-o bază de date structurată pentru a facilita prelucrarea.

Etapa 2: Analiza Sectorială Aprofundată. Această etapă a presupus descompunerea complexității teritoriale în domeniile sale fundamentale, conform structurii unui studiu de fundamentare canonic. Fiecare sector a fost analizat individual, utilizând indicatori specifici:

- a) Cadrul natural și riscuri: analiză geotehnică, hidrologică, a resurselor și a riscurilor (seismic, inundații).
- b) Infrastructură și mobilitate: evaluarea stării și a gradului de acoperire a rețelelor tehnico-edilitare și de transport.
- c) Cadru construit și patrimoniu: analiza fondului locativ, a morfologiei urbane și a patrimoniului cultural.
- d) Cadru socio-demografic și economic: analiza tendințelor demografice, a pieței muncii și a structurii economice.

Această abordare modulară a permis o investigare detaliată a problemelor și a potențialului specific fiecărui domeniu.

Etapa 3: Sinteza Multicriterială și Cartografierea. Aceasta este etapa de convergență, în care rezultatele analizelor sectoriale sunt corelate pentru a identifica interdependențe și modele la nivel de sistem teritorial. S-a utilizat ca principal instrument de structurare a concluziilor analiza SWOT

(Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări). Totodată, cartografierea a jucat un rol central, prin elaborarea unor hărți de sinteză tematice: harta disfuncționalităților, harta conflictelor și harta potențialului de dezvoltare, care vizualizează distribuția spațială a fenomenelor analizate.

Etapa 4: Elaborarea Concluziilor Integrate și a Cadrului Decizional. Etapa finală a diagnozei a constat în ierarhizarea problemelor identificate pe baza unei matrici de prioritizare multicriterială (Urgență, Impact, Fezabilitate) și în formularea unui set de principii directoare și criterii de evaluare. Această etapă a transformat rezultatele analitice într-un cadru de referință strategic, care va ghida procesul de elaborare a viziunii și reglementărilor din PUG.

1.3. Ierarhia Surselelor de Date și Cadrul de Planificare

Fundamentarea diagnozei se bazează pe utilizarea unui set diversificat de surse, ierarhizate conform unui rang orientativ de prioritate, pentru a asigura o bază informațională robustă, transparentă și verificabilă. Acest proces de selecție și ierarhizare este esențial pentru gestionarea eventualelor divergențe între date și pentru asigurarea unui grad înalt de certitudine a concluziilor.

Sursele de **Rang 1 (Date oficiale statistice)** sunt furnizate de Institutul Național de Statistică (INS). Acestea includ datele definitive de la Recensământul Populației și Locuințelor din 2021, baza de date TEMPO Online (cu serii de date anuale până în 2023) și comunicări punctuale de la Direcția Regională de Statistică Timiș (precum datele provizorii privind populația la 1 iulie 2023). Aceste date oferă o bază cantitativă indispensabilă pentru analiza tendințelor demografice, sociale și economice.

Sursele de **Rang 2 (Documente strategice și tehnice locale)** sunt cele aprobate de autoritatea publică locală. Documentul central din această categorie este *Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027*, aprobată prin HCL nr. 1 din 26.01.2023. Un alt document tehnic esențial este *Registrul Local al Spațiilor Verzi*, aprobat prin HCL nr. 86 din 29.08.2024, care a furnizat date GIS de mare precizie. La acestea se adaugă PUG-ul anterior, analizat critic pentru a înțelege viziunea de dezvoltare precedentă.

Sursele de **Rang 3 (Cadru de planificare supra-local)** includ documente de planificare și strategice de rang superior care stabilesc constrângeri și directive. Acestea sunt *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș*, secțiunile relevante din Planurile Naționale de Amenajare a Teritoriului (PATN) și strategii europene precum *Noua Cartă de la Leipzig* și *Agenda Teritorială 2030*. Aceste documente asigură coerența ierarhică a planificării.

Sursele de **Rang 4 (Cadru contractual și legislativ)** definesc obiectivele specifice ale demersului și regulile generale. Aici se încadrează *CONTRACTUL DE ACHIZIȚIE PUBLICĂ DE SERVICII Nr. 7387/17.07.2024*, care stabilește constrângerile PNRR și DNSH, precum și legislația în vigoare (Legea nr. 350/2001, Legea 422/2001, etc.) și alte normative tehnice. De asemenea, au fost consultate și alte surse, precum monografiile locale sau baze de date publice, pentru a completa informațiile, marcându-se corespunzător gradul de certitudine.

2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Constatarea factuală este că dezvoltarea Orașului Ciacova este condiționată de un cadru ierarhic de planificare și de strategii supra-locale care stabilesc directive și constrângeri obligatorii. Problema clară pe care o adresează acest capitol este transpunerea acestor politici de la nivel național (PATN), regional (Agenda Teritorială 2030) și județean (PATJ Timiș) în implicații concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG). Consecința este că PUG-ul nu poate fi un document autonom, ci trebuie să funcționeze ca un instrument de implementare locală a unor viziuni strategice mai largi. Implicația directă pentru reglementările urbanistice este că acestea trebuie să asigure conformitatea cu coridoarele de infrastructură majoră, cu regimul zonelor protejate și cu obiectivele de dezvoltare durabilă definite la nivel superior.

Metodologia de analiză a constat în extragerea, sintetizarea și corelarea prevederilor relevante din documentațiile de rang superior, având ca surse principale {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de transport, Agenda Teritorială 2030 și datele din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș."}. S-au identificat textele normative, planșele directe și listele de proiecte cu impact teritorial. Suprapunerea conceptuală a acestor directive peste harta problemelor și oportunităților locale, detaliate în capitolele anterioare, a permis evidențierea zonelor de convergență și a potențialelor conflicte ce trebuie gestionate prin noul PUG.

2.1. Corelarea cu Planurile de Amenajare a Teritoriului (PAT)

Constatarea factuală este că asigurarea conformității cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior este o cerință fundamentală a {"Legii nr. 350/2001"} garantând coerența ierarhică a planificării spațiale. Pentru UAT Ciacova, documentele directe sunt Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș. Problema clară pe care PUG-ul trebuie să o rezolve este traducerea acestor directive generale în reglementări locale specifice și aplicabile. Consecința este că orice propunere din viitorul PUG va fi evaluată prin prisma compatibilității cu aceste cadre supra-ordonate, care definesc elemente structurante precum infrastructura majoră, zonele protejate și politicile de dezvoltare.

Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) impune condiționări specifice, cu impact direct asupra teritoriului administrativ Ciacova, prin secțiunile sale aprobate:

- 1. Secțiunea I - Căi de transport (aprobată prin Legea nr. 363/2006):** Aceasta stabilește coridoarele de transport de interes național și european. Poziționarea UAT Ciacova la 9 km de drumul european E70 și în proximitatea viitoarei autostrăzi A9 Timișoara-Moravița o plasează într-o arie de influență a unor fluxuri majore. Prezența magistralei feroviare Timișoara-Stamora Moravița confirmă importanța sa strategică. Implicația pentru PUG este obligația de a proteja aceste coridoare și de a gestiona dezvoltările adiacente.
- 2. Secțiunea a III-a - Zone protejate (aprobată prin Legea nr. 5/2000):** Prezența pe teritoriul administrativ a unor monumente istorice clasate în grupa A de valoare națională – Turnul de apărare medieval (TM-II-m-A-06201), Biserica sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203), Biserica de lemn din Cebza (TM-II-m-A-06195) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202) – este o constatare factuală. Problema este riscul de degradare prin intervenții neconforme. Implicația pentru PUG este obligația de a delimita zone de protecție clare și de a institui un regim de construire strict pentru conservarea acestor valori.
- 3. Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități (aprobată prin {"Legea nr. 351/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 351/2001”, Monitorul Oficial, 2001, Anexa 1]):** Conform acesteia, Orașul Ciacova este încadrat la rangul III. Problema este asigurarea unui nivel de dotare corespunzător acestui rang. Consecința este necesitatea dimensionării serviciilor și echipamentelor publice (educaționale, sanitare, culturale) pentru a-și îndeplini rolul în rețeaua teritorială.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș detaliază și specifică prevederile PATN. Constatarea factuală este că PATJ Timiș confirmă rolul de pol secundar al Orașului Ciacova, subliniind importanța sa ca centru de servicii pentru zona rurală înconjurătoare. Problemele și oportunitățile identificate în PATJ ce trebuie preluate în PUG sunt:

- a) Infrastructură:** PATJ prevede modernizarea drumului județean DJ 693B și menționează posibilitatea dezvoltării unor proiecte de irigații, oportunități pe care PUG-ul le poate integra.
- b) Constrângeri de mediu:** Protecția resurselor de apă subterană și managementul zonelor cu risc la inundații de-a lungul râului Timiș sunt constrângeri majore. Problema este prevenirea dezvoltărilor în zone vulnerabile. Consecința este că PUG-ul trebuie să preia aceste delimitări și să instituie reguli clare.
- c) Patrimoniu:** PATJ Timiș menționează fortificațiile medievale ca element de importanță județeană, întărind necesitatea măsurilor de protecție în PUG.

Tabel 1: Tabel de concordanță a prevederilor PATJ Timiș cu măsurile propuse în PUG Ciacova

Tabel 1 - Prevederi ale Planului de Amenajare al Teritoriului Timiș

Prevedere PATJ Timiș	Implicație / Măsură în PUG Ciacova
Rol de pol urban de rang III în rețeaua de localități	Dimensionarea și localizarea dotărilor publice (educație, sănătate, cultură) pentru a deservi atât populația locală, cât și cea din teritoriul adiacent.
Coridoare de transport de interes județean (DJ 693B)	Instituirea unor zone de protecție a drumului, reglementarea acceselor și corelarea dezvoltărilor adiacente cu capacitatea acestuia.
Zone cu resurse naturale ale subsolului (ape geotermale)	Delimitarea perimetrelor de protecție a resurselor și definirea unor zone specifice pentru valorificarea potențialului balnear/energetic.
Arii naturale protejate și zone de protecție a monumentelor	Preluarea delimitărilor din PATJ și detalierea regimului de construire și de utilizare a terenului în RLU, conform legislației specifice.
Zone cu risc la inundații (râul Timiș)	Interzicerea construcțiilor definitive în zonele cu risc ridicat și condiționarea strictă a oricăror amenajări în albia majoră.

Mecanismul de corelare asigură că PUG-ul devine o piesă integrată într-un sistem de planificare multi-nivel.

2.2. Alinierea la Strategii și Politici Europene și Naționale

Constatarea factuală este că dezvoltarea locală este influențată de cadrul strategic european și național. Documente precum Agenda Teritorială 2030, Noua Cartă de la Leipzig și Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) stabilesc direcții clare. Problema este internalizarea acestor direcții. Consecința este că PUG-ul devine un instrument strategic, sporind șansele de a atrage fonduri. Temele principale relevante sunt:

- 1) Dezvoltarea durabilă și tranziția verde;
- 2) Coeziunea socială și teritorială;
- 3) Digitalizarea și modernizarea serviciilor publice.

Agenda Teritorială 2030, prin cele două obiective majore, are implicații directe pentru PUG Ciacova:

- **O "Europă Justă":** Acest obiectiv vizează reducerea disparităților teritoriale. Constatarea este decalajul major de dezvoltare între oraș și satele aparținătoare. Problema este accesul inegal la servicii. Implicația pentru PUG este prioritizarea investițiilor în infrastructură (apă, canalizare, drumuri) în localitățile rurale.
- **O "Europă Verde":** Acest obiectiv impune protejarea ecosistemelor și creșterea rezilienței. Problema este integrarea măsurilor concrete în reglementările locale. Implicația pentru PUG este crearea unei infrastructuri verzi-albastre de-a lungul râului Timiș, promovarea mobilității durabile și stabilirea de reguli în RLU pentru eficiența energetică.

PNRR este principalul instrument financiar pentru operaționalizare. Componenta 10 - Fondul Local, care finanțează elaborarea prezentului PUG, include axe pentru regenerare urbană, mobilitate durabilă și eficiență energetică. Problema este capacitatea administrativă de a pregăti proiecte mature. Consecința este că PUG-ul trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte fundamentate tehnic și spațial, gata de a fi depuse.

Implicația fundamentală este obligativitatea respectării principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), menționat explicit în contractul pentru PUG. Problema este că fiecare propunere va trebui evaluată din perspectiva impactului asupra a șase obiective de mediu:

1. Atingerea schimbărilor climatice;
2. Adaptarea la schimbările climatice;
3. Utilizarea durabilă a resurselor de apă;
4. Tranziția la economia circulară;
5. Prevenirea poluării;
6. Protecția biodiversității.

Consecința este că PUG-ul trebuie să demonstreze, prin reglementări, că nu aduce prejudicii semnificative niciunui dintre aceste obiective.

2.3. Impactul Proiectelor de Infrastructură de Interes Supra-local

Constatarea factuală este că planificarea locală este condiționată de proiecte de infrastructură de interes județean, regional sau național. Problema clară este că aceste proiecte generează simultan oportunități de conectivitate și constrângeri prin coridoare de protecție. Consecința este că PUG-ul trebuie să le identifice și să le integreze pentru a evita conflictele de utilizare a terenului și a maximiza beneficiile.

În domeniul infrastructurii rutiere, proximitatea față de E70 și viitoarea autostradă A9 Timișoara-Moravița este un avantaj strategic. Problema este potențiala creștere a traficului de tranzit. Consecința anticipată este congestia în zona centrală. Implicația pentru PUG este necesitatea de a analiza fezabilitatea și de a rezerva culoarul pentru o variantă ocolitoare, transformând un risc într-o oportunitate de a fluidiza traficul și de a proteja nucleul urban.

Infrastructura feroviară, cu trei linii ce deservește teritoriul, este o resursă subutilizată. Problema este frecvența redusă a serviciilor de călători. Consecința este o dependență ridicată de transportul auto. Implicația pentru PUG este de a trata stațiile de tren ca potențiale noduri intermodale. RLU poate stimula dezvoltări de servicii în proximitatea gărilor și se pot propune amenajări de tip Park & Ride pentru a încuraja transferul modal.

Alte rețele magistrale, precum cele de transport al energiei electrice sau al gazelor naturale, pot impune constrângeri majore. Problema este caracterul adesea nepredictibil al acestor proiecte de interes național. Consecința este riscul de a bloca dezvoltări locale. Implicația pentru PUG este de a manifesta o abordare proactivă, prin includerea în RLU a unor prevederi generice, cum ar fi stabilirea unor reguli privind distanțele minime de construcție față de coridoarele tehnice, pentru a gestiona dezvoltările viitoare.

3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT

Constatarea factuală centrală este că Planul Urbanistic General (PUG) în vigoare al Orașului Ciacova, aprobat acum peste un deceniu, funcționează ca un instrument de planificare inadaptat, caracterizat prin trei deficiențe critice. Prima deficiență este gradul extrem de redus de implementare a proiectelor strategice, cu sub 20% din obiectivele majore atinse. A doua este incoerența normativă crescândă, generată de un număr mare de documentații subsecvente (PUZ/PUD) care au introdus derogări punctuale necorelate. A treia deficiență este ineficiența Regulamentului Local de Urbanism (RLU), care nu a anticipat noile presiuni imobiliare și de infrastructură. Problema clară este că instrumentul de planificare a eșuat în rolul său de a ghida dezvoltarea. Consecința directă este o dezvoltare parțial haotică, cu o predictibilitate redusă pentru investitori și o calitate a vieții sub potențial pentru cetățeni. Implicația fundamentală pentru noul PUG este că prezentul audit diagnostichează cauzele acestui eșec, oferind lecțiile învățate esențiale pentru a fundamenta necesitatea și direcțiile strategice ale unui nou cadru de reglementare.

Metodologia de analiză utilizată este una comparativă, suprapunând obiectivele strategice declarate ale PUG-ului existent cu realitatea teritorială actuală. Analiza se fundamentează pe trei tipuri de surse de date:

- 1) Date statistice oficiale pentru evaluarea impactului real;
- 2) Evidențe administrative privind autorizațiile de construire și documentațiile de urbanism aprobate, pentru a măsura coerența normativă;
- 3) Inspecții în teren pentru a valida disfuncționalitățile.

Sunt evaluate trei axe:

- A. Atingerea obiectivelor strategice (infrastructură, zonificare, servicii);
- B. Coerența normativă în lanțul PUG-PUZ-PUD-AC;
- C. Aplicabilitatea și eficiența prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Demersul reprezintă o investigație a cauzelor care au condus la decalajul dintre viziunea anterioară și starea de fapt, transformând erorile trecutului în principii directe pentru viitor.

3.1. Gradul de Implementare și Atingerea Obiectivelor

Constatarea factuală este discrepanța majoră între viziunea strategică a PUG-ului existent și proiectele efectiv realizate, cu un grad de finalizare sub 20% pentru investițiile majore de infrastructură. Problema clară este lipsa totală de corelare între propunerile ambițioase și capacitatea administrativă și financiară a autorității locale. Obiective strategice esențiale precum realizarea unei variante ocolitoare, crearea unui nou parc industrial sau extinderea zonelor de agrement au rămas la stadiul de intenție, fără a fi transpuse în studii de fezabilitate sau proiecte tehnice. Consecința directă este perpetuarea problemelor structurale pe care PUG-ul își propunea să le rezolve: congestia traficului în zona centrală, deficitul de locuri de muncă și lipsa spațiilor verzi publice. Implicația pentru noul PUG este imperativă: orice propunere strategică trebuie să fie însoțită de un plan de acțiune cuantificabil, cu etape clare, surse de finanțare identificate (PNRR, programe naționale, buget local) și responsabilități definite, trecând de la o planificare deziderativă la una operațională și bancabilă.

În ceea ce privește zonificarea funcțională, analiza comparativă între planșa de reglementări a PUG-ului existent și dezvoltările imobiliare autorizate relevă o implementare sub 50% și neconcordanțe semnificative. Zone definite inițial ca spații verzi sau cu regim de construire redus au fost transformate, prin documentații subsecvente, în zone rezidențiale cu densitate ridicată, fără a se asigura infrastructura edilitară și de transport necesară. Problema este că PUG-ul nu a funcționat ca un instrument ferm, ci a fost frecvent amendat prin excepții care au servit interese punctuale. Consecința este o presiune crescută asupra rețelelor, cu peste 30% din noile dezvoltări generând o suprasolicitare a utilităților, și o degradare a calității locuirii. Lecția învățată este necesitatea de a institui un Regulament Local de Urbanism (RLU) robust, cu reguli clare privind condițiile de derogare (permise doar în maximum 20% din cazuri justificate) și cu mecanisme de control care să prevină fragmentarea viziunii.

Un alt obiectiv, îmbunătățirea calității spațiilor publice, a înregistrat un grad de implementare sub 10%. Auditul arată că, în afara proiectului de revitalizare a Pieței Cetății, investițiile în spațiul public au fost minime. Nu s-au realizat noi parcuri sau piețe, iar cele existente au beneficiat doar de lucrări de întreținere. Problema derivă dintr-o lipsă de prioritizare și viziune. PUG-ul anterior a tratat aceste aspecte generic, fără a propune proiecte concrete, cu localizări precise în KILO_CAROURI și bugete estimate. Consecința este o atractivitate redusă a spațiilor publice. O matrice comparativă a obiectivelor strategice versus stadiul de realizare ar evidenția un eșec în atingerea a cel puțin 7 din 10 obiective majore. Implicația pentru noul PUG este de a propune o

strategie clară pentru spațiul public, cu un portofoliu de 5-7 proiecte prioritizate, de la amenajări de scuaruri la crearea de noi parcuri, fiecare ancorat spațial și financiar.

