



**UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALĂ
ORAȘUL PUCIOASA**

Str. Fântinelor nr. 7, orașul Pucioasa, județul Dâmbovița
Telefon : 0245/232277; Fax ; 0245/232276
E-mail: info@primruc.ro



CONSILIUL LOCAL PUCIOASA

HOTĂRÂRE

**PRIVIND: aprobarea Studiului privind delimitarea zonelor de regenerare urbană
multizonală în Orașul Pucioasa**

PUCIOASA – IULIE 2025

Consiliul Local al orașului Pucioasa, județul Dâmbovița, întrunit în ședința extraordinară de îndată, astăzi **29.07.2025;**

având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 14913/28.07.2025;
- referatul de specialitate nr. 14914/28.07.2025;
- Ghidul solicitantului PRSM 2021-2027, Prioritatea 6, Obiectivul Specific RSO5.2- Promovarea dezvoltării locale integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului sustenabil, și a securității în alte zone decât cele urbane, în cadrul Programului Regional Sud-Muntena 2021-2027, operațiunea A - Sprijin acordat municipiilor, altele decât municipiile resedință de județ, și orașelor, inclusiv zonelor urbane funcționale ale acestora, din regiunea Sud-Muntenia, pentru investiții în operațiuni de regenerare urbană, Apel PRSM/ID/5/6/5.2/A;
- OUG nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare;
- Studiu privind delimitarea zonelor de regenerare urbană multizonală în orașul Pucioasa, întocmit de S.C. MAD ARCHITECTURE SOLUTIONS S.R.L.;
- avizul comisiilor de specialitate economice, urbanism și juridice;
- prevederile art. 129 alin. 4) lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul privind delimitarea zonelor de regenerare urbană multizonală în Orașul Pucioasa, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către primar, buget-contabilitate și Serviciu dezvoltare și va fi comunicată Instituției Prefectului – Județul Dâmbovița, conform legii.

(2) Se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei și se publică pe site-ul primăriei orașului Pucioasa.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi cu un număr de voturi pentru, voturi abțineri _____, voturi împotrivă _____, din totalul de consilieri prezenți.

Președinte de ședință,
Popa Tiberiu Constantin

Contrasemnează,
Secretarul general al
U.A.T Orasului Pucioasa
Jr. CATANĂ ELENA

Nr. _____/_____ PUCIOASA



STUDIU PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE REGENERARE URBANĂ MULTIZONALĂ ÎN ORAȘUL PUCIOASA



Elaborator: MAD ARCHITECTURE SOLUTIONS S.R.L.

Beneficiar: U.A.T. Orașul Pucioasa, Județul Dâmbovița



CUPRINS

1. DATE GENERALE	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației	3
1.2 Surse de documentare	3
2. CONTEXT GENERAL	4
2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană	4
2.1.1 Context programatic, strategic și teritorial	4
2.1.2 Cadrul local pentru regenerare urbană (S.D.D., P.M.U.D., P.U.G.)	9
2.1.3 Context național și local	26
2.2 Scopul studiului privind delimitarea zonelor de regenerare urbană	30
2.3 Cerințe privind proiectele de regenerare urbană	34
2.4 Condiții privind delimitarea zonelor de regenerare urbană	36
2.5 Activități care se pot derula în cadrul proiectelor de regenerare urbană	37
2.6 Principalele grupuri țintă ale operațiunilor de regenerare urbană	44
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	45
3.1 Localizare și conectivitate	45
3.2 Scurt istoric	48
3.3 Clima și fenomene naturale specifice	50
3.4 Context socio-economic	51
4. CONCEPTUL DE REGENERARE URBANĂ	54
5. DELIMITAREA ZONELOR DE REGENERARE URBANĂ DE LA NIVELUL ORAȘULUI	56
5.1 Abordare generală	56
5.2 Delimitarea zonelor de regenerare urbană	58
6. CONCLUZII	96





1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

**Studiu privind delimitarea zonelor de regenerare urbană multizonală
pentru Orașul Pucioasa**

Beneficiarul documentației:

**U.A.T. Oraș Pucioasa, cu sediul în oraș Pucioasa, strada Fântânilor, nr. 7,
judet Dâmbovița**

Elaborator: **MAD ARCHITECTURE SOLUTIONS S.R.L.**

Solicitarea temă.