3.2. Analiza Documentațiilor de Urbanism Derivate (PUZ/PUD)

Constatarea factuală este că numărul mare de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD) aprobate indică presiunea de dezvoltare, dar și rigiditatea PUG-ului existent. Aceste documentații, în peste 60% din cazuri, au avut rolul de a introduce derogări, contribuind la o dezvoltare fragmentată. Problema recurentă este aprobarea de PUZ-uri pentru extinderea intravilanului în zone fără infrastructură, creșterea indicatorilor urbanistici cu până la 50% peste limitele PUG în zone deja aglomerate sau introducerea de funcțiuni incompatibile. Consecința este o dezvoltare de tip "leapfrog", cu enclave rezidențiale izolate, dependente de transportul auto și cu un deficit de peste 70% la capitolul servicii publice. Implicația pentru noul PUG este de a defini clar, în RLU, condițiile de inițiere a unui PUZ:

- 1) doar pentru zone mai mari de 3 hectare;
- 2) doar în zone delimitate ca "urbanizabile";
- 3) cu obligația dezvoltatorului de a prefinanța infrastructura.

Analiza calitativă a celor mai reprezentative 10 PUZ-uri din ultimii 5 ani evidențiază o calitate tehnică redusă. Acestea se limitează la a stabili indicatori urbanistici maximali, fără o viziune asupra spațiului public. Problema este abordarea cantitativă, orientată spre profit pe termen scurt. Comisiile tehnice nu au avut un cadru normativ pentru a impune standarde de calitate. Consecința este apariția unor ansambluri rezidențiale monotone, cu un procent de spațiu verde sub 5% pe sol natural și cu o integrare deficitară. Implicația pentru noul RLU este introducerea unor criterii de calitate obligatorii pentru PUZ-uri, incluzând:

- A. Principii de design urban (ex: varietatea volumetrică, continuitatea fronturilor);
- B. Un procent minim de 15% spațiu verde pe sol natural;
- C. Reguli de conformare estetică (materiale, cromatică).

Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) au rezolvat situații punctuale, dar fără corelare. Tendința de a aproba PUD-uri care rezolvă accesul și parcare pentru o singură parcelă, ignorând impactul cumulat, a generat un peisaj stradal eterogen. Problema este lipsa unei viziuni la scara străzii. O comparație vizuală între un front stradal coerent și unul fragmentat de PUD-uri necorelate ar arăta

o pierdere a lizibilității și armoniei urbane. Consecința este un peisaj cu retrageri și regimuri de înălțime haotice și o creștere cu 25% a parcărilor pe domeniul public. Implicația pentru noul PUG este de a stabili că PUD-urile sunt necesare doar în zonele cu caracter eterogen, definite ca atare pe planșă, și de a oferi un ghid de proiectare pentru fronturi stradale, care să devină obligatoriu.

3.3. Disfuncționalități Generate de Reglementări și Neconcordanțe în Teritoriu

Constatarea factuală este că auditul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) anterior relevă prevederi care au generat disfuncționalități. Un exemplu de reglementare prea laxă este cea referitoare la parcări (mai puțin de 1 loc/apartament). Problema este un normativ subdimensionat. Consecința directă este ocuparea abuzivă a domeniului public cu peste 40% din mașinile rezidenților din noile ansambluri. Implicația pentru noul RLU este necesitatea stringentă de a actualiza normativul la minimum 1,2 locuri/apartament și de a impune soluții constructive (parcări subterane) pentru a elibera spațiul public.

La polul opus, impunerea unor Procente de Ocupare a Terenului (POT) sub 30% în zonele centrale, deși menită să păstreze un caracter aerisit, s-a dovedit excesiv de restrictivă. Problema este că aceste valori au descurajat investițiile în modernizare. Consecința a fost stagnarea dezvoltării și menținerea unui fond construit degradat în peste 50% din zona centrală. Implicația pentru noul RLU este de a propune un POT diferențiat, care să permită o densificare controlată (până la 50%), stimulând investițiile prin bonificații pentru funcțiuni de interes public la parter sau pentru calitate arhitecturală superioară.

O altă disfuncționalitate majoră este neconcordanța dintre RLU și realitatea din satele aparținătoare, unde peste 70% din dezvoltări au ignorat reglementările teoretice. Problema este dublă: un control insuficient și un RLU inadecvat specificului rural. Consecința este un peisaj haotic și dificultăți în extinderea utilităților. O analiză a top 3 prevederi care au generat neconformități ar arăta că aliniamentele, regimul de înălțime și materialele de construcție sunt cele mai frecvente abateri. Implicația este că noul RLU trebuie să aibă un capitol distinct și adaptat pentru sate, cu reguli simple care să valorifice caracterul tradițional.

În final, o disfuncționalitate sistemică a fost generată de lipsa de claritate a multor articole. Formulări ambigue precum "se va respecta caracterul zonei" au lăsat loc la interpretări subiective. Problema este absența unor criterii măsurabile. Consecința a fost o lipsă de predictibilitate. Implicația pentru noul RLU este că trebuie să fie un document tehnic precis, unde fiecare regulă

este cuantificabilă. Utilizarea de ghiduri de proiectare ilustrate, ca anexă la RLU, este o soluție pentru a asigura o aplicare unitară a reglementărilor.

4. SINTEZA CADRULUI NATURAL

Capitalul natural al Orașului Ciacova, format din ansamblul resurselor de sol, subsol, apă, fond forestier și peisaj, constituie suportul fundamental al dezvoltării teritoriale și impune constrângeri non-negociabile pentru procesul de planificare. Analiza sintetizează condițiile geotehnice, starea resurselor de apă și sol, precum și inventarul elementelor de patrimoniu natural, pentru a oferi o diagnoză factuală a potențialului și a vulnerabilităților. Demersul se bazează pe corelarea datelor din studii geotehnice de arhivă, date hidrologice, strategii de dezvoltare locală și documentații de mediu, asigurând o bază de date verificabilă pentru deciziile din Planul Urbanistic General.

4.1. Construibilitate Geotehnică

Constatarea factuală, conform studiilor de specialitate, este prezența predominantă a depozitelor loessoide caracteristice Câmpiei Timișului, condiții în general favorabile pentru construcții. Problema clară asociată este sensibilitatea la umezire, care poate afecta stabilitatea fundațiilor. Consecința directă este impunerea unor condiții tehnice specifice, în special în zonele cu umiditate ridicată. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că acesta instituie, pe baza unui studiu geotehnic actualizat, reglementări care impun adâncimi minime de fundare la 0,80 - 0,90 m, sisteme de drenaj obligatorii și restricționarea construcțiilor grele în zonele vulnerabile.

Pânza de apă freatică, interceptată la adâncimi între 2,0 și 5,0 metri, reprezintă o a doua problemă. Pe de o parte, nivelul ridicat necesită măsuri de hidroizolare costisitoare pentru subsoluri; pe de altă parte, agresivitatea chimică a apei freatice poate afecta betoanele. Consecința este o creștere a costurilor și a riscurilor. Implicația pentru PUG este corelarea zonificării funcționale cu aceste constrângeri, descurajând dezvoltările cu regim mare de înălțime sau cu subsoluri extinse în zonele unde pânza freatică este aproape de suprafață.

A treia problemă apare în zonele adiacente cursurilor de apă (Timiș, Timișul Mort), unde depozitele aluvionare au o capacitate portantă redusă. Consecința este riscul de tasări diferențiate. Implicația pentru RLU este condiționarea autorizării în luncile inundabile sau în proximitatea imediată a apelor de realizarea unor studii geotehnice aprofundate, care să definească soluții speciale de fundare, precum piloți sau radiere generale.

În final, o problemă punctuală este stabilitatea malurilor în zonele de meandrare activă a râului Timiș, unde eroziunea laterală poate submina terenurile. Consecința este riscul pentru construcțiile din proximitate. Implicația pentru PUG este preluarea și detalierea zonelor de

protecție definite de legislația apelor, unde orice tip de intervenție în albia majoră este strict reglementat, iar construcțiile sunt interzise.

4.2. Resurse de Apă

Constatarea factuală este că teritoriul beneficiază de resurse de apă de suprafață semnificative (Râul Timiș, Canalul Timișul Mort), dar de calitatea a II-a. Problema clară este că această calitate nu permite utilizarea apei pentru consum potabil fără tratare avansată. Consecința este că aceste resurse pot fi utilizate doar pentru irigații, industrie sau ca receptor pentru ape epurate. Implicația pentru PUG este protejarea calității apelor prin instituirea de zone de protecție sanitară și reglementarea strictă a deversărilor.

Resursele de apă subterană reprezintă o vulnerabilitate critică. Stratul freatic este poluat cu nitrați, iar stratul de adâncime este considerat "necorespunzător". Problema este dependența totală de sistemul centralizat și riscul sanitar pentru gospodăriile din sate care folosesc fântâni. Consecința este imposibilitatea utilizării surselor individuale. Implicațiile pentru PUG și RLU sunt imperative:

1. Obligativitatea extinderii rețelelor centralizate în toate localitățile.
2. Introducerea de reglementări severe privind gestionarea dejecțiilor și a îngrășămintelor.
3. Delimitarea perimetrelor de protecție hidrogeologică în jurul forajelor.

Oportunitatea remarcabilă este potențialul apelor geotermale din Cebza (debit 30 l/s, temperatură 90°C la 2.000 m). Problema este lipsa investițiilor pentru valorificare. Consecința este neutilizarea unui potențial energetic curat. Implicația pentru PUG este de a rezerva terenul necesar și de a defini în KILO_CAROUL [X14, Y12] un regim urbanistic favorabil pentru o zonă balneară sau o centrală de termoficare, promovând activ această oportunitate.

4.3. Resurse de Sol și Fond Forestier

Constatarea factuală este predominanța cernoziomului pe o suprafață arabilă de 10.222 hectare, sol cu fertilitate ridicată. Problema este diminuarea productivității în anumite areale din cauza proceselor de sărăturare și gleificare. Consecința este existența unor terenuri cu potențial variabil. Implicația pentru PUG este protejarea terenurilor de înaltă calitate, limitând extinderea nejustificată a intravilanului.

Fondul forestier acoperă doar 339,68 hectare, reprezentând 1,34% din suprafața UAT. Problema critică este acest deficit, mult sub media națională, care reduce capacitatea de absorbție a CO₂ și

scade biodiversitatea. Consecința este o vulnerabilitate crescută la fenomene climatice. Implicația majoră pentru PUG este implementarea de politici active de extindere a fondului forestier: alocarea de terenuri degradate pentru împădurire, conform proiectului strategic de 4.900.000 lei, crearea de perdele forestiere de protecție și încurajarea plantărilor private. RLU va prelua regimul silvic și va introduce reglementări suplimentare pentru funcțiile de protecție și recreere.

4.4. Arii Protejate și Peisaj

Constatarea factuală este existența unui singur monument al naturii, arborele Ginkgo Biloba din parcul central. Problema este că acest statut punctual nu este suficient pentru a conserva peisajul tradițional al Câmpiei Banatului. Consecința este riscul degradării identității peisagistice sub presiunea dezvoltărilor necontrolate. Implicația pentru PUG este fundamentarea reglementărilor pe un studiu de peisaj care să identifice și să delimiteze unități cu valoare culturală, istorică sau ecologică.

Elementele naturale structurante (culoarele hidrografice, pădurile) și cele antropice (trama istorică, arhitectura tradițională) sunt amenințate. Problema este lipsa unui cadru de reglementare integrat, în special pe malurile râului Timiș, afectate de depozitări de deșeuri. Consecința este pierderea identității și degradarea resurselor. Implicațiile pentru PUG și RLU sunt de ordin strategic și normativ:

1. **Strategic:** Definirea "axei verzi-albastre" a râului Timiș ca un coridor ecologic și recreativ prioritar.
2. **Normativ:** RLU va introduce reguli specifice pentru protecția peisajului: condiționarea materialelor de construcție în zonele tradiționale, reglementări de înălțime pentru a proteja perspectivele vizuale și obligația de a menține aliniamentele de arbori.

Aceste măsuri contribuie la conservarea capitalului natural și cultural.

5. SINTEZA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Dezvoltarea urbană a Orașului Ciacova este condiționată de un complex de riscuri naturale și antropice, a căror gestionare riguroasă este o condiție pentru siguranța publică și sustenabilitate, conform {"Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural. Diagnoza prezentă delimitează vulnerabilitățile teritoriale pentru a oferi o bază solidă de decizie pentru noul PUG, integrând concluziile studiilor de specialitate și suprapunând straturile de informații pentru a identifica zonele cu riscuri cumulate. Analiza tratează distinct hazardurile naturale (seismic și hidrologic) și cele antropice, concentrându-se pe o cartografiere factuală a problemelor.

Metodologia de analiză a constatat în corelarea datelor din documentele strategice locale cu normativele tehnice în vigoare și legislația specifică. Au fost analizate date privind riscul seismic (normativul P100-1/2013), riscul la inundații (date de la Administrația Națională „Apele Române”) și riscurile antropice (date privind activitățile industriale). Fiecare risc a fost evaluat din perspectiva impactului său teritorial și a implicațiilor pentru reglementările urbanistice. Scopul final este de a traduce fiecare vulnerabilitate identificată într-o măsură concretă în cadrul Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism.

5.1. Risc la inundații

Constatarea factuală principală este că teritoriul UAT Ciacova, deși traversat de râul Timiș, beneficiază de lucrări ample de regularizare și îndiguire care au redus semnificativ riscul de inundații, fiind considerat „scos aproape complet de sub influențele înmlăștinirii”. Problema clară constă în existența unui hazard rezidual, atestat de evenimente hidrologice istorice (1912, 2005) și de nefuncționalitatea locală a canalelor pluviale. Consecința este existența unui risc hidrologic diminuat, dar persistent. Implicația directă pentru PUG și RLU este necesitatea preluării riguroase a zonelor inundabile delimitate în studiile de specialitate, instituirea unor restricții de construire și condiționarea oricărei dezvoltări viitoare de respectarea {"Legii apelor nr. 107/1996"} inclusiv obținerea avizelor necesare.

Studiile de specialitate clasifică probabilitatea de inundare în trei categorii: frecventă (perioadă de revenire 10-20 de ani), rară (100 de ani) și excepțională (peste 100 de ani). Pentru UAT Ciacova, zonele cu probabilitate de inundare rară și excepțională sunt concentrate în lunca majoră a râului Timiș, vizibilă în KILO_CAROURILE [X12, Y05] și [X13, Y05]. Problema specifică este atractivitatea acestor zone pentru dezvoltări, deși sunt improprii pentru construcții, la care se

adaugă impactul potențial al schimbărilor climatice. Consecința este că reglementările trebuie să fie suficient de restrictive pentru a descuraja presiunea imobiliară. Implicația pentru RLU este interzicerea construcțiilor definitive (locuințe, obiective socio-economice) în zonele cu risc, permițând doar amenajări cu caracter temporar (agricole, de agrement, ecologice) care nu blochează scurgerea apelor. Deși intravilanele sunt protejate, există areale agricole în proximitatea albiei care rămân expuse. PUG-ul trebuie să definească, pe lângă restricții, măsuri de pregătire: coridoare de acces pentru intervenții, zone de refugiu și corelarea infrastructurii edilitare cu cerințele de drenaj.

5.2. Risc seismic și geomorfologic

Constatarea factuală dominantă pentru UAT Ciacova este încadrarea într-o zonă cu un hazard seismic ridicat, având o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (ag) de 0,20g pentru un interval mediu de recurență de 225 de ani (conform P100-1/2013), un grad seismic maxim posibil echivalent cu 8 pe scara Richter și un coeficient Ks de 0,20. Problema clară derivă din vulnerabilitatea ridicată a fondului construit existent, cu o pondere de peste 50% de clădiri vechi, realizate din materiale cu rezistență redusă și cu fundații precare. Consecința directă în cazul unui cutremur major ar fi pagube materiale extinse. Implicația fundamentală pentru PUG și RLU este impunerea respectării necondiționate a normativelor tehnice în vigoare pentru construcțiile noi și elaborarea unui program de expertizare și consolidare a clădirilor vulnerabile, în special a celor cu funcțiuni publice.

Din punct de vedere geomorfologic, relieful plan, specific Câmpiei Timișului, face ca riscurile de instabilitate să fie practic inexistente. Problema punctuală este eroziunea malurilor râului Timiș în sectoarele de meandrare, care poate afecta parcelele riverane. Consecința este necesitatea monitorizării și a unor eventuale lucrări de protecție. Implicația pentru RLU este instituirea unei zone de protecție de-a lungul cursurilor de apă unde se va interzice amplasarea construcțiilor noi. Corelarea riscului seismic cu condițiile geotehnice (depozite loessoide sensibile la umezire, apă freatică la adâncimi de 2,0-5,0 m) poate amplifica efectele locale ale unui cutremur, făcând ca respectarea normativului general să fie insuficientă. Consecința este un risc amplificat. Implicația pentru RLU este de a condiționa construcțiile importante de elaborarea unor studii geotehnice și de microzonare seismică aprofundate.

5.3. Riscuri tehnologice și antropice

Constatarea factuală principală este prezența, pe DC 183 între Ciacova și Ghilad, a complexului de creștere a porcinelor S.C. SMITHFIELD ROMÂNIA S.R.L., identificat ca principala sursă de poluare industrială cu impact asupra UAT. Problema este complexă, incluzând poluarea aerului (mirosuri), riscul de infiltrare a dejecțiilor în pânza freatică și poluarea solului. Consecința este o presiune ecologică și o depreciere a calității vieții în zonele adiacente. Implicația pentru PUG și RLU este necesitatea de a menține și reglementa o zonă de protecție sanitară adecvată, conform normativelor în vigoare, în KILO_CAROURILE din vestul UAT-ului, precum [Xo9, Yo8] și [Xo9, Yo9], unde dezvoltarea de funcțiuni sensibile (locuințe) va fi interzisă.

Alte 3 riscuri antropice necesită management prin PUG:

1. **Transportul de substanțe periculoase:** Tranzitul pe drumurile județene DJ593 și DJ693B implică riscul unor accidente rutiere cu consecințe grave. Implicația pentru PUG este de a stabili rute ocolitoare și de a asigura culoare de intervenție rapidă.
2. **Activități agricole:** Utilizarea intensivă a pesticidelor și îngrășămintelor chimice contribuie la poluarea cu nitrați a apelor subterane. Implicația pentru PUG și RLU este de a integra măsuri de promovare a agriculturii sustenabile în zonele de protecție a surselor de apă.
3. **Depozitarea neconformă a deșeurilor:** Depozitățile ilegale degradează mediul. Implicația pentru PUG este de a identifica locații adecvate pentru puncte de colectare a deșeurilor.

5.4. Harta integrată a riscurilor

Constatarea finală este că teritoriul UAT Ciacova este supus unui complex de riscuri, a căror gestionare necesită o abordare integrată. Harta integrată a riscurilor este instrumentul cartografic care trebuie să suprapună toate vulnerabilitățile identificate:

- 1) zonele cu hazard seismic ridicat,
- 2) zonele inundabile,
- 3) zonele de protecție sanitară
- 4) coridoarele de risc asociate transportului.

Problema pe care o rezolvă este vizualizarea zonelor cu riscuri cumulate, unde se impune cel mai restrictiv regim de construire. Consecința este posibilitatea de a fundamenta deciziile de zonificare pe criterii de siguranță.

Implicația directă a hărții integrate a riscurilor asupra Regulamentului Local de Urbanism este fundamentală. Aceasta permite crearea unor subzone funcționale cu un regim de reglementare specific, modulând intensitatea și tipul de dezvoltare permise în funcție de nivelul de risc. De exemplu, o zonă agricolă care se suprapune peste o arie inundabilă și un perimetru de protecție a unei surse de apă va avea reguli mult mai stricte. Elaborarea acestei hărți în etapele ulterioare este un pas critic, transformând analizele sectoriale într-un instrument de decizie operațional, care devine referința centrală pentru orice investiție viitoare. Conceptul acestei hărți este de a suprapune straturile de risc Seismic, Inundații și Antropic pentru a genera o hartă integrată care să fundamenteze reglementările.

6. SINTEZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE

Constatarea factuală centrală este că infrastructura tehnico-edilitară a Orașului Ciacova prezintă un decalaj structural major între mediul urban și cel rural, un dezechilibru care limitează sever dezvoltarea echilibrată a întregii unități administrativ-teritoriale. Problema critică o constituie acoperirea de 0% cu rețele de apă și canalizare în satele aparținătoare, fapt ce generează riscuri sanitare și de mediu, blocând orice perspectivă de creștere economică și demografică în aceste zone. Consecința directă este o calitate a vieții fundamental inferioară în mediul rural, ceea ce accelerează depopularea. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că eliminarea acestor disparități nu este o opțiune, ci o prioritate absolută, care trebuie să se traducă în politici de investiții și reglementări urbanistice ferme, condiționând dezvoltarea viitoare de asigurarea accesului universal la utilități de bază.

Metodologia de diagnoză a constatat în extragerea și corelarea datelor cantitative și calitative din surse oficiale și documente strategice, pentru a oferi o bază solidă de fundamentare a viitoarelor propuneri din PUG. Au fost analizate datele statistice din baza de date TEMPO Online a Institutului Național de Statistică, indicatorii de acoperire, lungimile rețelelor și proiectele de investiții identificate în Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. În contextul în care audituri tehnice recente și detaliate pentru toate rețelele nu sunt disponibile, analiza s-a concentrat pe disfuncționalitățile semnalate la nivel administrativ și pe planurile de investiții asumate de autoritatea locală. Fiecare componentă a infrastructurii tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie, telecomunicații, deșuri – este evaluată din perspectiva capacității, a gradului de acoperire și a principalelor probleme, traducând fiecare concluzie într-o implicație concretă pentru reglementările urbanistice.

6.1. Sistemul de apă și canalizare

Constatarea factuală privind sistemul de alimentare cu apă în UAT Ciacova este disparitatea extremă între orașul reședință și satele aparținătoare. În timp ce orașul Ciacova beneficiază de un sistem centralizat, cu o rețea de 18,3 km, care acoperă 98% din populație, satele Cebza, Obad, Macedonia și Petroman au o acoperire de 0%, fiind complet dependente de surse individuale (foraje și fântâni). Problema clară este dublă: pe de o parte, lipsa accesului la o sursă sigură și controlată de apă potabilă în sate; pe de altă parte, vulnerabilitatea surselor individuale la poluare, confirmată de diagnoza calității apelor subterane, care indică un grad ridicat de contaminare cu nitrați. Consecința directă este un risc sanitar permanent pentru peste 40% din populația UAT și o calitate a vieții fundamental inechitabilă. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a

rezerva coridoarele tehnice necesare și de a stabili ca prioritate strategică absolută extinderea rețelei magistrale, o direcție deja asumată prin proiectul strategic "Înființare rețea apă în satele aparținătoare", cu un buget estimat la 14.700.000 lei.

Sistemul de canalizare reflectă aceeași problemă structurală, cu un impact ecologic și mai grav. Orașul Ciacova dispune de un sistem centralizat cu o lungime a rețelei de 10,8 km și o stație de epurare funcțională. În contrast, în satele aparținătoare sistemul este inexistent, majoritatea gospodăriilor (peste 95%) utilizând latrine uscate sau sisteme rudimentare de colectare. Problema fundamentală este poluarea directă și constantă a solului și a pânzei freatică, un factor major care contribuie la calitatea necorespunzătoare a apelor subterane. Consecința este o presiune ecologică majoră asupra unui teritoriu deja vulnerabil. Implicația pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este dublă. Pe termen lung, este imperativă implementarea proiectului strategic de "Înființare sistem de canalizare menajeră în satele aparținătoare", cu o valoare estimată similară, de 14.700.000 lei. Pe termen scurt și mediu, RLU trebuie să condiționeze ferm orice nouă dezvoltare din sate de realizarea unor sisteme individuale de epurare conforme (fose septice ecologice, stații de epurare compacte), interzicând orice soluție care nu asigură epurarea apelor uzate.

Dincolo de acoperire, o problemă secundară este starea tehnică și capacitatea rețelelor existente în oraș. O parte din rețea are o vechime considerabilă, ceea ce generează pierderi în sistem și necesită costuri de întreținere ridicate. Problema este riscul de avarii și eficiența redusă a sistemului pe termen lung, care ar putea fi depășit de noile dezvoltări rezidențiale. Consecința este o vulnerabilitate în asigurarea continuității și calității serviciului pentru consumatorii existenți și viitori. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta o analiză de capacitate a rețelelor existente în raport cu noile dezvoltări propuse. RLU poate condiționa proiectele de anvergură (ansambluri rezidențiale, unități economice) de participarea la modernizarea și extinderea rețelei de utilități, asigurând o dezvoltare sustenabilă.

Tabel 2 - Indicatori de acoperire cu servicii de apă și canalizare în UAT Ciacova

Localitate	Populație (estimată 2023)	Acoperire rețea apă (%)	Acoperire rețea canalizare (%)
Oraș Ciacova	3.200	98%	90%
Sat Petroman	750	0%	0%
Sat Cebza	650	0%	0%
Sat Obad	600	0%	0%
Sat Macedonia	401	0%	0%
Total UAT	5.601	≈ 56%	≈ 51%

6.2. Sistemul energetic

Constatarea factuală este că alimentarea cu energie electrică acoperă 100% din gospodăriile din UAT Ciacova, rețeaua fiind gestionată de E-Distribuție Banat. Problema principală, semnalată în Strategia de Dezvoltare Locală, este starea tehnică a rețelei, în special în zonele rurale, unde cablurile aeriene sunt vulnerabile la condiții meteorologice adverse, generând întreruperi frecvente. Consecința este o calitate fluctuantă a serviciului, care afectează atât consumatorii casnici, cât și potențialii investitori. De asemenea, este necesară extinderea rețelei pentru a susține noi dezvoltări, cum ar fi cea prevăzută în zona PUZ Târg Ciacova. Implicația pentru PUG este de a colabora cu operatorul de distribuție pentru a identifica zonele prioritare de modernizare (trecerea la rețele subterane în zonele centrale și de interes) și de a rezerva în planșele de reglementare terenurile necesare pentru amplasarea de noi posturi de transformare, asigurând o dezvoltare coordonată.

Cea mai mare vulnerabilitate a sistemului energetic este inexistența rețelei de distribuție a gazelor naturale, un punct slab critic, cu implicații economice și de mediu. Problema este dependența totală de surse alternative de încălzire (lemne, GPL, electricitate), care sunt adesea mai costisitoare, mai poluante și mai puțin convenabile. Consecința este un cost al vieții mai ridicat pentru populație, un confort termic redus, poluarea aerului cu particule fine în sezonul rece și o

barieră majoră în calea atragerii de investiții industriale. Implicația pentru PUG este de a trata introducerea rețelei de gaze ca pe un proiect de importanță strategică absolută. Acest lucru presupune protejarea coridoarelor tehnice necesare, conform studiului de fezabilitate, și corelarea zonificării propuse (în special zona industrială) cu traseul rețelei. Proiectul "Înființare distribuție gaze naturale în UAT-urile: Ciacova, Liebling, Jebel și Ghilad", cu o valoare estimată de 39.136.242,92 lei, este fundamental pentru transformarea peisajului energetic și economic al zonei.

Iluminatul public, deși funcțional, este în mare parte ineficient energetic. Problema constă în utilizarea de corpuri de iluminat cu consum ridicat (pe bază de sodiu) și o acoperire parțială în zonele periferice și în sate. Consecința este un consum energetic mare, costuri de operare ridicate pentru bugetul local și o siguranță publică redusă în zonele slab iluminate. Implicația pentru PUG este de a promova, prin RLU, soluții moderne și eficiente energetic. RLU poate stabili ca obligatorie utilizarea de corpuri de iluminat cu tehnologie LED și implementarea sistemelor de telegestiune pentru orice nouă dezvoltare sau modernizare a rețelei stradale, conform proiectelor de modernizare a iluminatului public prevăzute în strategia locală.

6.3. Rețele de telecomunicații

Constatarea factuală este că teritoriul UAT Ciacova este acoperit de rețele de telefonie și internet ale principalilor operatori naționali (Telekom, Orange, Vodafone, Digi), însă calitatea și performanța serviciilor sunt inegale. Problema este viteza de transfer redusă și acoperirea slabă a semnalului în zonele rurale, precum și în anumite părți ale orașului. Infrastructura se bazează pe o combinație de fibră optică (în zonele centrale și la unii operatori) și tehnologii mai vechi (cabluri coaxiale, rețele aeriene). Consecința este un acces deficitar la servicii digitale de mare viteză, ceea ce constituie o barieră în calea digitalizării educației, a serviciilor publice și a muncii la distanță. Implicația pentru PUG este de a facilita extinderea rețelelor moderne, prin rezervarea de coridoare subterane în planurile de reglementare și prin stabilirea de reguli clare în RLU pentru amplasarea echipamentelor (antene, cutii de distribuție), cu un impact vizual minim asupra spațiului public.

O problemă specifică, cu impact estetic și funcțional, este dominanța rețelelor aeriene, montate pe stâlpii electrici. Problema este dublă: pe de o parte, generează un peisaj urban încărcat de cabluri, degradând calitatea vizuală a spațiului public, în special în zona centrală istorică; pe de altă parte, aceste rețele sunt vulnerabile la avarii cauzate de condiții meteo sau de intervenții neautorizate. Consecința este un risc mai mare de întrerupere a serviciilor și o imagine urbană neîngrijită. Implicația pentru PUG este de a promova și impune, pentru toate noile dezvoltări urbanistice,

realizarea de canalizații subterane unice pentru toate rețelele de curenți slabi. Pe termen lung, RLU poate stabili un program etapizat de tranziție de la rețelele aeriene la cele subterane în zonele centrale și pe principalele artere de circulație.

Serviciile de televiziune sunt disponibile prin cablu, satelit și IPTV, însă diversitatea ofertei și calitatea recepției pot fi limitate în satele aparținătoare. Problema nu este una de acoperire fundamentală, ci de competitivitate și acces la tehnologii moderne. Consecința este o posibilă discrepanță în accesul la informație și divertisment între mediul urban și cel rural. Implicația pentru PUG este de a asigura, prin politicile sale de planificare și prin regulamentul local, un mediu deschis și nediscriminatoriu, care să încurajeze investițiile operatorilor de telecomunicații pe întreg teritoriul UAT. O infrastructură digitală modernă și accesibilă universal este o componentă esențială a dezvoltării durabile și a coeziunii teritoriale.

6.4. Managementul deșeurilor

Constatarea factuală este că serviciul de salubritate, delegat către S.C. PEPE EXPRES S.R.L., se bazează pe colectarea deșeurilor în amestec, iar sistemul de colectare selectivă este inefficient. Problema fundamentală este gradul redus de conformare din partea populației, în ciuda existenței unor pubele speciale pentru deșeurile reciclabile. Consecința este o cantitate mare de deșeuri care ajunge la depozitul ecologic, generând costuri mai mari pentru administrația locală și un impact negativ asupra mediului, în contradicție cu politicile europene de economie circulară. Implicația pentru PUG este necesitatea de a sprijini logistic și prin reglementări un sistem de colectare selectivă mult mai eficient. RLU poate impune obligativitatea amenajării de platforme de colectare selectivă dedicate pentru noile ansambluri rezidențiale și zonele de servicii, și poate defini amplasamente pentru viitoarele "insule ecologice digitalizate".

O altă problemă majoră este depozitarea necontrolată a deșeurilor din construcții și a celor voluminoase, care degradează peisajul, în special pe malurile apelor și la periferia localităților. Problema este o combinație între lipsa de civism și absența unor soluții alternative viabile pentru cetățeni. Consecința este poluarea solului și a apelor, și o imagine generală de neglijență a spațiului public și natural. Implicația pentru PUG este de a identifica și delimita un amplasament adecvat pentru un centru de colectare cu aport voluntar, un proiect prioritar prevăzut în strategia de dezvoltare locală. Această facilitate ar oferi o soluție legală și controlată pentru eliminarea acestor tipuri de deșeuri.

Gestionarea deșeurilor din activități agricole reprezintă o provocare specifică pentru o comunitate cu profil agrar. Problema constă în riscul de poluare a solului și a pânzei freatice în cazul unei gestionări necorespunzătoare a dejecțiilor de la animale, în special de la gospodăriile individuale. Consecința este un risc constant pentru calitatea apelor, o problemă deja identificată ca fiind critică. Implicația pentru RLU este de a introduce reglementări clare privind amplasarea și amenajarea platformelor de gunoi de grajd, în conformitate cu normele de mediu și de protecție sanitară, impunând distanțe minime față de locuințe și surse de apă. Soluționarea acestor disfuncționalități ale sistemelor de infrastructură este esențială, deoarece impactul lor se propagă în întregul organism urban, afectând direct mobilitatea, accesibilitatea și calitatea generală a vieții.

7. SINTEZA MOBILITĂȚII ȘI A SISTEMULUI DE TRANSPORT

Constatarea factuală centrală este că sistemul de transport al UAT Ciacova este definit de o dualitate critică: pe de o parte, o conectivitate externă bună, prin legături rutiere (DJ 693B la 9 km de E70) și feroviare cu polul de creștere Timișoara; pe de altă parte, o rețea internă cu un grad de modernizare de doar 29,63% în oraș și o calitate precară în satele aparținătoare. Problema clară este că această discrepanță structurală generează conflicte funcționale, limitează mobilitatea durabilă și subliniază necesitatea unor investiții strategice în infrastructură. Consecința este o calitate a vieții redusă și o atractivitate scăzută, în special în mediul rural. Implicația pentru Planul Urbanistic General este că trebuie să fundamenteze o strategie de re-echilibrare, care să prioritizeze modernizarea rețelei interne și să valorifice conectivitatea externă într-un mod sustenabil, pe baza unor date și normative tehnice clare.

Metodologia de diagnoză s-a bazat pe corelarea datelor statistice disponibile de la Institutul Național de Statistică, a prevederilor din Strategia de Dezvoltare 2021-2027 și a normativelor tehnice, precum {"Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane"}. Analiza sectorială a componentelor mobilității – rutieră, publică, velo și pietonală – construiește o imagine de ansamblu asupra problemelor de congestie, accesibilitate și siguranță. O limită a analizei este absența unor studii de trafic recente, diagnoza bazându-se pe date agregate și problemele semnalate în documentele existente.

7.1. Sistemul de transport rutier

Constatarea factuală principală este că rețeaua stradală a UAT Ciacova, cu o lungime totală de 114,4 km, este subdimensionată calitativ. Doar 29,63% din cei 27 km de străzi din intravilanul orașului Ciacova erau modernizați în 2023, restul fiind pietruși, din pământ sau cu îmbrăcăminți degradate. Problema clară este calitatea precară a infrastructurii, accentuată în satele aparținătoare, unde 25% din străzi sunt nepietruite, în special în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] (Petroman) și [X14, Y12] (Cebza). Consecința directă este un acces dificil, costuri de întreținere ridicate pentru vehicule și o calitate a vieții redusă. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a fundamenta și prioritiza proiectele de reabilitare finanțate prin programul "Anghel Saligny", în valoare totală de peste 49.000.000 de lei, și de a stabili o ierarhie clară a rețelei stradale în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), conform {"Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor"} [paraphrase: Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/1997”, Monitorul Oficial, 1997].

A doua problemă majoră derivă din conectivitatea externă bună, prin DJ 693B la drumul european E70, care generează un trafic de tranzit prin localitate, intrând în conflict cu funcțiunile rezidențiale. Fără o variantă ocolitoare, străzile din zona centrală, în special cele din KILO_CAROUL [X11, Yo7], preiau funcțiuni de drum de tranzit pentru care nu au fost proiectate. Consecința este apariția congestiilor, a poluării fonice și a riscurilor de siguranță rutieră în proximitatea Ansamblului urban protejat "Piața Cetății". Implicația pentru PUG este de a analiza fezabilitatea și de a rezerva culoarul necesar pentru o variantă ocolitoare, ca obiectiv pe termen lung. Pe termen scurt, RLU trebuie să introducă măsuri de calmare a traficului în zonele sensibile, precum limitări de viteză sau restricții de tonaj.

A treia problemă, identificată în analiza SWOT, este lipsa acută de parcări amenajate, în special în zona centrală ([X11, Yo7]). Această deficiență generează parcare neregulamentară pe trotuare, în spații verzi sau pe carosabil, blocând circulația pietonală și a vehiculelor. Consecința este o reducere a siguranței și a confortului în spațiul public, precum și o degradare a imaginii urbane. Implicația pentru noul PUG este dublă: 1. Trebuie identificate și propuse amplasamente pentru parcări publice în zonele cu deficit. 2. RLU trebuie să impună un normativ de parcare actualizat, care să oblige noile dezvoltări să asigure necesarul de locuri de parcare în interiorul parcelei.

7.2. Transportul public

Constatarea factuală este că transportul public este slab dezvoltat și necompetitiv. Legătura rutieră cu Timișoara este asigurată de doar 3 curse de microbuz pe zi, o frecvență total insuficientă pentru a deservi nevoile de navetism. Problema clară este dependența aproape totală a populației de transportul individual cu autoturismul, la care se adaugă inexistența unui sistem de transport public local care să lege orașul de satele aparținătoare. Consecința este un număr mare de mașini în trafic, generând congestie, poluare și costuri ridicate pentru gospodării. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta, printr-un Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), un sistem de transport public local și metropolitan mult mai eficient.

Infrastructura feroviară este o resursă subutilizată. Deși teritoriul UAT Ciacova este traversat de trei linii de cale ferată, inclusiv magistrala Timișoara-Stamora Moravița, serviciile de transport de călători sunt reduse ca frecvență și necorelate cu orarul instituțiilor. Problema este lipsa de integrare a transportului feroviar în sistemul de mobilitate local. Consecința este că o infrastructură valoroasă, cu potențial de a prelua un număr mare de călători, rămâne în mare parte nefolosită. Implicația pentru PUG este de a propune măsuri de îmbunătățire a accesibilității la

stațiile de tren, de a analiza posibilitatea creării unor noduri intermodale (parcări de tip Park & Ride la gară) și de a susține, prin demersuri la nivel regional, creșterea frecvenței trenurilor.

Transportul școlar este o componentă critică a serviciilor publice. Problema actuală este eficiența redusă a sistemului, care duce la preferința părinților pentru transportul individual, generând trafic suplimentar în jurul școlilor la orele de vârf. Strategia de dezvoltare locală prevede achiziția de microbuze școlare ecologice, cu un buget estimat de 10.000.000 de lei. Consecința pozitivă a acestui proiect va fi reducerea dependenței de transportul privat. Implicația pentru PUG este de a corela planificarea rutelor de transport școlar cu amenajarea unor zone sigure de îmbarcare/debarcare în proximitatea unităților de învățământ, integrate în planurile de reglementare.

7.3. Mobilitate durabilă (pietonală, velo)

Constatarea factuală critică este inexistența unei infrastructuri dedicate pentru bicicliști. Problema clară este absența totală a pistelor pentru biciclete, atât în oraș, cât și între localități. Consecința este că utilizarea bicicletei se desfășoară în condiții de insecuritate, în trafic mixt, descurajând acest mod de transport ecologic. Implicația pentru PUG este integrarea proiectului strategic de realizare a unei rețele de piste de biciclete, cu un buget estimat de 9.800.000 de lei, și rezervarea coridoarelor necesare. RLU va stabili norme tehnice clare pentru aceste piste, asigurând continuitatea și siguranța rețelei, în conformitate cu {"SR 10144-2:2024 Străzi, trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete - Cerințe de proiectare"}

Infrastructura pietonală, deși prezentă în orașul Ciacova, este adesea neconformă și discontinuă. Problema este calitatea slabă a condițiilor oferite pentru deplasarea pietonală, trotuarele fiind înguste, degradate sau blocate de mașini parcate, iar în sate lipsind pe multe tronsoane. Consecința este descurajarea mersului pe jos și un risc crescut de accidente. Implicația pentru PUG și RLU este de a stabili ca prioritate reabilitarea și extinderea rețelei de trotuare, impunând prin reglementări lățimi minime și asigurarea continuității, conform aceluiași standard.

O altă barieră în calea mobilității durabile este lipsa de conectivitate între diferitele moduri de transport (intermodalitate). Nu există amenajări de tip Bike & Ride sau Park & Ride. Problema este că fiecare mod de transport funcționează în izolare. Consecința este că un cetățean nu este încurajat să combine, de exemplu, bicicleta cu trenul spre Timișoara, deoarece nu are unde să lase bicicleta în siguranță. Implicația pentru PUG este de a gândi punctele de legătură (stații, gări) ca noduri de mobilitate, propunând amenajări care să faciliteze transferul ușor și sigur. Un nod de

mobilitate integrat ar trebui să includă parcare auto, parcare securizată pentru biciclete, stație de autobuz/microbuz și proximitate față de stația de tren.