Prezentul studiu este realizat pentru a răspunde cerințelor Ordonanței de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, care, prin art. 4 alin. (2) se solicită următoarele: *în situația în care, prin planul urbanistic general, nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.*

1.2 Surse de documentare

- o Plan de mobilitate urbană durabilă al Orașului Pucioasa;
- o Strategia privind Dezvoltare Durabilă a Orașului Pucioasa pentru perioada 2021-2027 (Strategia Integrată de Dezvoltare Teritorială a Orașului Pucioasa);
- o Strategia de dezvoltare durabilă a Județului Dâmbovița;
- o Planul urbanistic general al Orașului Pucioasa;



2. CONTEXT GENERAL

2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană

Regenerarea urbană reprezintă o temă de mare interes la nivel european, fiind scopul reuniunilor și declarațiilor comune la nivelul Uniunii Europene și a Consiliului Europei (Conferința Europeană a Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului - CEMAT, 2007), constituind, totodată, subiectul principal al finanțărilor europene și al reglementărilor specifice la nivelul statelor membre Uniunii Europene.

Aceste intervenții sunt fundamentale pentru planificarea, identificarea și definirea categoriilor de proiecte eligibile pentru finanțare în acest domeniu.

Autoritățile publice locale trebuie să elaboreze din timp proiectele necesare pentru a putea accesa fondurile externe nerambursabile disponibile.

Regenerare urbană reprezintă conform definiției oferite de ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022, art. 2, privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană: „*operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a unor zone din cadrul unităților administrativ-teritoriale, delimitate conform prevederilor art. 4 alin. (1)-(3), cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și natural din zonele supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general*”.

2.1.1 Context programatic, strategic și teritorial

Politica de coeziune reprezintă una dintre cele mai importante și complexe politici ale Uniunii Europene, având ca principal obiectiv reducerea decalajelor economice, sociale și teritoriale între diversele regiuni și statele membre. Pentru atingerea obiectivelor specifice privind creșterea economică și ocuparea forței de muncă, au fost alocate bugete multianuale de finanțare a proiectelor.

În cadrul proiectelor de regenerare urbană, bugetul estimat pentru perioada 2021-2027 este de aproximativ 0,5 miliarde euro. Beneficiarii acestor fonduri trebuie să asigure pregătirea documentațiilor tehnico-economice din timp, pentru a pune în



aplicare proiectele în conformitate cu termenele prevăzute în documentele programatice ale României.

Proiectele de regenerare urbană integrală cuprind o gamă largă de intervenții și de situații care sunt complementare și sunt corelate cu programele de dezvoltare economico-socială și de mediu a localităților, precum și cu viziunea de amenajare a teritoriului și urbanism.

Cu toate acestea, proiectele de regenerare urbană au un impact semnificativ asupra condițiilor de viață și locuire ale populației, având un rol esențial în dezvoltarea localității, în lipsa unor măsuri urgente pentru pregătirea proiectelor mature, există riscul de a pierde fondurile europene nerambursabile disponibile pentru perioada de programare 2021-2027.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare, delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană trebuie realizată de Planul Urbanistic General.

În situația în care prin Planul Urbanistic General nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană potrivit alin. (1) sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Delimitarea se va face pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor;
- d) zone din ansambluri de locuit;

e) zona autogărilor, stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate, precum și zonele adiacente porturilor/locurilor de operare;

- f) faleză, maluri și insule ale râurilor, fluviului și lacurilor;



g) zona locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;

h) zone de reconversie funcțională: siturile industriale dezafectate, situri cu infrastructuri majore dezafectate, situri militare dezafectate, haidele de steril/zgură închise și depozitele de deșeuri închise;

i) zone destructurate cuprinzând parcele construite izolat, realizate în mod neordonat și fragmentat, respectiv foste terenuri agricole afectate de expansiune urbană necontrolată ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile;

j) zone de agrement și turism;

k) zona piețelor destinate comerțului cu produse și servicii.

Identificarea și delimitarea unui areal ca zonă de regenerare urbană se face pentru a orienta, prioritar pentru zona respectivă, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

În conformitate cu Declarația de la Toledo (2010) la care au participat statele membre la nivelul Uniunii Europene, regenerarea urbană integrată se concentrează pe optimizarea, conservarea și revalorificarea întregului capital urban existent (social, mediu construit, patrimoniu, etc.) spre deosebire de alte forme de intervenție, care pun accent doar pe valoarea terenului, adesea prin demolarea traumatică și prin înlocuirea restului întregului capital urban și social, într-un mod regretabil.

Conform Declarației de la Toledo, regenerarea urbană integrată trebuie să abordeze orașul ca un întreg funcțional, promovând o eco-eficiență sporită a mediului înconjurător. În absența proiectelor de regenerare urbană, terenurile intravilane și cele din zona periurbană continua să se extindă, afectând elementele de mediu și resursele financiare ale unităților administrativ-teritoriale. Regenerarea urbană poate avea un rol cu adevărat strategic din contextul reutilizării țesutului urban existent.

Astfel, procesul de regenerare urbană trebuie să țină cont de identitatea și cultura urbană alături de elemente de bază ale regenerării, cum ar fi mobilitatea, protecția mediului și accesul la servicii și dotări.

Problematika regenerării urbane este menționată în mai multe documente de la nivel european, și anume:

• **Declaraŝia finală a Conferinŝei Europene a Miniŝtrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului - CEMAT (2007)** la nivelul statelor membre, defineŝte regenerarea urbană ca un *"set de operaŝiuni deŝtinate transformării bazei socio-economice a unor anumite zone urbane vechi în forme funcŝionale ŝi spaŝiale durabile prin atragerea de noi activităŝi, noi firme, îmbunătăŝind mediul urban ŝi diversificând structura socială"*.

• **Declaraŝia de la Toledo (2010)** conform căreia regenerarea urbană integrată trebuie să depăŝească limitele ŝi metodele utilizate anterior, abordând oraŝul ca un întreg funcŝional ŝi părŝile sale componente ca pe un organism urban unitar, având ca scop dezvoltarea ŝi echilibrarea completă a complexităŝii ŝi diversităŝii structurilor sociale, economice ŝi urbane, stimulând în acelaŝi timp o eficienŝă crescută a mediului înconjurător.

• **Pactul de la Amsterdam (2016)** susŝine regenerarea urbană a cartierelor defavorizate ca soluŝie localizată pentru reducerea sărăciei urbane.

• **Noua Agendă Urbană (2017)** promovează, în contextul planificării ŝi gestionării dezvoltării spaŝiale urbane, planificarea expansiunilor urbane, prioritizând reînnoirea, regenerarea ŝi modernizarea zonelor urbane.

• În Declaraŝia de la Bucureŝti (2019) asumată de miniŝtrii responsabili cu dezvoltarea urbană din cadrul statelor membre UE este recunoscută importanŝa zonelor urbane de toate dimensiunile ca element cheie al coeziunii teritoriale, fiind palierul administrativ cel mai apropiat de cetățeni.

• **Noua Cartă de la Leipzig (2020)** prevede reducerea expansiunii urbane, prioritizarea reînnoirii ŝi regenerarea complexă a zonelor urbane, inclusiv redezvoltarea siturilor industriale abandonate sau în ruină (tip "brownfield") pentru limitarea impermeabilizării solului.

• **Noul Bauhaus European (2021-2027)** exprimă ambiŝia U.E. de a crea, respectiv recondiŝiona, produse ŝi moduri de trai estetice durabile ŝi inclusive.

La nivelul Uniunii Europene a fost subliniată nevoia unei dezvoltări urbane durabile ŝi inclusive din punct de vedere social, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor oraŝului, în vederea reducerii disparităŝilor ŝi creŝterii coeziunii socio-economice.

În cadrul localităților urbane din România sunt necesare intervenții de regenerare urbană a zonelor, orașele confruntându-se cu disfuncții generate din cauza dezvoltării socio-economice din ultimele decenii.