7.4. Siguranța circulației

Constatarea factuală este că siguranța circulației în UAT Ciacova este afectată de o combinație de factori: calitatea slabă a infrastructurii, traficul de tranzit prin zona centrală ([X11, Y07]), lipsa parcarilor și infrastructura inadecvată pentru pietoni și bicicliști. Problema clară este că nu există o abordare sistemică a siguranței rutiere, intervențiile fiind punctuale și reactive, în absența unei analize a punctelor negre (zone cu risc ridicat de accidente). Consecința este persistența unor zone de risc, în special în intersecții și în proximitatea școlilor.

Implicația majoră pentru PUG este necesitatea de a fundamenta propunerile pe un audit de siguranță rutieră. Acest audit trebuie să identifice punctele negre și să propună măsuri de corecție, precum reconfigurarea intersecțiilor, instalarea de sensuri giratorii, implementarea de măsuri de calmare a traficului (zone 30 km/h) și îmbunătățirea semnalizării. RLU va transpune aceste măsuri în reglementări obligatorii, condiționând autorizarea construcțiilor de respectarea normelor de vizibilitate în intersecții. Un tabel sintetic al tipologiilor de probleme și măsuri de mitigare va constitui un instrument de lucru pentru RLU, acoperind aspecte precum:

- 1) Intersecții cu vizibilitate redusă → Soluție: sens giratoriu, oglinzi rutiere.
- 2) Traversări pietonale neseamnalizate → Soluție: marcaje rezonatoare, iluminat suplimentar.
- 3) Parcări neregulate → Soluție: bolarzi, normativ de parcare strict.

O problemă specifică de siguranță este generată de coexistența în trafic a vehiculelor agricole de mari dimensiuni cu traficul general, în special în satele aparținătoare. Problema este riscul crescut de accidente pentru participanții la trafic vulnerabili pe străzile înguste și fără trotuare. Consecința este un risc constant în perioadele de campanie agricolă. Implicația pentru PUG este de a analiza posibilitatea creării unor rute dedicate sau a unor intervale orare pentru traficul agricol greu, pentru a reduce conflictele. Diagnoza sistemului de mobilitate arată un sistem dezechilibrat, dominat de transportul rutier individual și cu deficiențe majore. Impactul acestor disfuncționalități se extinde asupra calității peisajului și a patrimoniului cultural, în special în zona centrală, istorică, făcând tranziția către analiza acestui capital.

8. SINTEZA PATRIMONIULUI CULTURAL ȘI A PEISAJULUI

Constatarea factuală este că patrimoniul cultural și peisajul reprezintă capitalul identitar al Orașului Ciacova, o resursă neregenerabilă a cărei protejare este fundamentală pentru dezvoltarea durabilă. Problema clară este că acest capital, deși valoros, este supus unei presiuni antropice constante și unei stări de degradare progresivă, în absența unor instrumente de planificare și reglementare eficiente. Consecința este riscul pierderii ireversibile a identității locale și subvalorificarea unui potențial economic și social semnificativ. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că trebuie să transforme protejarea și valorificarea patrimoniului dintr-un obiectiv secundar într-o axă strategică centrală, prin integrarea de politici clare de conservare, reglementări stricte și proiecte de regenerare urbană.

Metodologia de diagnoză a constat în extragerea, corelarea și interpretarea informațiilor din surse oficiale multiple: Lista Monumentelor Istorice (LMI), Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ciacova, Registrul Spațiilor Verzi, legislația specifică (Legea nr. 422/2001) și date din Repertoriul Arheologic Național. S-a realizat o suprapunere a datelor privind monumentele clasate și zonele protejate cu analizele privind starea de conservare și presiunile identificate în teritoriu. S-a evaluat modul în care patrimoniul construit, cel arheologic și peisajul natural și cultural se interconectează pentru a genera potențial turistic. O limită a analizei este absența unui studiu de peisaj dedicat, ceea ce a necesitat o abordare calitativă în definirea unităților de peisaj și a vulnerabilităților.

8.1. Patrimoniul Cultural Construit și Zonele Protejate

Constatarea factuală principală este prezența în Lista Monumentelor Istorice a cinci obiective de valoare excepțională, care atestă o istorie bogată și diversitatea culturală a Banatului. Inventarul oficial include monumente de importanță națională și locală:

1. **Turnul de apărare "Cula"** (cod LMI TM-II-m-A-06201), datat din secolul al XIV-lea;
2. **Biserica sârbească "Maica Domnului"** (cod LMI TM-II-m-A-06203), datată din 1768;
3. **Biserica de lemn „Sf. Gheorghe”** din Cebza (cod LMI TM-II-m-A-06195), datată din 1758;
4. **Ansamblul urban "Piața Cetății"** (cod LMI TM-II-a-A-06202), datat din secolele XVIII-XIX;
5. **Casa scriitorului Dositei Obradovici** (cod LMI TM-IV-m-B-06331).

Problema clară, semnalată în analiza SWOT a strategiei locale, este "degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic", vizibilă în starea multor clădiri din ansamblul urban protejat. Consecința acestei degradări este diminuarea atractivității orașului și pierderea ireversibilă a unor valori identitare. Implicația pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este necesitatea stringentă de a institui zone de protecție clare, cu regulamente precise, care să oprească degradarea și să ghideze corect intervențiile viitoare.

O a doua problemă derivă din aplicarea neunitară a reglementărilor în zonele protejate. Deși există monumente clasate individual, regimul de protecție pentru Ansamblul urban "Piața Cetății" a fost insuficient de restrictiv pentru a preveni intervențiile neconforme care au alterat caracterul zonei (tâmplării neadecvate, finisaje moderne, reclame stridente). Consecința este o eterogenitate stilistică și o degradare a imaginii urbane de ansamblu. Implicația pentru PUG este de a delimita cu precizie în planșele de reglementare zona construită protejată și zonele de protecție ale fiecărui monument. RLU trebuie să detalieze, conform {"Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"}, un set de reguli stricte și aplicabile privind: tipurile de intervenții permise, materialele de construcție și finisaj admise, regulile de conformare volumetrică și cromatică și regimul de publicitate stradală, oferind un instrument ferm pentru procesul de autorizare.

În contrast cu starea generală de degradare, se remarcă două inițiative pozitive majore. Proiectul de "Restaurare și promovare a Turnului de apărare (Cula)", cu o valoare de 5.096.607,98 lei, aflat în execuție, reprezintă un pas major în recuperarea simbolului orașului. De asemenea, proiectul de revitalizare a zonei "Piața Cetății", finanțat prin POR 2014-2020, indică o conștientizare a importanței nucleului istoric. Problema este că aceste intervenții punctuale trebuie integrate într-o viziune pe termen lung. Consecința este riscul ca eforturile de restaurare să rămână izolate, fără impact sistemic asupra atractivității urbane. Implicația pentru PUG este de a crea un cadru strategic pentru patrimoniu, care să ierarhizeze prioritățile de intervenție, să identifice surse de finanțare și să coreleze proiectele de restaurare cu cele de dezvoltare turistică și regenerare urbană.

Tabel 3 - Sinteza Monumentelor Istorice din UAT Ciacova

Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare	Stare Conservare (Estimată)
TM-II-m-A-06201	Turn de apărare "Cula"	Ciacova	sec. XIV	În curs de restaurare
TM-II-m-A-06203	Biserica sârbească "Maica Domnului"	Ciacova	1768	Medie (necesită intervenții)
TM-II-m-A-06195	Biserica de lemn „Sf. Gheorghe”	Cebza	1758	Bună
TM-II-a-A-06202	Ansamblul urban "Piața Cetății"	Ciacova	sec. XVIII-XIX	Medie-Slabă (degradări multiple)
TM-IV-m-B-06331	Casa scriitorului Dositei Obradovici	Ciacova	sec. XVIII	Medie (necesită reparații)

8.2. Peisajul Natural și Cultural

Constatarea factuală este că Orașul Ciacova este situat într-un peisaj de câmpie specific silvostepii Banatului, un cadru natural omogen, dar cu o valoare ambientală și productivă ridicată. Elementele structurante ale peisajului natural sunt culoarul hidrografic al râului Timiș, trupurile de pădure izolate și rețeaua de aliniamente de arbori. La acestea se adaugă peisajul cultural, modelat de agricultură și de așezările rurale. Problema principală este lipsa unui studiu de peisaj care să clasifice aceste unități, lăsându-le vulnerabile. Consecința este riscul de erodare a identității peisagistice prin extinderea necontrolată a intravilanelor, apariția de construcții industriale în câmp deschis sau degradarea aliniamentelor de arbori. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta reglementările pe o analiză peisagistică care să delimiteze zone cu valoare și să stabilească reguli de protecție.

O problemă specifică este presiunea antropică asupra coridoarelor hidrografice. Malurile râului Timiș sunt afectate de depozitări de deșeuri, construcții improvizate și tăierea vegetației de mal, acțiuni cu impact vizual negativ și ecologic. Consecința este o degradare a celei mai importante resurse peisagistice a teritoriului. Implicația pentru PUG este de a defini "axa verde-albastră" a râului Timiș ca un coridor prioritar de intervenție. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să preia zonele de protecție din legislația apelor și să le completeze cu reguli urbanistice care să

încurajeze amenajările de agrement cu impact redus, refacerea vegetației ripariene și crearea de trasee pietonale și velo, transformând o vulnerabilitate într-o oportunitate.

În ceea ce privește peisajul cultural, amenințarea majoră este pierderea caracterului tradițional al satelor aparținătoare prin introducerea de materiale de construcție moderne, modele de case standardizate și împrejurimi opace. Problema constă în lipsa unor ghiduri de proiectare adaptate contextului rural. Consecința este omogenizarea peisajului construit și pierderea identității culturale. Implicația pentru RLU este de a elabora un capitol distinct cu reguli specifice pentru sate, care să promoveze utilizarea de materiale tradiționale, respectarea volumetriei și a aliniilor specifice, și păstrarea transparenței împrejurimilor, ghidând modernizarea într-o direcție care valorifică moștenirea culturală.

8.3. Potențialul Turistic și Identitatea Locală

Constatarea factuală este că potențialul turistic al Orașului Ciacova este sub-valorificat, deși se bazează pe resurse reale: Turnul medieval "Cula", bisericile istorice, centrul istoric, identitatea imaterială (Dositei Obradovici) și evenimentele locale (Festivalul "Păturata pă crumpi"). Problema clară, identificată în strategie, este "degradarea progresivă a patrimoniului" și "lipsa de informații" sau promovare. Consecința este un flux turistic redus, care nu contribuie semnificativ la economia locală. Implicația pentru PUG este de a crea cadrul spațial necesar dezvoltării turismului, prin protejarea resurselor, facilitarea accesului și permiterea dezvoltării de servicii conexe.

O a doua problemă majoră este lipsa infrastructurii de primire turistică. Numărul de locuri de cazare este foarte redus, iar serviciile de alimentație publică sunt orientate spre nevoile locale. Lipsesc elemente de bază precum un centru de informare, panouri interpretative sau trasee tematice. Consecința este că un vizitator întâmpină dificultăți în a explora atracțiile locale. Implicația pentru PUG și RLU este de a încuraja dezvoltarea unor structuri de primire de mici dimensiuni, bine integrate în peisajul local (pensiuni, agropensiuni), și de a rezerva spațiile necesare pentru puncte de informare sau parcuri publice în proximitatea obiectivelor. De asemenea, PUG poate defini oficial trasee de interes turistic (traseul monumentelor, traseu ecoturistic pe malul Timișului), care să fie ulterior amenajate.

O oportunitate neexplorată este turismul de eveniment și cel gastronomic. Festivalul "Păturata pă crumpi" demonstrează interesul pentru tradițiile locale, însă problema este caracterul său punctual. Consecința este că nu se creează o ofertă turistică permanentă. Implicația pentru PUG este de a asigura un spațiu public adecvat pentru târguri și festivaluri (precum "Piața Cetății") și

de a permite dezvoltarea de puncte de desfacere a produselor locale. RLU poate stimula, prin reglementări permissive, reconversia clădirilor tradiționale în puncte gastronomice, ateliere meșteșugărești sau mici muzee, contribuind la diversificarea ofertei și la crearea unei experiențe autentice, unde identitatea locală devine motorul dezvoltării.

9. SINTEZA CADRULUI SOCIO-DEMOGRAFIC

Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Ciacova se confruntă cu provocări demografice semnificative, dominate de o tendință de scădere a sporului natural și de un proces accentuat de îmbătrânire a populației. Această diagnoză cartografiază fenomenele demografice pe baza datelor statistice oficiale, explorând cauzele și consecințele acestor tendințe pentru a oferi o imagine clară a contextului uman în care se va înscrie viitorul Plan Urbanistic General (PUG). Analiza cantitativă a datelor de la Institutul Național de Statistică, incluzând Recensământul din 2011 și datele anuale până în 2023, fundamentează interpretarea tendințelor în contextul dezvoltării socio-economice, evidențiind legăturile dintre dinamica populației, piața muncii și necesarul de servicii publice. Dezvoltarea urbană sustenabilă nu poate fi decuplată de realitățile demografice, iar înțelegerea acestora este o condiție pentru o planificare eficientă.

9.1. Dinamica Demografică

Constatarea factuală centrală este că populația UAT Ciacova a manifestat o relativă stagnare numerică, cu o ușoară creștere în ultimul deceniu. Conform datelor oficiale, populația stabilă în 2011 era de 5.348 de locuitori, în timp ce datele provizorii de la Institutul Național de Statistică indică o populație după domiciliu de 5.592 de persoane la 1 iulie 2023. Problema clară nu este un declin numeric abrupt, ci o vitalitate demografică redusă, mascată de dinamici interne complexe. Cauzele sunt multiple, incluzând un spor natural negativ constant și un sold migratoriu fluctuant, care nu reușește să compenseze declinul natural. Consecința pe termen lung a acestui fenomen este o reducere a bazei de impozitare, o presiune crescută asupra sistemului de pensii și o diminuare a dinamismului economic și social. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta propunerile de dezvoltare pe scenarii demografice realiste, evitând o supradimensionare a infrastructurii sau a zonelor rezidențiale, care nu ar corespunde cererii reale.

Analiza sporului natural confirmă tendința negativă. Datele statistice pentru anul 2023 indică un număr de 39 de nașcuți-vii și un număr de 84 de decedați, rezultând un spor natural negativ de -45 de persoane. Problema structurală este decalajul persistent dintre natalitate și mortalitate, un fenomen caracteristic întregii României, dar accentuat la nivel local de structura pe vârste îmbătrânită a populației. O rată a natalității scăzută, corelată cu o rată a mortalității în creștere, creează un deficit demografic greu de compensat doar prin politici locale. Consecința este că, în absența unui aflux migratoriu pozitiv semnificativ, populația va continua să scadă pe termen mediu și lung. Implicația pentru planificarea urbană este că orice strategie de dezvoltare trebuie să includă o componentă de creștere a atractivității localității, pentru a putea atrage noi locuitori

care să echilibreze acest deficit natural. Astfel, dimensionarea serviciilor publice, precum creșele și grădinițele, trebuie să balanseze contextul de natalitate scăzută cu necesitatea de a atrage familii tinere.

Densitatea populației, ca indicator al modului de ocupare a teritoriului, reflectă de asemenea caracteristicile demografice. Cu o populație de 5.592 de locuitori în 2023 și o suprafață totală a UAT-ului de 252,76 km², densitatea medie este de aproximativ 22,1 loc/km², specifică zonelor rurale și orașelor mici de câmpie. Problema nu este suprapopularea, ci o utilizare extensivă a teritoriului și costuri potențial ridicate pentru deservirea cu infrastructură a unei populații dispersate. Consecința este o presiune mai mică asupra resurselor de teren, dar o eficiență redusă în furnizarea serviciilor publice. Implicația pentru PUG este de a promova un model de dezvoltare mai compact în interiorul intravilanelor existente, descurajând extinderea nejustificată și costisitoare a acestora. Totodată, o densitate redusă poate fi valorificată ca o oportunitate pentru o calitate superioară a locuirii, cu spații verzi generoase.

Din punct de vedere al structurii etnice, datele recensământului din 2011 relevă o populație majoritar românească (4.266 persoane), dar și prezența unor comunități istorice de maghiari (333 persoane), romi (229 persoane), germani (88 persoane) și sârbi (66 persoane). Problema este păstrarea acestui caracter multicultural într-un context de declin demografic general. Acest mozaic etnic reprezintă o parte importantă a identității și a patrimoniului cultural al localității. Consecința este că politicile de dezvoltare trebuie să fie sensibile la nevoile specifice ale acestor comunități, în special în ceea ce privește educația în limba maternă, viața culturală și conservarea patrimoniului specific. Implicația pentru PUG este de a recunoaște și valorifica această diversitate, de exemplu, prin protejarea lăcașurilor de cult istorice ale diferitelor etnii sau prin sprijinirea evenimentelor culturale interetnice, ca factor de coeziune socială.

9.2. Structura pe Vârste și Îmbătrânire

Constatarea factuală cea mai îngrijorătoare este procesul accentuat de îmbătrânire a populației. Datele recensământului din 2021 indică o pondere a populației tinere (0-14 ani) de doar 13,0%, în timp ce populația vârstnică (65 de ani și peste) a ajuns la 19,4%. Problema clară este acest dezechilibru structural, care s-a accentuat continuu. Indicele de îmbătrânire demografică a atins în 2021 valoarea alarmantă de 149,2 persoane vârstnice la 100 de tineri, semnificativ peste media națională. Consecința directă este o presiune uriașă asupra sistemului social și de sănătate, o reducere a dinamismului pieței muncii și o schimbare a profilului de nevoi al comunității. Implicația pe termen lung pentru PUG este necesitatea de a regândi fundamental tipul și

localizarea serviciilor publice, punând un accent sporit pe dotări medicale și de asistență socială pentru vârstnici, soluții de locuire adaptate (precum centre de îngrijire sau locuințe fără bariere arhitecturale) și spații publice accesibile persoanelor cu mobilitate redusă.

Rata de dependență, care măsoară raportul dintre populația inactivă (0-14 ani și 65+ ani) și cea activă (15-64 de ani), este un alt indicator relevant. O pondere mare a populației vârstnice duce la o creștere a acestei rate, ceea ce înseamnă că un număr tot mai mic de persoane active trebuie să susțină economic un număr tot mai mare de persoane dependente. Problema este sustenabilitatea pe termen lung a bugetului local. Consecința este o potențială dificultate în a finanța atât pensiile și serviciile medicale, cât și investițiile în educație și infrastructură necesare pentru a atrage populația tânără. Acest cerc vicios – îmbătrânirea duce la resurse mai puține, ceea ce duce la plecarea tinerilor, accentuând îmbătrânirea – este o provocare strategică majoră. Implicația pentru PUG este de a căuta soluții de dezvoltare economică inteligentă, care să genereze venituri chiar și într-un context de forță de muncă în scădere, cum ar fi atragerea de industrii cu valoare adăugată mare sau dezvoltarea turismului. O reprezentare grafică a structurii populației pe grupe de vârstă și sexe, de tipul piramidei vârstelor, ar ilustra vizual acest dezechilibru, cu o bază îngustă și un vârf lărgit.

O analiză mai detaliată a structurii pe grupe de vârstă relevă o pondere redusă a grupei 25-45 de ani, principalul segment activ economic și reproductiv. Problema este, așadar, nu doar prezența multor vârstnici, ci și absența adulților tineri. Aceasta semnalează un exod al forței de muncă și o perspectivă de natalitate scăzută pe viitor. Consecința este o lipsă de antreprenariat, de inovație și o viață comunitară mai puțin vibrantă. Implicația pentru PUG este de a crea condiții atractive pentru această grupă de vârstă, prin facilitarea accesului la locuințe de calitate, asigurarea unor servicii educaționale bune (creșe, școli moderne) și crearea unor spații de recreere și socializare adecvate (parcuri, centre culturale, facilități sportive). Această abordare țintită poate contribui la reechilibrarea structurii demografice.

9.3. Migrație și Navetism

Constatarea factuală este că UAT Ciacova este puternic influențat de fenomenele de migrație și navetism, datorită proximității față de Timișoara. Datele pentru anul 2021 indică un sold migratoriu negativ de -58 de persoane. Problema clară este acest exod de populație, în special a tinerilor și a persoanelor calificate, către Timișoara, în căutarea unor oportunități educaționale și profesionale superioare. Acest fenomen de "brain drain" contribuie direct la declinul demografic și la îmbătrânirea populației. Consecința este o sărăcire a capitalului uman local și o reducere a

potențialului de dezvoltare endogenă. Implicația pentru PUG este de a contracara această tendință nu prin măsuri restrictive, ci prin creșterea calității vieții la nivel local, astfel încât Ciacova să devină o alternativă rezidențială atractivă la aglomerația urbană.

Fenomenul de navetism este cealaltă față a monedei. Un număr semnificativ de locuitori din Ciacova fac naveta zilnic pentru a lucra sau a învăța în Timișoara. Problema este că acest lucru transformă Ciacova, parțial, într-o "localitate-dormitor", cu o viață economică și socială redusă pe timpul zilei. Navetismul generează, de asemenea, o presiune constantă pe infrastructura de transport și costuri suplimentare pentru locuitori. Consecința este o integrare funcțională puternică în aria metropolitană a Timișoarei, dar și o dependență economică de aceasta. Implicația pentru PUG este de a gestiona această relație în mod strategic: pe de o parte, trebuie îmbunătățită infrastructura de transport pentru a facilita navetismul (transport public mai frecvent, parcuri la gară); pe de altă parte, trebuie create condiții pentru dezvoltarea locurilor de muncă la nivel local. O hartă a fluxurilor de navetism la nivelul zonei metropolitane ar evidenția rolul Ciacova ca unul dintre poli secundari de locuire.

În final, o proiecție demografică pe termen mediu, bazată pe menținerea tendințelor actuale (spor natural negativ și sold migratoriu fluctuant), indică o continuare a declinului populației. Problema este că, fără intervenții strategice, UAT Ciacova riscă să intre într-o spirală negativă de declin demografic și economic. Consecința ar fi o degradare a serviciilor publice și o scădere continuă a calității vieții. Implicația fundamentală pentru PUG este că acesta trebuie să devină un instrument proactiv de dezvoltare, care să pună în centrul său obiectivul de a inversa aceste tendințe demografice negative. Fiecare propunere, de la crearea unui parc industrial la amenajarea unui parc, trebuie evaluată și prin prisma impactului său asupra atractivității demografice, fundamentând cu realism cadrul economic al localității.

10. SINTEZA CADRULUI ECONOMIC

Constatarea factuală centrală este profilul economic predominant agrar al UAT Ciacova, cu o suprafață arabilă de 10.222 de hectare și o pondere a populației ocupate în agricultură de 15,06%. Problema clară este că această specializare generează o vulnerabilitate structurală, manifestată prin lipsa de diversificare economică și o dependență majoră de un singur sector. Consecința este o reziliență economică redusă și o migrație a forței de muncă. Implicația fundamentală pentru PUG este necesitatea de a fundamenta direcții strategice pentru stimularea procesării locale a produselor agricole, creșterea atractivității pentru investiții non-agricole și, implicit, consolidarea bazei economice locale.

Prezentul capitol evaluează aceste dezechilibre, utilizând date statistice oficiale de la Institutul Național de Statistică și analizele calitative din {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} . Analiza suprapune datele privind piața muncii (1.632 de salariați și 25 de șomeri înregistrați în 2023-2024) peste structura pe sectoare de activitate, pentru a identifica neconcordanțele dintre cerere și ofertă. Prin aceasta, se fundamentează direcțiile strategice de intervenție spațială și normativă care vor fi integrate în PUG pentru a spori reziliența economică a localității.

10.1. Structura Economică și Sectoarele Cheie

Constatarea factuală dominantă este că agricultura, susținută de condiții pedoclimatice favorabile și o suprafață arabilă de 10.222 ha, reprezintă principalul domeniu economic al UAT Ciacova. Problema clară este concentrarea aproape exclusivă pe producția primară, cu un grad foarte redus de procesare la nivel local. Consecința este o pierdere de valoare adăugată, care este captată în afara lanțului economic local. Implicația pentru PUG este obligația de a crea cadrul spațial și normativ pentru dezvoltarea unor unități de procesare. Acest lucru se traduce prin: 1) Rezervarea de terenuri pentru funcțiuni agro-industriale în extravilanul constructibil. 2) Definirea unor facilități urbanistice pentru investitori (indicatori POT/CUT favorabili). 3) Corelarea acestor zone cu infrastructura de transport, conform proiectelor deja prevăzute în strategie, precum centrul de colectare și procesare pentru legume și fructe și unitatea de procesare a cărnii.

Sectorul industrial este aproape inexistent, ceea ce reprezintă o vulnerabilitate economică majoră. Problema constă în lipsa acută a unor unități industriale locale care să absoarbă forța de muncă. Cauzele identificate sunt multiple: absența infrastructurii de gaze naturale, inexistența unor parcuri industriale amenajate și o politică insuficient de proactivă. Consecința este o dependență

economică de agricultură și de piața muncii din Timișoara, alături de un potențial fiscal nevalorificat. Implicația pentru PUG este de a trata dezvoltarea industrială ca pe o prioritate strategică, prin delimitarea unei zone dedicate unui parc industrial (buget estimat 9.800.000,00 lei), cu un regim urbanistic stimulat, și prin planificarea infrastructurii necesare, incluzând coridoarele pentru rețeaua de gaze.

Sectorul terțiar (servicii) este dominat de activități cu valoare adăugată redusă, precum comerțul cu amănuntul și alimentația publică. Problema este lipsa serviciilor specializate care să susțină dezvoltarea altor sectoare economice, precum consultanța pentru afaceri agricole, logistica sau turismul. Consecința este o ofertă limitată de servicii și o piață a muncii slab diversificată. Implicația pentru PUG este de a încuraja diversificarea acestui sector prin reglementări flexibile. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) poate permite o mai mare flexibilitate a funcțiunilor în zona centrală, poate defini zone specifice pentru servicii logistice în apropierea căilor de comunicație și poate crea un cadru favorabil pentru dezvoltarea de servicii turistice.

10.2. Piața Muncii și Capitalul Uman

Constatarea factuală este dezechilibrul puternic al pieței muncii, generat de proximitatea Timișoarei. Cu un număr mediu de salariați de 1.632 și doar 25 de șomeri înregistrați în 2024, problema clară este navetismul unei mari părți a forței de muncă active. Consecința este un "export" de capital uman și o discrepanță între numărul de locuri de muncă disponibile local și numărul total de persoane active. Implicația pentru PUG este că dezvoltarea de noi zone funcționale trebuie calibrată la potențialul de a atrage înapoi o parte din această forță de muncă.

A doua problemă este structura pe calificări a forței de muncă. Lipsa unităților industriale și a serviciilor specializate a generat o cerere redusă pentru personal cu înaltă calificare, accentuând exodul tinerilor. Problema este un cerc vicios: nu există cerere, deci personalul calificat pleacă, ceea ce descurajează investițiile. Consecința este o piață a muncii dominată de locuri de muncă cu productivitate redusă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela propunerile de dezvoltare economică cu politici de dezvoltare a capitalului uman, prin parteneriate cu unitățile de învățământ și prin crearea de facilități atractive pentru tinerii specialiști.

Din punct de vedere al capitalului uman, se constată o pondere redusă a populației cu studii superioare. Problema este decalajul de competențe dintre oferta locală și cerințele unei economii moderne. Consecința este o limitare a potențialului de inovare și antreprenoriat. Implicația pentru PUG este de a contribui la creșterea calității mediului de viață pentru a atrage "clasa creativă", prin

crearea unor spații publice de calitate, protejarea patrimoniului, asigurarea accesului la servicii culturale și promovarea unor standarde înalte pentru locuire.

10.3. Potențial de Dezvoltare și Atractivitate pentru Investiții

Constatarea factuală este potențialul de dezvoltare economică semnificativ, dar nevalorificat. Atuurile identificate sunt:

- 1) Poziționarea geografică favorabilă, în proximitatea Timișoarei și a graniței cu Serbia;
- 2) Conectivitatea la rețelele de transport rutier (E70) și feroviar;
- 3) Resursele agricole.

Problema clară este că aceste avantaje nu au fost capitalizate printr-o strategie proactivă. Consecința este o stagnare economică relativă. Implicația pentru PUG este de a traduce aceste atuuri în propuneri concrete: delimitarea clară a unui parc industrial/logistic și susținerea zonelor dedicate procesării agricole.

Bariera majoră în calea atragerii investițiilor este "lipsa utilităților care să susțină sectorul productiv (alimentarea cu gaze naturale)". Această problemă face orice investiție industrială de anvergură nefezabilă. O altă problemă este lipsa unui parc industrial amenajat. Consecința este că, în prezent, Ciacova nu este competitivă pe piața investițiilor. Implicația pentru PUG este de a trata introducerea rețelei de gaze și crearea parcului industrial ca proiecte interdependente, de prioritate zero, oferind garanția de planificare pe termen lung pentru aceste investiții.

O direcție de dezvoltare cu potențial este turismul, bazat pe resursele de patrimoniu cultural (Turnul medieval, centrul istoric) și pe potențialul balnear de la Cebza. Problema este că aceste resurse nu sunt integrate într-un produs turistic coerent și nu sunt susținute de o infrastructură adecvată. Consecința este un flux turistic aproape inexistent. Implicația pentru PUG și RLU este de a crea un cadru favorabil pentru dezvoltarea acestui sector, prin protejarea strictă a zonelor de patrimoniu, permiterea conversiei clădirilor vechi în unități turistice și definirea unei zone specifice pentru dezvoltări balneare în proximitatea sursei geotermale.

11. SINTEZA CALITĂȚII LOCUIRII ȘI A ECHIPAMENTELOR PUBLICE

Constatarea factuală de pornire este că Orașul Ciacova, deși încadrat la rangul III în ierarhia națională a localităților, prezintă deficiențe structurale și disparități teritoriale semnificative în ceea ce privește calitatea locuirii și nivelul de echipare cu dotări publice. Problema clară este decalajul dintre orașul reședință, echipat parțial, și satele aparținătoare, care înregistrează un deficit critic. Consecința directă este o calitate a vieții inegală, care acționează ca un factor de respingere, contribuind la declinul demografic și la stagnarea economică. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că trebuie să evalueze cu precizie impactul stării fondului construit asupra calității vieții, să dimensioneze rețeaua de dotări publice în funcție de nevoile unei populații în proces de îmbătrânire și să ierarhizeze deficitele de servicii care afectează atractivitatea teritoriului.

Metodologia de analiză utilizată pentru acest capitol constă în corelarea datelor statistice oficiale privind fondul de locuințe, conform Institutului Național de Statistică (cu date până în anul 2023), și populația școlară, cu inventarul dotărilor și cu lista de proiecte de investiții cuantificate în {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"}. Analiza se bazează pe ipoteza de lucru că un deficit de servicii publice și o calitate precară a locuirii sunt cauze directe ale tendințelor demografice negative. Deși analiza nu se fundamentează pe studii sociologice recente privind percepția cetățenilor, ea utilizează indicatori indirecți și problemele semnalate la nivel administrativ pentru a construi un diagnostic riguros și acționabil.

11.1. Calitatea fondului locativ și a locuirii

Constatarea factuală principală este că fondul locativ din UAT Ciacova, deși suficient numeric, cu 2.091 de locuințe la o populație totală de 5.601 locuitori înregistrată în 2023, este caracterizat de un grad avansat de uzură fizică și morală. Problema clară este calitatea structurală și energetică redusă, cu o mare parte din clădirile rezidențiale având o vechime de peste 30 de ani. Consecința directă este un confort locativ scăzut, costuri de întreținere ridicate și o vulnerabilitate sporită la riscul seismic ridicat al zonei, în special în mediul rural, unde persistă un număr semnificativ de gospodării tradiționale construite din pământ, cu fundații precare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a promova politici de reabilitare a fondului construit. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce prevederi care încurajează lucrările de modernizare și eficientizare energetică, aliniată la programe naționale precum "Valul Renovării" din PNRR, și va stabili criterii de performanță energetică obligatorii pentru construcțiile noi, conform standardului nZEB (Nearly Zero-Energy Building).

O a doua problemă critică, evidențiată în analiza SWOT din strategia locală, este dotarea sanitară precară a multor gospodării. Constatarea este că, în absența unui sistem centralizat de canalizare în sate, majoritatea locuințelor rurale utilizează sisteme sanitare improprii. Problema, deși parțial rezolvată în orașul Ciacova, unde acoperirea cu rețeaua de apă și canal este de 90%, rămâne o vulnerabilitate majoră la nivelul întregului UAT. Consecința este un risc sanitar permanent și un impact negativ direct asupra calității apelor subterane. Implicația pentru PUG este de a trata extinderea rețelei de canalizare ca pe o prioritate absolută. RLU va condiționa strict autorizarea oricărei construcții noi în zonele neacoperite de rețeaua publică de realizarea unor sisteme individuale de epurare conforme (fose septice ecologice, stații de epurare compacte), interzicând orice soluție care nu asigură tratarea apelor uzate.

Din punct de vedere al dinamicii rezidențiale, datele statistice indică o activitate de construire redusă, cu doar 4 locuințe terminate în anul 2023 și 17 autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale. Problema care se conturează este lipsa de locuințe accesibile pentru tineri, un factor care contribuie la exodul acestora către Timișoara. Consecința este o presiune demografică negativă și o lipsă de reînnoire a populației active. Implicația pentru PUG este de a susține proiectele de locuințe sociale, precum construirea celor 93 de apartamente ANL planificate în Zona Nord - Calea Ferată, un proiect cu un buget de 2.450.000 lei. Rolul PUG este de a asigura cadrul urbanistic pentru acest proiect (regim de înălțime P+2E, indicatori, accesibilitate) și de a identifica noi terenuri pretabile pentru astfel de dezvoltări sociale, contribuind la creșterea atractivității rezidențiale a localității.

11.2. Analiza echipamentelor și serviciilor publice

Constatarea factuală este că rețeaua de echipamente publice din UAT Ciacova este concentrată în localitatea de reședință și prezintă deficite calitative și de capacitate. În domeniul educației, deși funcționează unități școlare pentru toate nivelurile, cu un total de 703 elevi în 2023, problema majoră este insuficiența locurilor în învățământul preșcolar, în special lipsa unei creșe. Consecința este o barieră pentru tinerele familii, care limitează participarea pe piața muncii. Implicația pentru PUG este de a susține proiectul de "Construire creșă în orașul Ciacova", cu un buget de 4.800.000 lei, prin rezervarea unui amplasament optim și prin stabilirea unor reglementări care să faciliteze dezvoltarea de servicii conexe. Totodată, proiectul în execuție de construire a unei noi școli cu clasele I-IV, o investiție de 7.573.848 lei, răspunde unei alte nevoi stringente.

În domeniul sănătății, situația este ambivalentă. Există un Centru de Permanență cu 8 medici de familie și spitalul privat "Kardinal Medical One", deschis în 2020. Problema este lipsa unui spital

public, cel vechi fiind închis în 2011. Consecința este o dependență de spitalele din Timișoara pentru urgențe și servicii specializate. Implicația strategică este că proiectul de "Realizare a unui spital general public", cu un buget estimat de 19.600.000 lei, devine o prioritate majoră, iar rolul PUG este de a rezerva un teren adecvat, cu accesibilitate bună, pentru a fundamenta acest demers esențial pentru siguranța și sănătatea comunității.

Rețeaua de dotări culturale și de agrement, deși diversă, este subutilizată și necesită modernizări. Problema, semnalată explicit în SWOT, este "inexistența zonelor de agrement/verzi/amenajate". Consecința este o ofertă limitată de opțiuni de petrecere a timpului liber. Implicațiile pentru PUG sunt:

- 1) Susținerea proiectelor de reabilitare a parcurilor (buget 4.900.000 lei);
- 2) Crearea cadrului pentru proiectul major de "Regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică (trama verde-albastră)", cu un buget de 24.980.000 lei;
- 3) Rezervarea de terenuri pentru noi facilități, precum proiectul propus de construire a unui bazin de înot.

În sfera serviciilor sociale, cea mai mare problemă identificată este "inexistența unor servicii sociale pentru persoane cu handicap de tip centre de zi". Deși există un cămin social de 60 de locuri gestionat de Asociația CARITAS, oferta pentru alte categorii vulnerabile este deficitară. Consecința este o integrare socială redusă. Implicația pentru PUG este de a identifica amplasamente pretabile și de a facilita, prin RLU, dezvoltarea de servicii sociale.

11.3. Disparități teritoriale și necesități de investiții

Constatarea factuală cea mai pregnantă este decalajul major de dezvoltare între orașul Ciacova și cele patru sate aparținătoare: Cebza, Obad, Macedonia și Petroman. Problema clară este un model de dezvoltare monocentric, care a concentrat investițiile în localitatea de reședință. Consecința este o calitate a vieții semnificativ mai redusă în sate, ceea ce accelerează declinul demografic și economic al acestora. Implicația fundamentală pentru PUG este necesitatea de a adopta o strategie de dezvoltare policentrică și echilibrată, care să vizeze reducerea acestor decalaje.

La nivelul infrastructurii, disparitatea este absolută. Constatarea este acoperirea de 0% cu rețele de apă și canalizare în sate și calitatea precară a rețelei stradale, cu 25% de străzi nepietruite. Problema este un deficit de condiții de viață de bază. Consecința este o atractivitate rezidențială aproape nulă a satelor pentru familiile tinere și o dificultate în dezvoltarea oricărei activități

economice non-agricole. Implicația pentru PUG este că ierarhizarea priorităților de investiții trebuie să plaseze pe primul loc proiectele de extindere a rețelelor de utilități în sate, precum cele finanțate prin programul "Anghel Saligny".

Disparitățile se regăsesc și în accesul la servicii. Serviciile medicale primare, culturale și comerciale sunt concentrate aproape exclusiv în Ciacova. Problema este că locuitorii din sate sunt dependenți de deplasarea în centrul de comună. Consecința este o creștere a costurilor și a timpului alocat pentru accesul la servicii, afectând în special populația vârstnică. Implicația pentru PUG este de a promova dezvoltarea unor poli de servicii secundari în satele mai mari, prin menținerea și modernizarea școlilor și căminelor culturale, permiterea dezvoltării de mici spații comerciale sau puncte farmaceutice și îmbunătățirea transportului public între sate și oraș. Puntea către capitolul următor se realizează, așadar, trecând de la diagnoza tehnică la sinteza percepțiilor și așteptărilor factorilor interesați, deoarece aceste necesități de investiții sunt, în fapt, răspunsuri la problemele percepute direct de către comunitate.

12. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Constatarea factuală, derivată din procesul de elaborare a Strategiei de Dezvoltare Locală, este existența unui decalaj între necesitățile percepute de comunitate și starea actuală a dezvoltării urbane. Acest capitol traduce percepțiile subiective în probleme concrete, cuantificabile, pentru a crea o bază de date calitative care fundamentează democratic deciziile de planificare. Problemele, nevoile și aspirațiile identificate sunt grupate pe trei categorii de actori: cetățenii, mediul de afaceri și alți factori instituționali. Implicația pentru PUG este obligația de a răspunde acestor nevoi exprimate, în limitele cadrului legal și ale posibilităților tehnice, transformând planificarea dintr-un exercițiu tehnic într-un proces participativ.

Metodologia de sinteză se bazează pe extragerea și ierarhizarea problemelor semnalate în {"Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"}, considerată un document reprezentativ pentru consultarea publică. Analiza de conținut a secțiunilor de diagnoză, a matricei SWOT și a listei de proiecte propuse reflectă nevoile agregate ale comunității. Ipoteza de lucru este că proiectele strategice prioritizate de administrația locală sunt, în mare măsură, un răspuns la cele mai presante cerințe ale cetățenilor și ale mediului economic.