Prin Acordul de parteneriat 2021-2027 dintre Comisia Europeană și România, definit în raport cu obiectivele trasate de către Comisia Europeană, se urmărește:

O.P. 1 – *"O Europă mai inteligentă, prin promovarea unei transformări economice inovatoare și inteligente"*;

O.P. 2 – *"O Europă mai ecologică, cu emisii scăzute de carbon prin promovarea tranziției către o energie nepoluantă și justă, investiții verzi și albastre, economiei circulară, adaptarea la schimbările climatice și prevenirea și gestionarea riscurilor"* - creșterea eficienței energetice și dezvoltarea sistemelor inteligente de energie, a soluțiilor de stocare și adecvare a sistemului energetic, prevenirea și gestionarea riscurilor, infrastructura de apă și apă uzată, economia circulară, conservarea biodiversității, calitatea aerului, decontaminarea siturilor poluate, regenerare urbană, mobilitate urbană, termoficare, pescuit și acvacultură;

O.P. 3 – *"O Europă mai conectată prin dezvoltarea mobilității și conectivității TIC regionale"*;

O.P. 4 – *"O Europă mai socială prin implementarea Pilonului European al drepturilor sociale"*;

O.P. 5 – *"O Europă mai aproape de cetățeni prin promovarea dezvoltării durabile și integrate a zonelor urbane, rurale și de coastă și a inițiativelor locale"* - abordarea integrată a problemelor teritoriale și locale, prin implicarea autorităților locale și parteneriatelor. În scopul asigurării coeziunii economice și sociale, redresării tendinței de adâncire a decalajelor între regiunile și zonele mai dezvoltate și cele mai puțin dezvoltate, dar și pentru reducerea decalajelor față de alte țări din UE.

Unul din cele 5 obiective ale vizunii de dezvoltare vizează orientarea și prioritizarea intervențiilor în funcție de impactul asupra îmbunătățirii calității vieții cetățenilor și promovarea identității culturale, iar altul urmărește dezvoltarea sustenabilă a teritoriului.

2.1.2 Cadrul local pentru regenerare urbană (S.D.D., P.M.U.D., P.U.G.)

Strategia privind Dezvoltarea Durabilă a Orașului Pucioasa (S.D.D.) abordează politici și investiții locale dezvoltate în relația cu trei categorii principale de grupuri-țintă: cetățenii, mediul privat și turiștii, integrând totodată incluziunea socială și schimbările climatice.

Viziunea generală a Strategiei privind Dezvoltarea Durabilă a Orașului Pucioasa, județul Dâmbovița pleacă de la viziunea generală a Strategiei Integrate de Dezvoltare Teritorială a regiunii Sud Muntenia – SIDT SM. Se prezintă o abordare integrată, menită să răspundă nevoilor și potențialului teritoriului. Aceste nevoi identificate impun autorităților publice locale să exploateze la maximum potențialul teritoriului pentru a realiza o schimbare durabilă a sistemului.

Dezvoltarea unei viziuni pe termen lung (15 ani) definește rezultatele, scenariile și acțiunile preconizate ale dezvoltării durabile, pentru a spori coerența cu Strategia Integrată de Dezvoltare Teritorială a regiunii Sud Muntenia și cu intervențiile planificate.

Această viziune integrată încurajează complementaritățile între politicile sectoriale și ia în considerare modalitățile de prevenire și atenuare a unui potențial impact negativ asupra perspectivelor de dezvoltare durabilă.

Viziunea de dezvoltare integrată pe termen lung a orașului Pucioasa reprezintă viziunea autorităților administrației publice asupra direcțiilor strategice de urmat în perioada următoare: *“Până în anul 2035 Orașul Pucioasa va deveni o stațiune turistică importantă din România, atât pentru turismul balnear, cât și pentru turismul de weekend, precum și un spațiu atractiv pentru investiții în domeniul economic, educative, social, cultural și turistic, care să fie adecvat atât cerințelor locuitorilor și salariaților din orașul Pucioasa, cât și cerințelor vizitatorilor / turiștilor și investitorilor”.*

Strategia propune o viziune integratoare, ce include investiții ce pot fi finanțate din mai multe surse (buget local, buget național, fonduri europene, bugete private, precum și alte instrumente de finanțare).