12.1. Percepția și Nevoile Cetățenilor

Constatarea factuală, reflectată în proiectele strategice prioritare, este că investițiile propuse pentru infrastructura de bază totalizează 118.000.000 lei, din care 49.453.257,18 lei pentru rețeaua stradală din sate, 29.400.000,00 lei pentru extinderea rețelelor de apă și canalizare și 39.136.242,92 lei pentru introducerea gazelor naturale. Problema clară pe care aceste cifre o indică este o calitate a vieții sub standardele europene, în special în localitățile rurale. Consecința directă este o atractivitate rezidențială scăzută, care contribuie la declinul demografic. Implicația pentru PUG este că asigurarea accesului universal la utilități și la o infrastructură rutieră decentă reprezintă prioritatea absolută, iar Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va trebui să condiționeze dezvoltările viitoare de asigurarea acestei infrastructuri, interzicând extinderea necontrolată în zone ne-echipate.

O a doua categorie de nevoi, cu o valoare cumulată a proiectelor de 31.973.848 lei, vizează calitatea serviciilor de sănătate și educație. Proiectele pentru construirea unui spital public nou (19.600.000 lei), a unei creșe (4.800.000 lei) și a unei școli noi (7.573.848 lei) sunt răspunsuri directe la probleme percepute. Problema este accesul limitat la servicii medicale spitalicești publice și insuficiența locurilor în învățământul preșcolar, o barieră pentru familiile tinere. Consecința este

o dependență de serviciile din Timișoara. Implicația pentru PUG este de a rezerva și proteja terenurile necesare pentru aceste dotări, asigurându-le accesibilitate optimă, iar RLU va institui zone de protecție pentru a limita dezvoltările incompatibile în vecinătate.

A treia direcție majoră de interes, cu investiții propuse de 29.880.000 lei, vizează calitatea spațiului public. Analiza SWOT din strategia locală semnalează "parcuri în stare necorespunzătoare" și "inexistența zonelor de agrement/verzi/amenajate". Proiectele de reabilitare a parcurilor (4.900.000 lei), crearea unei trame verzi-albastre (24.980.000 lei) și construirea unui bazin de înot sunt expresia acestei nevoi. Problema este un deficit de spații publice de calitate. Consecința este o viață comunitară redusă. Implicația pentru PUG este de a institui un sistem coerent de spații verzi și de a impune prin RLU un procent minim de 15% spațiu verde pe sol natural pentru orice nouă dezvoltare.

Tabel 4 - Ierarhia investițiilor prioritare pentru comunitate (conform bugetelor din Strategia de Dezvoltare Locală)

Prioritate	Domeniu	Proiecte Reprezentative	Valoare Totală Estimată (lei)
1	Infrastructură Rutieră și Utilități	Reabilitare străzi (sate), extindere apă-canal, introducere gaze	118.000.000
2	Servicii Publice	Spital Public, Creșă, Școală Nouă	31.973.848
3	Spațiu Public și Agrement	Trama verde-albastră, Reabilitare parcuri	29.880.000
4	Educație & Siguranță	Achiziție microbuze școlare, Dotări SVSU	12.000.000
5	Patrimoniul & Turism	Restaurare Turn "Cula"	5.096.607

Pe lângă nevoile de infrastructură, documentele strategice reflectă o preocupare pentru siguranță și identitate. Proiectul de restaurare a Turnului "Cula" (investiție de 5.096.607,98 lei) arată o atașare a comunității față de patrimoniul local. În același timp, analiza SWOT menționează o "pierdere a spiritului comunitar". Problema este una duală: dorința de a conserva simbolurile istorice și dificultatea de a construi o identitate comună. Consecința este riscul unei dezvoltări fără identitate. Implicația pentru PUG este de a utiliza patrimoniul cultural și spațiile publice ca ancore pentru reconstrucția spiritului comunitar, prin protejarea zonelor istorice și proiectarea spațiilor ca locuri de întâlnire.

12.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri

Constatarea factuală este că mediul de afaceri local este subdezvoltat, iar principalele așteptări sunt legate de crearea unei infrastructuri de suport. Problema clară, identificată ca barieră critică, este "lipsa utilităților care să susțină sectorul productiv", în special absența rețelei de gaze naturale. Consecința este stagnarea sectorului industrial. Implicația fundamentală pentru PUG este că introducerea rețelei de gaze naturale (proiect de 39.136.242,92 lei) este o condiție esențială pentru dezvoltarea economică, iar PUG trebuie să trateze coridoarele necesare ca fiind de importanță strategică.

O a doua așteptare majoră este crearea unui cadru spațial pentru noi activități economice, problema fiind "lipsa unor unități industriale locale" și "inexistența... parcurilor industriale". Consecința este orientarea investițiilor către alte localități. Implicația pentru PUG este delimitarea și reglementarea unei zone industriale. Proiectul de "Amenajare zonă industrială (parc industrial)", cu un buget de 9.800.000,00 lei, trebuie transpus în PUG printr-o zonificare clară (funcțiune, POT/CUT, regim de înălțime) și prin planificarea infrastructurii necesare.

Mediul de afaceri din sectorul agricol are ca problemă principală lipsa oportunităților de a adăuga valoare produselor la nivel local. Proiectele pentru un centru de colectare și procesare (legume-fructe) și o unitate de procesare a cărnii (buget 4.900.000,00 lei) răspund acestei nevoi. Consecința actuală este că profitul este captat în afara UAT. Implicația pentru PUG este de a facilita, prin zonificare, amplasarea unor astfel de unități agro-industriale în locații optime, cu acces la materie primă și transport, dar fără a genera conflicte cu zonele de locuit, RLU putând stabili zone de protecție sanitară.

Un cadru administrativ predictibil este o altă așteptare importantă. Problema unui PUG vechi și a unui RLU inexistent creează incertitudine. Consecința este un risc investițional crescut. Implicația adoptării unui nou PUG, clar și robust, este majoră: acesta va oferi predictibilitate și va scurta termenele de autorizare, un regulament neinterpretabil fiind una dintre cele mai importante așteptări ale mediului de afaceri.

Tabel 4: Matricea așteptărilor mediului de afaceri și răspunsul propus prin PUG

Tabel 5 - Matricea așteptărilor mediului de afaceri și răspunsul propus prin PUG

Așteptare Mediu de Afaceri	Problemă Identificată	Răspuns Strategic în PUG
Infrastructură energetică competitivă	Lipsa rețelei de gaze naturale	Protejarea coridoarelor pentru rețeaua de gaze.
Terenuri pregătite pentru investiții	Inexistența unui parc industrial	Delimitarea și reglementarea unei zone industriale.
Valorificare superioară a producției agricole	Lipsa unităților de procesare locale	Zonificare favorabilă pentru unități agro-industriale.
Predictibilitate administrativă	PUG vechi, RLU inexistent, derogări	Elaborarea unui RLU clar, robust și neinterpretabil.

12.3. Alți Actori, Teme de Conflict și Convergență

Constatarea factuală este că, pe lângă cetățeni și mediul de afaceri, activează și alți actori cu interese specifice, precum Asociația CARITAS-Banat (care gestionează un cămin social de 60 de locuri) și actori instituționali (operatori de rețele, autorități de mediu). Problema este că, în absența unui cadru de dialog structurat, interesele pot fi divergente. Implicația pentru PUG este de a funcționa ca o platformă de negociere și armonizare a acestor interese.

O temă majoră de conflict potențial este suprapunerea intereselor economice cu cele de protecție a mediului. Dezvoltarea complexului zootehnic S.C. SMITHFIELD ROMÂNIA S.R.L. este percepută de comunitate ca o sursă de poluare. Problema este cum se arbitrează între interesul economic și dreptul la un mediu sănătos. Consecința, în absența unei planificări riguroase, este apariția unor tensiuni sociale. Implicația pentru PUG și RLU este de a stabili zone de protecție sanitară clare și ne-negociabile în jurul unor astfel de obiective, bazate pe studii de impact, și de a interzice amplasarea de noi funcțiuni incompatibile în aceste perimetre.

Pe de altă parte, există zone de convergență a intereselor, precum protejarea și restaurarea patrimoniului cultural și a peisajului. Un centru istoric atractiv crește calitatea vieții, atrage turiști și generează oportunități de afaceri. Problema este că fiecare actor acționează izolat. Consecința este o valorificare sub-optimală a resurselor. Implicația pentru PUG este de a crea un cadru integrat, care să lege obiectivele de protejare a patrimoniului cu cele de dezvoltare economică. RLU

poate stimula reconversia funcțională a clădirilor istorice, iar PUG poate defini trasee culturale care să conecteze monumentele restaurate cu zonele comerciale și de agrement.

Sinteza consultării publice arată că, deși există percepții diferite, se conturează un consens larg asupra direcțiilor majore de dezvoltare. Atât cetățenii, cât și mediul de afaceri prioritizează investițiile în infrastructura de bază ca o precondiție. Există, de asemenea, o dorință comună pentru creșterea calității vieții. Rolul PUG este de a traduce acest consens în reguli și proiecte.

13. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Constatarea factuală este că acest capitol construiește matricea SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) la nivel teritorial, având rolul de a consolida toate analizele sectoriale anterioare într-o imagine strategică de ansamblu. Scopul său este de a oferi o sinteză ierarhizată a factorilor interni (controlabili) și externi (necontrolabili) care condiționează dezvoltarea Orașului Ciacova. Problema clară este necesitatea de a traduce o analiză descriptivă într-un instrument decizional. Consecința este că demersul se concentrează exclusiv pe diagnoză și poziționare strategică, fără a avansa propuneri de proiecte, dar fundamentând cadrul pentru acestea.

Metodologia aplicată constă în extragerea și clasificarea concluziilor derivate din capitolele de diagnoză precedente. Factorii interni sunt grupați în Puncte Tari (resurse, avantaje competitive) și Puncte Slabe (deficiențe, vulnerabilități structurale). Factorii externi sunt clasificați în Oportunități (tendințe favorabile, surse de finanțare) și Amenințări (riscuri, constrângeri supra-locale). Fiecare element identificat este fundamentat pe constatări factuale din analizele anterioare, asigurând trasabilitatea completă a raționamentului. Implicația pentru PUG este că această sinteză va ghida formularea politicilor și reglementărilor, asigurând că acestea răspund direct la provocările și potențialul identificat.

13.1. Puncte Tari (Strengths)

Constatarea factuală principală este poziționarea geografică favorabilă a UAT Ciacova, situată în proximitatea polului de creștere Timișoara și la doar 9 km de drumul european E70. Problema este că această conectivitate nu a fost încă transpusă într-o dezvoltare economică locală semnificativă. Consecința este menținerea unui profil economic predominant agrar, în ciuda accesibilității excelente. Implicația pentru PUG este de a capitaliza acest atu prin crearea unui cadru spațial pro-investițional, care include:

1. Delimitarea și reglementarea unei zone dedicate activităților industriale și logistice, cu acces direct la infrastructura de transport.
2. Planificarea unor zone rezidențiale de calitate pentru a atrage locuitori care fac naveta.
3. Modernizarea infrastructurii de transport local pentru a asigura o conexiune eficientă cu rețelele majore.

O a doua constatare este prezența unei infrastructuri feroviare valoroase, teritoriul fiind deservit de trei linii de cale ferată, inclusiv conexiunea la magistrala Timișoara-Stamora Moravița.

Problema este subutilizarea acestei resurse, transportul feroviar fiind redus ca frecvență. Consecința este o dependență cvasitotală de transportul rutier. Implicația pentru PUG este de a trata infrastructura feroviară ca pe o axă strategică, prin promovarea dezvoltărilor în proximitatea garilor și propunerea de măsuri de tip Park & Ride pentru a susține transferul modal.

Un al treilea punct tare intern este reprezentat de capitalul cultural și identitar bogat, atestat de 5 monumente istorice clasate, printre care Turnul "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202). Problema este starea de degradare a unei părți din acest patrimoniu. Consecința este un potențial economic și cultural neexploatat. Implicația pentru PUG este dublă: 1. Instituirea, prin RLU, a unor zone de protecție stricte, cu regulamente clare. 2. Crearea unui cadru pentru dezvoltarea turismului cultural, prin definirea de trasee tematice.

O altă resursă internă semnificativă este calitatea superioară a solului (cernoziom), care acoperă o suprafață arabilă de 10.222 ha. Problema este concentrarea pe producția primară. Consecința este o pierdere de valoare adăugată. Implicația pentru PUG este de a sprijini lanțul agro-alimentar prin definirea de zone specifice pentru activități agro-industriale, cu reglementări adaptate și condiționate de respectarea normelor de mediu.

13.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

Constatarea factuală cea mai critică este decalajul extrem de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare, cu o acoperire a rețelei de apă și canalizare de 0% în satele aparținătoare și un procent de 25% de străzi nepietruite. Problema clară este calitatea vieții sub standardele minime. Consecința este o atractivitate rezidențială aproape nulă a satelor și un risc sanitar permanent. Implicația pentru PUG este că eliminarea acestui decalaj trebuie să fie prioritatea absolută, iar RLU va interzice extinderea intravilanelor în zone ne-echipate și va condiționa ferm orice nouă autorizare de existența unor soluții conforme de utilități.

A doua vulnerabilitate structurală este inexistența rețelei de gaze naturale, o barieră critică în calea dezvoltării. Problema este dublă: descurajează investițiile industriale și crește costurile pentru populație. Consecința este stagnarea economică și o calitate a locuirii inferioară. Implicația pentru PUG este de a trata introducerea rețelei de gaze ca pe un proiect de importanță strategică, rezervând și protejând coridoarele tehnice necesare.

O a treia problemă internă este calitatea generală a infrastructurii, cu doar 29,63% din străzile orașului modernizate, un fond locativ vechi și spații publice insuficiente. Problema este un nivel

de investiții cronic scăzut. Consecința este o atractivitate redusă a orașului. Implicația pentru PUG este de a integra o strategie de regenerare urbană, care să prioritizeze reabilitarea rețelei stradale, să promoveze eficiența energetică a clădirilor și să definească un sistem coerent de spații verzi.

Un alt punct slab este de natură administrativă. Constatarea este existența unui PUG vechi și lipsa unor documente esențiale precum RLU și PMUD. Problema este lipsa unor instrumente de planificare moderne. Consecința a fost o dezvoltare parțial haotică, bazată pe derogări necorelate. Implicația directă este chiar necesitatea elaborării prezentului PUG, care trebuie să fie un document robust, clar și aplicabil.

13.3. Oportunități (Opportunities)

Constatarea factuală principală este disponibilitatea unor surse de finanțare externe semnificative, prin PNRR, Programul "Anghel Saligny" și Programe Operaționale Regionale. Problema este capacitatea administrativă de a pregăti și implementa proiecte. Consecința, în caz de succes, ar fi o transformare radicală a infrastructurii. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un "portofoliu de proiecte mature", oferind fundamentarea tehnică și spațială pentru a accesa aceste fonduri.

O a doua oportunitate este legată de potențialul de dezvoltare a energiei geotermale, constatatarea fiind existența unui zăcământ de apă la Cebza (debit 30 l/s, 90°C). Problema este lipsa investiției. Consecința este neutilizarea unei resurse locale de energie curată. Implicația pentru PUG este de a crea un cadru urbanistic favorabil, delimitând o zonă specială pentru dezvoltarea unui complex balnear sau a unui sistem de termoficare.

A treia oportunitate derivă din tendința de suburbanizare. Proximitatea față de Timișoara și calitatea mediului pot transforma Ciacova într-o opțiune rezidențială atractivă. Problema este că infrastructura și serviciile locale nu susțin această atractivitate. Consecința este că potențialul de a atrage familii tinere este limitat. Implicația pentru PUG este de a planifica dezvoltarea rezidențială calitativ, prin proiectarea unor noi zone de locuit cu standarde ridicate.

O altă oportunitate este legată de politicile europene de consolidare a securității alimentare. Problema este lipsa capacităților de procesare. Consecința este că produsele agricole sunt vândute ca materie primă. Implicația pentru PUG este de a susține, prin zonificare, crearea de centre logistice, mici unități de procesare și o piață agroalimentară modernă.

Tabel 6 - Corelare între Oportunități Externe și Răspunsul prin Proiecte/Politici PUG

Oportunitate Externă	Proiect/Politică de Răspuns în PUG	Sursa de Finanțare Potențială	Implicație PUG/RLU
Disponibilitate fonduri PNRR și "Anghel Saligny"	Proiecte de extindere apă-canal și modernizare străzi în sate (valoare totală > 78 mil. lei)	PNRR, PNI "Anghel Saligny"	Prioritizarea investițiilor în infrastructură, condiționarea dezvoltărilor de existența utilităților.
Politici europene de tranziție verde și energie regenerabilă	Proiect de valorificare a resurselor geotermale din Cebza (turism balnear, energie)	Fonduri europene pentru energie verde	Delimitarea unei zone speciale cu reglementări favorabile pentru dezvoltări balneare și energetice.
Tendențe de suburbanizare și creșterea calității vieții	Proiect de locuințe sociale ANL (93 apartamente); Dezvoltarea de noi zone rezidențiale	Programul ANL, Investiții private	Definirea unor zone rezidențiale noi cu standarde de calitate ridicate (spații verzi, servicii).
Politici europene de securitate alimentară și lanțuri valorice scurte	Proiecte pentru centru de colectare/procesare și piață agroalimentară (valoare > 9.9 mil. lei)	PNRR, Fonduri pentru agricultură	Zonificarea unor areale dedicate activităților agro-industriale și logistice.

13.4. Amenințări (Threats)

Amenințarea externă cea mai gravă este tendința de declin demografic și îmbătrânire a populației, cu o populație în scădere și un indice de îmbătrânire de 149,2. Problema este erodarea capitalului uman. Consecințele sunt o piață a muncii restrânsă și o presiune fiscală crescută. Implicația pentru PUG este duală: planificare realistă pentru o populație mai în vârstă și implementarea de măsuri proactive pentru a crește atractivitatea localității.

O a doua amenințare majoră este riscul seismic (grad seismic maxim 8 Richter, ag = 0,20g). Problema este vulnerabilitatea fondului construit vechi. Consecința unui cutremur major ar putea fi catastrofală. Implicația pentru PUG și RLU este tratarea acestui risc cu maximă seriozitate, prin:

1. Impunerea strictă a respectării normativelor de proiectare seismică. 2. Fundamentarea unui program local de expertizare și consolidare.

O a treia amenințare este legată de schimbările climatice, cu o creștere a frecvenței fenomenelor extreme. Problema este că infrastructura actuală nu este adaptată. Consecințele pot include pierderi agricole sau inundații locale. Implicația pentru PUG este integrarea măsurilor de adaptare: promovarea sistemelor de irigații, redimensionarea canalizării pluviale și creșterea suprafețelor verzi și albastre.

În final, o amenințare constantă este concurența economică din partea Timișoarei, manifestată prin fenomenul de "brain drain". Problema este că, în absența unor atuuri competitive locale, Ciacova riscă să rămână o periferie economică. Consecința este limitarea perspectivei de dezvoltare. Implicația pentru PUG este de a identifica și susține nișele de dezvoltare unde Ciacova poate excela: procesare agro-alimentară, turism cultural și balnear.

14. CARTOGRAFIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI

Capitolul 14 transpune diagnoza teritorială într-o sinteză vizuală, utilizând hărți tematice pentru a localiza spațial disfuncționalitățile, conflictele și potențialul de dezvoltare. Discursul textual funcționează ca o specificație tehnică pentru elaborarea grafică, descriind conținutul și legenda hărților. Metodologia se bazează pe suprapunerea straturilor de informații, având ca sistem de referință grila canonică TKHC (TrAIns KILO–HECTA CAROURI). Fiecare hartă localizează problemele prioritare (Harta Disfuncționalităților), evidențiază suprapunerile problematice (Harta Conflictelor) și identifică zonele cu atuuri competitive (Harta Potențialului), creând astfel instrumente vizuale acționabile care fundamentează direct etapele strategice ale PUG.

14.1. Harta Disfuncționalităților și a Problemelor Prioritare

Harta disfuncționalităților vizualizează distribuția teritorială a punctelor slabe identificate în analiza SWOT. Ierarhizarea acestor disfuncționalități este necesară pentru a ghida intervențiile și se realizează prin gruparea problemelor în trei categorii cromatice: critic (roșu), major (portocaliu) și secundar (galben).

Problemele critice (marcate cu roșu) sunt concentrate în KILOCAROURILE ce corespund satelor aparținătoare. În [X08, Y08] (Petroman), [X14, Y12] (Cebza), [X10, Y03] (Macedonia) și [X13, Y06] (Obad), două disfuncționalități sunt prioritare absolut: 1. Acoperirea de 0% cu rețele de apă și canalizare, o problemă cu impact direct asupra sănătății publice. 2. Calitatea precară a infrastructurii rutiere, cu un procent de 25% de străzi nepietruite. Implicația pentru PUG este că aceste KILOCAROURI trebuie să devină zone de intervenție prioritară în strategia de investiții.

Problemele majore (marcate cu portocaliu) afectează întregul UAT. Lipsa totală a rețelei de distribuție a gazelor naturale este o vulnerabilitate sistemică, simbolizată pe hartă printr-o hașură generală, care blochează atragerea investițiilor. O altă disfuncționalitate majoră este starea fondului construit vechi, problemă concentrată în KILO_CAROUL central [X11, Y07], unde se află Ansamblul Urban "Piața Cetății". Calitatea "necorespunzătoare" a apelor subterane este o problemă ce afectează întregul teritoriu. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela politicile de regenerare urbană cu cele de dezvoltare economică și de a impune prin RLU standarde de eficiență energetică.

Problemele secundare (marcate cu galben) afectează calitatea vieții. Deficitul de spații verzi amenajate este vizibil în KILOCAROURILE rezidențiale din Ciacova, precum [X11, Y08] și [X12,

Y07]. Inexistența infrastructurii pentru bicicliști face ca drumurile județene și comunale, precum DJ 693B ce traversează KILOCAROURILE [X10, Y07] și [X11, Y07], să fie marcate ca o vulnerabilitate pentru mobilitatea durabilă. Lipsa parcarilor amenajate în zona centrală ([X11, Y07]) este o altă disfuncționalitate. Implicația pentru PUG este de a integra proiecte de amenajare a spațiilor verzi, de creare a pistelor de biciclete și de construire a parcarilor publice, conform Strategiei de Dezvoltare Locală.

14.2. Harta Conflictelor de Utilizare a Terenului

Harta conflictelor suprapune utilizarea terenului, constrângerile de mediu, patrimoniul și riscurile, pentru a identifica suprapunerile problematice.

Conflictul principal este generat de proximitatea complexului zootehnic S.C. SMITHFIELD ROMÂNIA S.R.L., a cărui zonă de protecție sanitară se extinde peste KILO_CAROURILE [X09, Y08] și [X09, Y09]. Problema este constrângerea majoră asupra extinderii intravilanului spre vest. Consecința este interzicerea dezvoltărilor rezidențiale în aceste zone. Implicația pentru PUG este preluarea strictă a acestor perimetre de protecție și instituirea de reglementări clare în RLU pentru a preveni conflictele funcționale.

Un al doilea tip de conflict este cel dintre zonele cu risc natural și dezvoltările existente. Există o suprapunere între zona inundabilă a râului Timiș și anumite areale agricole, vizibilă în HECTACAROURILE din KILOCAROURI precum [X12, Y05] și [X13, Y05]. Conflictul critic este însă suprapunerea riscului seismic ridicat (grad 8 Richter) peste întreg fondul construit, devenind deosebit de periculos în zona centrală ([X11, Y07]), unde se concentrează clădirile vechi și monumentele istorice. Consecința este un risc structural generalizat. Implicația pentru RLU este dublă: 1. Interzicerea construcțiilor în zona inundabilă. 2. Impunerea de condiții tehnice severe de proiectare seismică.

Un conflict funcțional major este generat de traficul de tranzit care traversează Ansamblul Urban "Piața Cetății", zonă protejată din KILO_CAROUL [X11, Y07]. Problema este incompatibilitatea dintre un flux de trafic greu și caracterul zonei. Consecințele sunt poluarea fonică, vibrațiile care afectează clădirile istorice și siguranța rutieră redusă. Implicația pentru PUG este de a trata ca prioritară analiza fezabilității unei variante ocolitoare și de a propune măsuri de calmare a traficului.

14.3. Harta Potențialului de Dezvoltare

Harta potențialului de dezvoltare sintetizează atuurile teritoriale identificate în analiza SWOT, localizându-le spațial pe grila TKHC.

Potențialul industrial este în prezent nevalorificat. Lipsa unei zone industriale amenajate face ca investițiile să ocolească localitatea. Implicația pentru PUG este delimitarea unui Parc Industrial în KILO_CAROURILE din proximitatea DJ 693B și a căii ferate, precum [X10, Y08], și crearea unui regim urbanistic atractiv.

Potențialul agricol este ridicat, datorită suprafeței arabile extinse. Majoritatea KILOCAROURILOR din extravilan, precum [X11, Y05] sau [X13, Y08], sunt marcate ca având acest potențial. Problema este concentrarea pe producția primară. Harta identifică oportunitatea dezvoltării de unități de procesare agro-alimentară în HECTACAROURI situate la interfața dintre zonele agricole și căile de comunicație, cum ar fi [X11, Y09] · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=100$ m). Implicația pentru PUG este definirea unor astfel de zone dedicate.

Potențialul turistic reprezintă o a treia axă. Harta evidențiază un cluster de potențial în KILOCAROUL central [X11, Y07], unde se concentrează monumentele istorice, și un al doilea pol în KILOCAROUL [X14, Y12], la Cebza, unde se află biserica de lemn și zăcământul de apă geotermală. Problema este lipsa de conectivitate și infrastructură între aceste puncte. Implicația pentru PUG este crearea unui traseu turistic care să le conecteze și definirea în RLU a unor reguli care să încurajeze dezvoltarea de servicii conexe, precum definirea unei zone speciale pentru un complex balnear în [X14, Y12].

15. IERARHIZAREA PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE

Diagnoza teritorială integrată a identificat 15 probleme majore care afectează dezvoltarea Orașului Ciacova, de la deficite de infrastructură la vulnerabilități economice și demografice. Problema clară este că resursele limitate (financiare, umane, de timp) interzic abordarea simultană a tuturor acestor disfuncționalități. Consecința este necesitatea stringentă a unui mecanism obiectiv de ierarhizare, care să asigure alocarea eficientă a resurselor către problemele cu cel mai mare impact. Implicația pentru PUG este că prezentul capitol funcționează ca o punte logică între diagnoză și strategie, transformând lista de probleme într-o foaie de parcurs structurată.

Demersul stabilește ordinea de prioritate a problemelor care necesită soluționare, utilizând o metodologie multicriterială pentru a asigura un proces transparent. Sunt definite trei niveluri de prioritate: Prioritate 0 (critică), Prioritate 1 (majoră) și Prioritate 2 (secundară). Această ierarhizare va permite concentrarea eforturilor de planificare și a investițiilor publice asupra acelor domenii care pot genera cel mai mare impact pozitiv asupra calității vieții, dezvoltării economice și protecției mediului.

15.1. Metodologie de Prioritizare Multicriterială

Pentru a crea un sistem obiectiv de ierarhizare, s-a adoptat o metodologie de prioritizare multicriterială care evaluează fiecare problemă pe baza unui set de trei criterii prestabilite. Acestea descompun complexitatea în factori măsurabili, permițând compararea coerentă a unor probleme de naturi diferite:

- A. Urgența (U): Măsoară cât de presantă este soluționarea problemei pentru a preveni agravarea consecințelor sau pentru a debloca alte dezvoltări. O valoare de 5 indică o urgență maximă.
- B. Impactul (I): Evaluează amploarea efectelor negative ale problemei asupra comunității, economiei sau mediului. O valoare de 5 semnifică un impact sistemic.
- C. Fezabilitatea (F): Estimează gradul de dificultate în implementarea unei soluții, luând în considerare constrângerile tehnice, financiare și administrative. O valoare de 5 indică o fezabilitate ridicată.

Calculul scorului final de prioritate se realizează printr-o formulă de agregare ponderată, care reflectă importanța strategică diferită a criteriilor. Urgența și Impactul au primit o pondere de 40% fiecare, în timp ce Fezabilitatea are o pondere de 20%, pentru a favoriza problemele structurale. Formula utilizată este: $Scor_Prioritate = (U * 0,4) + (I * 0,4) + (F * 0,2)$. Această metodologie asigură un proces de evaluare repetabil și auditabil.

15.2. Matricea de Priorizare și Lista Ierarhizată a Problemelor

Aplicarea metodologiei generează matricea de priorizare, un instrument central care vizualizează modul în care fiecare problemă a fost evaluată și ierarhizată. Tabelul 5 prezintă această matrice, iar lista ierarhizată de mai jos grupează problemele pe cele trei niveluri de prioritate definite.

Tabel 7 - Matricea de priorizare a problemelor UAT Ciacova

Nr.	Problemă Identificată	Urgență (U) (Pondere 40%)	Impact (I) (Pondere 40%)	Fezabilitate (F) (Pondere 20%)	Scor Prioritate Final	Nivel Prioritate
1	Acoperire 0% apă-canal în sate	5	5	2	4,4	Critică
2	Inexistență rețea gaze naturale	5	5	1	4,2	Critică
3	Grad redus de modernizare stradală	4	5	3	4,2	Critică
4	Risc seismic ridicat și fond construit vulnerabil	4	5	2	4,0	Critică
5	Calitate necorespunzătoare ape subterane	4	4	2	3,6	Majoră
6	Trafic de tranzit prin zona centrală protejată	3	4	3	3,4	Majoră
7	Lipsă spital public și creșă	3	4	2	3,2	Majoră
8	Degradare patrimoniu și fond construit central	3	3	3	3,0	Majoră

Nr.	Problemă Identificată	Urgență (U) (Pondere 40%)	Impact (I) (Pondere 40%)	Fezabilitate (F) (Pondere 20%)	Scor Prioritate Final	Nivel Prioritate
9	Declin demografic și îmbătrânire	3	4	1	3,0	Majoră
10	Lipsă parc industrial și unități de procesare	2	4	3	3,0	Majoră
11	Deficit spații verzi amenajate	2	3	4	2,8	Secundară
12	Inexistență infrastructură velo	2	3	4	2,8	Secundară
13	Lipsă parcări amenajate în zona centrală	2	3	3	2,6	Secundară
14	Calitate inegală servicii telecomunicații	2	2	4	2,4	Secundară
15	Grad redus de colectare selectivă a deșeurilor	2	2	3	2,2	Secundară

Prioritate o (Critică) - Probleme cu impact structural și urgență ridicată:

- Acoperirea 0% cu rețele de apă/canalizare în sate:** Această carență fundamentală, cu un scor de 4,4, generează riscuri sanitare majore și limitează calitatea vieții.
- Inexistența rețelei de gaze naturale:** O barieră critică pentru dezvoltarea economică, cu scorul 4,2, având impact și urgență maximale.
- Gradul redus de modernizare stradală:** Afectează direct accesibilitatea și siguranța, fiind o prioritate resimțită de comunitate (Scor 4,2).

4. **Riscul seismic ridicat (grad 8 Richter):** Corelat cu vulnerabilitatea fondului construit vechi, impactul potențial catastrofal impune o prioritizare critică (Scor 4,0).

Prioritate 1 (Majoră) - Probleme cu impact semnificativ asupra dezvoltării:

5. **Calitatea necorespunzătoare a apelor subterane:** Problemă strâns legată de lipsa canalizării, cu impact direct asupra surselor individuale (Scor 3,6).
6. **Traficul de tranzit prin zona centrală protejată:** Generează poluare, vibrații și risc constant pentru patrimoniu și siguranța pietonilor (Scor 3,4).
7. **Lipsa unui spital public și a unei creșe:** Un deficit de servicii esențiale care afectează atractivitatea localității (Scor 3,2).
8. **Starea de degradare a patrimoniului cultural și a fondului construit central:** Erodează identitatea locală și potențialul turistic (Scor 3,0).
9. **Declinul demografic și îmbătrânirea populației:** O amenințare pe termen lung cu soluționare complexă (Scor 3,0).
10. **Lipsa unui parc industrial și a unităților de procesare:** Limitează diversificarea economică și crearea de locuri de muncă (Scor 3,0).

Prioritate 2 (Secundară) - Probleme care afectează confortul urban:

11. **Deficitul de spații verzi amenajate:** O problemă cu impact asupra recreerii, dar cu fezabilitate ridicată (Scor 2,8).
12. **Inexistența infrastructurii pentru bicicliști:** Limitează mobilitatea durabilă (Scor 2,8).
13. **Lipsa acută de parcări amenajate:** Generează disconfort în zona centrală (Scor 2,6).
14. **Calitatea inegală a serviciilor de telecomunicații:** O barieră în calea digitalizării (Scor 2,4).
15. **Gradul redus de colectare selectivă a deșeurilor:** Cu impact asupra mediului și imaginii urbane (Scor 2,2).

Implicația ierarhizării este că strategia PUG trebuie să se concentreze, în primă fază, pe soluționarea problemelor de Prioritate 0, care sunt condiții fundamentale pentru orice dezvoltare viitoare.

15.3. Domenii Prioritare de Intervenție

Constatarea este că problemele ierarhizate nu sunt izolate, ci se grupează în domenii de intervenție coerente. Problema este necesitatea de a trece de la o listă la o viziune strategică. Consecința este definirea a patru domenii prioritare de intervenție, fiecare agregând probleme critice și majore, pentru a asigura o abordare integrată în PUG.

1) Domeniul Prioritar I: Infrastructură Critică și Utilități de Bază.

Acest domeniu grupează problemele 1, 2, 3 și 5 din lista ierarhizată. Include extinderea rețelelor de apă și canalizare în sate, introducerea rețelei de gaze naturale și modernizarea rețelei stradale. Soluționarea acestor deficite este o condiție pentru orice altă dezvoltare.

2) Domeniul Prioritar II: Dezvoltare Economică și Competitivitate.

Acest domeniu răspunde problemelor 10, 2 și parțial 1. Include crearea parcului industrial, sprijinirea unităților de procesare agricolă și valorificarea conectivității rutiere și feroviare. Scopul este diversificarea bazei economice și crearea de locuri de muncă.

3) Domeniul Prioritar III: Regenerare Urbană și Calitatea Locuirii.

Acest domeniu grupează problemele 4, 6, 7, 8, 11, 12 și 13. Vizează reabilitarea centrului istoric, consolidarea clădirilor, modernizarea spațiilor publice și dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitate durabilă. Scopul este creșterea atractivității rezidențiale.

4) Domeniul Prioritar IV: Coeziune Socială și Capital Uman.

Acest domeniu adresează problemele 9 și 7. Include dezvoltarea serviciilor publice esențiale (creșă, spital), modernizarea dotărilor educaționale și crearea de facilități de agrement. Scopul este contracararea declinului demografic.

Această structurare oferă o foaie de parcurs clară pentru PUG. Odată stabilite prioritățile, este necesar să se definească setul de criterii fundamentale pe baza cărora vor fi evaluate soluțiile, încheind astfel procesul de ierarhizare.

16. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

Constatarea factuală este că etapa de diagnoză a identificat problemele, a cartografiat conflictele și a ierarhizat prioritățile, oferind o imagine completă a stării de fapt a UAT Ciacova. Problema clară este că această multitudine de date analitice necesită un cadru decizional structurat pentru a putea fi transpusă într-o strategie de dezvoltare coerentă. Consecința este că prezentul capitol final al diagnozei are rolul de a distila întreaga analiză într-un set de principii directoare și criterii de evaluare. Implicația pentru PUG este că acest cadru axiologic și metodologic va funcționa ca un filtru de validare pentru orice propunere viitoare, asigurând alinierea la obiectivele de dezvoltare durabilă și la nevoile specifice ale comunității.

Metodologia de formulare a acestui cadru decizional se bazează pe sinteza logică a concluziilor din întreaga diagnoză, de la analiza cadrului strategic supra-local și auditul PUG existent, la evaluarea riscurilor și ierarhizarea priorităților. Au fost utilizate ca surse directoare documente programatice precum {"Agenda Teritorială 2030, Noua Cartă de la Leipzig și Legea nr. 350/2001, din care au fost extrase și adaptate la scara locală principiile fundamentale."} [paraphrase: European ministers responsible for urban development and territorial cohesion, "Leipzig Charter for Sustainable European Cities", 2007; Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001]. Corelarea asigură o legătură directă între fiecare problemă prioritară identificată și setul de criterii menit să ghideze soluționarea acesteia, garantând o trasabilitate completă a raționamentului strategic.

16.1. Principii de dezvoltare durabilă

Constatarea factuală este că întregul cadru legislativ și strategic european și național, de la Legea 350/2001 la Agenda Teritorială 2030, impune dezvoltarea durabilă ca principiu director non-negociabil. Problema clară constă în traducerea acestui concept larg într-un set de principii operaționale, aplicabile concret la scara UAT Ciacova. Consecința, în absența acestei traduceri, este riscul ca dezvoltarea durabilă să rămână un deziderat abstract, fără impact real. Implicația pentru PUG este adoptarea formală a unui set de principii directoare care vor funcționa ca filtru axiologic pentru orice propunere de dezvoltare, grupate în jurul a trei piloni: un oraș just, un oraș verde și un oraș productiv.

Principiul unui oraș just vizează asigurarea coeziunii teritoriale și a echității sociale. În contextul UAT Ciacova, unde diagnoza a relevat un decalaj major între oraș și sate, acest principiu devine prioritar și implică următoarele direcții de acțiune pentru PUG:

A. Asigurarea accesului echitabil la infrastructură și servicii de bază, prin prioritizarea absolută a proiectelor de extindere a rețelelor de apă și canalizare în satele cu acoperire 0%, conform problemei critice ierarhizate cu scorul 4,4.

B. Reducerea disparităților de dezvoltare între urban și rural, prin direcționarea investițiilor către zonele deficitare, corelând modernizarea infrastructurii rutiere (proiect de peste 49.000.000 lei) cu îmbunătățirea accesului la servicii.

C. Promovarea incluziunii sociale și luarea în considerare a nevoilor grupurilor vulnerabile, precum populația vârstnică (19,4% din total), prin planificarea de dotări medicale și de asistență socială accesibile.

D. Consolidarea legăturilor urban-rurale, recunoscând rolul orașului Ciacova de rang III ca centru de servicii pentru zona înconjurătoare, prin îmbunătățirea transportului public și a accesibilității.

Principiul unui oraș verde se concentrează pe protejarea capitalului natural și creșterea rezilienței la schimbările climatice. Pentru Ciacova, acest principiu se traduce în măsuri concrete obligatorii:

A. Respectarea strictă a principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), o condiționalitate transversală pentru accesarea fondurilor PNRR, care finanțează prezentul PUG.

B. Promovarea economiei circulare, prin măsuri care încurajează reducerea generării de deșeuri și sprijină proiectul de implementare a colectării selective eficiente, o problemă ierarhizată ca secundară, dar cu impact pe termen lung.

C. Crearea și protejarea unei infrastructuri verzi-albastre coerente, prin implementarea proiectului de regenerare urbană în valoare de 24.980.000 lei, care să conecteze spațiile verzi urbane cu coridorul ecologic al râului Timiș.

D. Promovarea mobilității durabile, prin prioritizarea proiectului de piste pentru biciclete (9.800.000 lei) și prin reglementări care favorizează transportul public și pietonal.

E. Creșterea eficienței energetice a fondului construit și valorificarea surselor de energie regenerabilă, precum potențialul geotermal de la Cebza, pentru care PUG va defini o zonă specială.

Principiul unui oraș productiv se referă la capacitatea de a susține o economie locală diversificată, inovatoare și rezilientă. În cazul Ciacova, unde economia este dependentă de agricultură, acest principiu implică următoarele acțiuni în PUG:

A. Sprijinirea diversificării economice, prin crearea condițiilor pentru dezvoltarea sectorului industrial, condiționată de introducerea rețelei de gaze naturale (problemă critică cu scor 4,2), și a serviciilor cu valoare adăugată.

B. Valorificarea superioară a resurselor locale, prin încurajarea procesării produselor agricole pe plan local, susținută de proiectele strategice pentru unități de procesare, și prin dezvoltarea turismului cultural și balnear.

C. Asigurarea unui cadru de reglementare predictibil și transparent, prin elaborarea unui RLU clar și robust, care să stimuleze investițiile private și să elimine dezvoltarea haotică generată de derogări.

16.2. Criterii de evaluare a opțiunilor

Constatarea factuală este că procesul de planificare implică alegerea între mai multe scenarii de dezvoltare. Problema clară este asigurarea unor alegeri obiective și transparente, pentru a evita deciziile arbitrare, bazate pe presiuni conjuncturale. Consecința este necesitatea stabilirii unei grile de evaluare multicriterială, care va fi utilizată pentru a compara și ierarhiza orice propunere majoră, de la variante de traseu pentru o stradă nouă, la opțiuni de amplasare a unui parc industrial.

Grila de evaluare este structurată pe patru categorii principale de criterii, derivate din principiile de dezvoltare și din provocările identificate:

a) Criterii de conformitate și coerență:

1. Conformitatea cu legislația în vigoare și cu documentațiile de urbanism de rang superior (PATN, PATJ), asigurând coerența ierarhică a planificării.
2. Coerența cu viziunea și obiectivele Strategiei de Dezvoltare Locală, garantând alinierea la prioritățile comunității.
3. Gradul de aliniere la principiile de dezvoltare durabilă (oraș just, verde, productiv), ca filtru axiologic fundamental.

b) Criterii de impact teritorial și de mediu:

1. Impactul asupra cadrului natural (biodiversitate, resurse de apă, calitatea aerului), cu evaluare specifică din perspectiva principiului DNSH.
2. Impactul asupra peisajului și a patrimoniului cultural, evaluând modul în care propunerea conservă sau degradează identitatea locală.
3. Eficiența utilizării terenului și limitarea extinderii urbane necontrolate, favorizând dezvoltarea compactă și reconversia zonelor neutilizate.
4. Impactul asupra mobilității și a sistemului de transport, evaluând contribuția la reducerea congestiei și la promovarea transportului durabil.

c) Criterii de impact social și economic:

1. Impactul asupra calității vieții (acces la servicii, siguranță, confort urban), cu accent pe reducerea disparităților teritoriale.
2. Contribuția la dezvoltarea economică și la crearea de locuri de muncă, evaluând potențialul de diversificare a bazei economice.
3. Impactul asupra bugetului local (costuri de investiție vs. venituri generate pe termen lung, precum impozite și taxe locale).
4. Impactul asupra echității sociale și a coeziunii teritoriale, evaluând distribuția beneficiilor și costurilor între diferitele grupuri sociale.

d) Criterii de fezabilitate și implementare:

1. Fezabilitatea tehnică și disponibilitatea tehnologiilor necesare pentru implementarea propunerii.
2. Sustenabilitatea financiară și corelarea cu sursele de finanțare identificate (PNRR, programe naționale, buget local).
3. Acceptabilitatea socială și politică a propunerii, evaluată pe baza consultărilor publice și a consensului politic.
4. Capacitatea administrativă de a implementa și gestiona proiectul, luând în considerare complexitatea administrativă și resursele umane disponibile.

16.3. Indicatori de monitorizare

Constatarea factuală, derivată din auditul PUG-ului anterior, este gradul redus de implementare a acestuia. Problema clară este că, în absența unui sistem de monitorizare bazat pe indicatori, este imposibil de evaluat progresul, planul riscând să devină un document static. Implicația pentru noul PUG este că trebuie conceput ca un instrument de management, definind un set de indicatori de performanță (KPI) care să permită monitorizarea periodică a atingerii obiectivelor.

Setul de indicatori este structurat pe cele patru domenii prioritare de intervenție:

Indicatori pentru Infrastructură Critică și Utilități:

1. Procentul de acoperire cu rețele de apă și canalizare în satele aparținătoare (țintă: 100% până în 2030).
2. Kilometri de rețea de gaze naturale construiți (țintă: 100% din rețeaua propusă în SF până la finalul perioadei de valabilitate a PUG).
3. Procentul de străzi modernizate în întregul UAT (țintă: 80% până la finalul perioadei de valabilitate a PUG).

Indicatori pentru Dezvoltare Economică:

1. Suprafața de teren ocupată în parcul industrial (țintă: 75% din suprafața parcului în 10 ani de la amenajare).

2. Numărul de noi locuri de muncă create în sectoarele non-agricole (țintă: creștere cu 15% în 5 ani).
3. Numărul de unități de procesare agricolă funcționale (țintă: cel puțin 3 noi unități în 7 ani).
4. Creșterea numărului de turiști înregistrați anual (țintă: creștere cu 50% în 5 ani de la restaurarea Turnului "Cula").

Indicatori pentru Regenerare Urbană și Calitatea Locuirii:

1. Suprafața de spații verzi amenajate sau reabilitate (țintă: atingerea normei de 26 mp/locuitor până în 2032).
2. Lungimea pistelor pentru biciclete construite (țintă: 100% din rețeaua propusă în 7 ani).
3. Numărul de clădiri reabilitate termic în zona centrală (țintă: 50 de clădiri în 10 ani).
4. Scăderea numărului de accidente rutiere în zonele de intervenție (țintă: reducere cu 20% în 5 ani).

iv. Indicatori pentru Coeziune Socială și Capital Uman:

1. Rata de evoluție a populației (țintă: atingerea unui spor migratoriu pozitiv în 5 ani).
2. Numărul de locuri noi create în creșe și grădinițe (țintă: 100% acoperirea cererii în 3 ani de la finalizarea noii creșe).
3. Creșterea indicelui de satisfacție a cetățenilor privind serviciile publice (țintă: creștere cu 25% în 5 ani, măsurat prin sondaje periodice).

Acest set de indicatori va constitui un tablou de bord pentru administrația locală, permițând o evaluare anuală a progresului.

16.4. Condiționări Non-Negociabile

Constatarea factuală este că există un set de condiționări absolute, non-negociabile, care decurg din cadrul legal, riscurile naturale și constrângerile de mediu. Problema clară este că aceste "linii roșii" trebuie explicitate și integrate în PUG ca un strat de reglementare fundamental, care nu poate fi supus derogărilor. Consecința, în cazul ignorării lor, este generarea de dezvoltări ilegale, vulnerabile sau nesustenabile. Implicația pentru PUG și RLU este de a defini aceste condiționări ca porți de validare "trece / nu trece" pentru orice propunere.

Aceste condiționări non-negociabile includ:

a) Respectarea zonelor de risc natural: Orice construcție este interzisă în zonele delimitate cu risc ridicat la inundații de-a lungul râului Timiș. În zonele cu risc seismic (grad 8 Richter), orice construcție nouă trebuie să respecte integral normativul P100-1, iar intervențiile pe fondul existent trebuie să includă măsuri de consolidare.

b) Protejarea patrimoniului cultural: Orice intervenție în zonele de protecție a monumentelor istorice clasate, în special Turnul "Cula" și Ansamblul "Piața Cetății", trebuie să obțină avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură și să respecte regulile specifice stabilite prin PUG/RLU, conform {"Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"}.

c) Conformitatea cu normele de mediu: Orice proiect trebuie să respecte principiul DNSH ("Do No Significant Harm"). Amplasarea de noi obiective industriale sau zootehnice, precum și extinderea celor existente, trebuie să respecte cu strictețe zonele de protecție sanitară și să obțină toate avizele de mediu necesare.

d) Protejarea coridoarelor de infrastructură majoră: Coridoarele de protecție ale căilor ferate, drumurilor județene și ale rețelelor magistrale de utilități sunt non-aedificandi și trebuie respectate fără excepție în toate planurile de reglementare.

Acest set de condiționări reprezintă scheletul de siguranță și legalitate al PUG-ului, iar RLU va traduce fiecare dintre aceste condiții în articole clare și imperative. Procesul de avizare va include o verificare explicită a conformității cu aceste condiționări non-negociabile. Prin aceasta, se asigură că, indiferent de opțiunile de dezvoltare alese, acestea se vor înscrie într-un cadru de siguranță, legalitate și responsabilitate, finalizând etapa de diagnoză.

17. CONCLUZII FINALE ȘI DIRECȚII STRATEGICE

Constatarea factuală consolidată, derivată din ansamblul diagnozei teritoriale, este că Unitatea Administrativ-Teritorială Ciacova se află într-un punct de inflexiune critic, definit de trei dezechilibre majore: 1. Un dezechilibru teritorial extrem între orașul reședință și satele aparținătoare, cu o acoperire de 0% la rețelele de apă și canalizare și cu 25% străzi nepietruite. 2. Un dezechilibru economic, caracterizat de dependența de agricultură și de navetism, în absența unui sector industrial și a rețelei de gaze naturale. 3. Un dezechilibru demografic, marcat de un indice de îmbătrânire de 149,2 și un sold migratoriu negativ. Problema clară este că aceste dezechilibre, neadresate, vor conduce la o spirală de declin pe termen lung. Consecința imediată este o calitate a vieții sub potențial. Implicația fundamentală pentru PUG este că acesta trebuie să devină un plan de acțiune strategic, axat pe re-echilibrarea teritorială, diversificarea economică și creșterea atractivității rezidențiale, acestea fiind condiții non-negociabile pentru dezvoltarea durabilă.

Metodologia de finalizare a diagnozei constă în sinteza și ierarhizarea concluziilor extrase din cele 16 capitole analitice, culminând cu formularea unor direcții strategice care să fundamenteze etapa de elaborare a viziunii din PUG. Instrumentul central utilizat a fost corelarea analizei SWOT (Capitolul 13) cu harta disfuncționalităților (Capitolul 14) și cu matricea de prioritizare (Capitolul 15). Ipoteza de lucru este că o strategie eficientă trebuie să soluționeze punctele slabe critice și să valorifice oportunitățile majore. Criteriile de formulare au fost: 1. Capacitatea de a răspunde problemelor cu prioritate 0 (infrastructura de bază); 2. Potențialul de a genera un impact multiplicator; 3. Alinierea la cadrul de finanțare extern (PNRR). Modul de corelare final transformă fiecare provocare majoră într-o direcție de acțiune, asigurând o legătură trasabilă între diagnoză și viitoarea strategie.

17.1. Sinteza Concluziilor Diagnozei Integrate

Constatarea factuală consolidată este că diagnoza teritorială relevă concluzii transversale care definesc provocările sistemice ale UAT-ului. O primă concluzie majoră este că instrumentul de planificare anterior a eșuat în rolul său, cu un grad de implementare sub 20% pentru proiectele strategice și fiind erodat de derogări. Problema clară este lipsa unui cadru de reglementare robust și predictibil, fapt ce a condus la o dezvoltare parțial haotică. Consecința a fost o presiune agravată pe infrastructură. Implicația pentru noul PUG este necesitatea stringentă de a elabora un Regulament Local de Urbanism (RLU) clar, cu reguli ferme, pentru a restabili autoritatea planificării.

A doua concluzie sistemică este că vulnerabilitățile teritoriale sunt concentrate și interconectate. Harta conflictelor a arătat o suprapunere periculoasă între riscul seismic ridicat (grad 8 Richter) și fondul construit vechi din zona centrală istorică ([X11, Y07]), la care se adaugă calitatea necorespunzătoare a apelor subterane la nivelul întregului UAT. Problema este un cumul de riscuri (structural, sanitar, de mediu) ce necesită o abordare integrată. Consecința este o expunere ridicată a populației și a patrimoniului. Implicația pentru PUG este de a trata managementul riscurilor ca pe o componentă non-negociabilă, iar RLU trebuie să includă reglementări severe pentru zonele de risc.

A treia concluzie este că UAT Ciacova deține un capital teritorial valoros, dar nevalorificat. Harta potențialului a identificat trei resurse strategice: 1. Poziționarea geografică și conectivitatea la rețelele de transport; 2. Potențialul agricol excepțional și oportunitatea de a dezvolta un lanț agro-industrial; 3. Capitalul cultural (monumente istorice) și natural (potențial geotermal la Cebza). Problema este absența unui cadru de planificare care să transforme acest potențial în dezvoltare economică. Consecința este stagnarea și dependența de exterior. Implicația pentru PUG este de a crea "produse urbanistice" care să atragă investiții: un parc industrial, zone de procesare agricolă și un cadru de reglementare pentru turismul balnear și cultural.

Concluzia socială finală este existența unui consens clar între toți factorii interesați asupra priorităților. Diagnoza consultării publice a arătat că investițiile în infrastructura de bază (drumuri, apă, canal, gaze) și în serviciile publice esențiale (sănătate, educație) sunt considerate precondiții. Problema este discrepanța dintre aceste așteptări și starea actuală. Consecința este o presiune publică pentru acțiune. Implicația pentru PUG este de a oferi un răspuns credibil, transpunând proiectele prioritizate din Strategia de Dezvoltare Locală într-o viziune spațială coerentă.

Tabel 8 - Sinteza concluziilor pe domenii de diagnoză și implicațiile pentru PUG

Domeniu Analiză	Concluzie Sintetică	Implicație Majoră pentru PUG
Planificare Anterioară	Eșec în ghidarea dezvoltării, implementare redusă, eroziune prin derogări.	Elaborarea unui RLU robust, clar și cu reguli stricte pentru a restabili predictibilitatea.
Vulnerabilități	Risc seismic ridicat suprapus pe fond construit vechi; poluare ape subterane.	Integrarea managementului riscurilor ca prioritate; reglementări severe în zonele vulnerabile.
Potențial Economic	Resurse agricole, conectivitate și patrimoniu nevalorificate.	Crearea de "produse urbanistice" pentru a atrage investiții (parc industrial, zone agro, turism).
Social & Participativ	Consens public larg asupra nevoii de infrastructură de bază și servicii.	Prioritizarea investițiilor în utilități, drumuri, sănătate și educație ca răspuns la așteptările comunității.

17.2. Bilanțul Strategic Final (SWOT Consolidat)

Constatarea factuală este că analiza SWOT integrată poate fi consolidată într-un bilanț final, care corelează factorii interni (puncte tari și slabe) cu cei externi (oportunități și amenințări) pentru a defini patru cadrane strategice ce vor ghida PUG. Problema clară este cum se trece de la o listă la o strategie de acțiune. Consecința este utilizarea unei matrici strategice care generează direcții de acțiune la intersecția dintre aceste categorii. Implicația este că PUG va aplica o strategie adaptată contextului specific.

1) Cadrantul S-O (Maxi-Maxi): Valorificarea punctelor tari pentru a exploata oportunitățile. Direcția strategică este utilizarea conectivității excelente (S) și a resurselor agricole (S) pentru a atrage finanțări externe (O) în vederea dezvoltării unui parc industrial/logistic și a unor unități de procesare. O altă direcție este combinarea patrimoniului cultural (S) cu potențialul geotermal (O) pentru a crea un produs turistic integrat.

2) Cadrantul W-O (Mini-Maxi): Utilizarea oportunităților pentru a depăși punctele slabe. Direcția strategică este accesarea finanțărilor externe (O) pentru a rezolva problemele critice de infrastructură (W): lipsa apei, canalizării, gazelor în sate și starea drumurilor.

Oportunitatea de a deveni o zonă rezidențială atractivă (O) poate fi valorificată doar prin depășirea deficitului de servicii publice (W).

3) Cadrantul S-T (Maxi-Mini): Folosirea punctelor tari pentru a contracara amenințările. Direcția strategică este utilizarea conectivității și potențialului economic (S) pentru a crea locuri de muncă locale, contracarând declinul demografic și migrația (T). De asemenea, capitalul cultural (S) poate fi folosit pentru a întări coeziunea socială și a lupta împotriva pierderii spiritului comunitar (T).

4) Cadrantul W-T (Mini-Mini): Strategii defensive pentru a minimiza impactul amenințărilor asupra punctelor slabe. Aceasta este zona critică. Direcția strategică este creșterea rezilienței. În fața riscului seismic (T), vulnerabilitatea fondului construit vechi (W) trebuie redusă prin consolidare. În fața schimbărilor climatice (T), dependența de surse de energie poluante (W) trebuie combătută prin eficiență energetică.

	PUNCTE TARI (S)	PUNCTE SLABE (W)
OPORTUNITĂȚI (O)	Strategii S-O (Maxi-Maxi): Dezvoltarea parcului industrial și a unităților agro-industriale; crearea produsului turistic.	Strategii W-O (Mini-Maxi): Atragerea de fonduri pentru infrastructura critică (apă, canal, gaze, drumuri); dezvoltarea serviciilor publice.
AMENINȚĂRI (T)	Strategii S-T (Maxi-Mini): Crearea de locuri de muncă locale pentru a contracara declinul demografic; întărirea coeziunii sociale.	Strategii W-T (Mini-Mini): Programe de consolidare a clădirilor; măsuri de creștere a rezilienței la schimbările climatice.

Acest bilanț strategic final oferă o imagine clară a principalelor provocări și direcții de acțiune.

17.3. Provocări Majore și Direcții de Acțiune

Constatarea factuală, rezultată din ierarhizarea priorităților, este că dezvoltarea UAT Ciacova este condiționată de soluționarea a trei provocări majore, care devin principalele direcții de acțiune pentru PUG.

1) Provocarea Infrastructurii de Bază: Reducerea Decalajului Urban-Rural. Constatarea este că diferența de echipare edilitară între oraș și sate este problema cea mai urgentă. Direcția de acțiune obligatorie pentru PUG este de a planifica și prioritiza extinderea rețelelor de

apă, canalizare, modernizarea drumurilor în toate satele și de a rezerva coridoarele pentru introducerea gazelor naturale. Orice altă dezvoltare este secundară acestei precondiții.

2) Provocarea Diversificării Economice: Crearea de Alternative la Agricultură și Navetism. Constatarea este dependența economică a localității. Direcția de acțiune pentru PUG este de a crea cadrul spațial pentru noi activități economice:

- 1) Delimitarea unui parc industrial/logistic în zona cu cea mai bună conectivitate, de exemplu în KILO_CAROUL [X10, Y08].
- 2) Definirea de zone pentru procesare agro-industrială.
- 3) Susținerea, prin reglementări, a dezvoltării turismului cultural și balnear în polii [X11, Y07] și [X14, Y12].

3) Provocarea Atractivității Rezidențiale: Contracurarea Declinului Demografic. Constatarea este că UAT-ul pierde populație. Direcția de acțiune pentru PUG este de a crește calitatea vieții prin:

- 1) Regenerarea urbană a zonei centrale ([X11, Y07]) și reabilitarea fondului construit.
- 2) Crearea unui sistem coerent de spații verzi.
- 3) Asigurarea cadrului pentru dezvoltarea serviciilor publice esențiale (creșă, spital). Aceste trei direcții de acțiune formează coloana vertebrală a strategiei.

17.4. Cadrul pentru Strategia de Dezvoltare

Constatarea factuală finală a diagnozei este că Orașul Ciacova dispune de un set clar de probleme, priorități și oportunități, fundamentând un cadru robust pentru strategia PUG. Acest cadru decizional se bazează pe principii de dezvoltare durabilă (oraș just, verde, productiv) și pe condiționări non-negociabile (riscuri naturale, patrimoniu, conformitate legală).

Problema clară este cum se va asigura implementarea viitoarei strategii, având în vedere eșecul PUG-ului anterior. Consecința este că noul PUG trebuie să fie un plan de acțiune. Implicația fundamentală este că fiecare propunere strategică trebuie însoțită de:

- 1) O corelare directă cu o axă de finanțare (PNRR etc.).
- 2) O definire a responsabilităților.
- 3) Un set de indicatori de monitorizare, conform propunerilor din capitolul 16.3.

Implicația finală a diagnozei este că viitorul Plan Urbanistic General al Orașului Ciacova trebuie să fie un instrument proactiv, curajos și realist. Trebuie să fie un PUG al re-echilibrării, care reduce disparitățile teritoriale; un PUG al diversificării, care construiește noi oportunități economice; și un PUG al calității, care pune în centru confortul, siguranța și identitatea comunității. Prin aceasta, se încheie etapa de analiză și diagnoză, predând ștafeta fazei de elaborare a strategiei și a reglementărilor.