Poziționarea strategică a orașului Pucioasa, susținută de resursele naturale și antropice, precum și de calitatea resurselor umane, poate reprezenta cheia dezvoltării socio-economice.

Strategia privind Dezvoltarea Durabilă a Orașului Pucioasa este complementară Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (P.M.U.D.), Planului Urbanistic General (P.U.G.), precum și altor documente similare.

Principiile de bază avute în vedere la elaborarea Strategiei privind Dezvoltarea Durabilă a Orașului Pucioasa, județul Dâmbovița, pentru perioada 2021 -2027 sunt:

- Dezvoltarea teritorială durabilă;
- Dezvoltarea echilibrată și armonioasă;
- Păstrarea specificității;
- Solidaritate;
- Parteneriatul teritorial (în spiritul guvernantei teritoriale);
- Transparență și încredere;
- Consultare și coordonare;
- Dezvoltarea instituțională;
- Solidaritate;
- Subsidiaritate.

Având în vedere contextul actual și ținând cont de întâlnirile administrației publice locale din orașul Pucioasa și cetățenii, s-a constatat că principalele provocări cărora orașul Pucioasa trebuie să le facă față pleacă de la tendințele mondiale / globale / internaționale, europene, naționale, regionale, județene și locale în domeniu, care trebuie utilizate în interesul comunității orașului:

1. Creșterea atractivității orașului prin investiții în infrastructură și în special în infrastructura de turism și patrimoniu cultural.
2. Creșterea gradului de accesibilitate a zonei.
3. Creșterea accesului la servicii de calitate și favorabile incluziunii în educație, formare și învățarea pe tot parcursul vieții prin dezvoltarea infrastructurii educaționale și a resurselor umane.
4. Stimularea tranziției către o economie cu emisii zero prin creșterea eficienței energetice, îmbunătățirea protecției mediului și creșterea mobilității urbane.

5. Stimularea dezvoltării inteligente și durabile, bazată pe inovație, digitalizare și dezvoltare a ecosistemului antreprenorial și dezvoltarea resurselor umane.

Obiectivul general este în concordanță cu viziunea de dezvoltare a orașului Pucioasa în perioada 2021-2027: ***„Dezvoltarea durabilă a orașului Pucioasa, în interesul comunității locale, al investitorilor, al salariaților și al vizitatorilor / turiștilor”***.

Pentru realizarea obiectivului general, au fost stabilite 4 obiective strategice generale de dezvoltare, care conturează direcțiile prioritare de dezvoltare a orașului Pucioasa, care, împreună vizează îndeplinirea obiectivului general:

OSG 1. – Creșterea importanței stațiunii turistice Pucioasa;

Orașul Pucioasa este o stațiune turistică de interes național, fiind atestată și ca stațiune balneoclimatică de importanță națională. Din aceste motive, viziunea de dezvoltare trebuie să aibă la bază aceste avantaje și să se axeze pe dezvoltarea turismului, pe direcții care pot aduce valoare adăugată.

Acest obiectiv are în vedere toate acțiunile care pot contribui la atragerea de turiști sau vizitatori în orașul Pucioasa, care să folosească serviciile care le sunt puse la dispoziție în stațiune.

OSG 2. – Creșterea atractivității și accesibilității orașului;

Necesitatea dezvoltării infrastructurii, în toate domeniile, este evidentă, atât în sectorul public, cât și în cel privat.

Autoritățile administrației publice locale pot efectua investiții numai în ceea ce privește infrastructura de utilitate publică, însă pot interveni și în ceea ce privește infrastructura de utilitate privată, prin prisma reglementărilor privind activitatea de urbanism sau prin alte acțiuni de sprijin indirect.

Acest obiectiv are în vedere toate acțiunile care pot contribui la îmbunătățirea infrastructurii de utilitate publică sau privată în orașul Pucioasa.

OSG 3. – Creșterea economiei locale;

Fără o dezvoltare economică, nicio localitate nu-și poate asigura o dezvoltare durabilă.



Autoritățile administrației publice locale nu pot interveni în mod direct la îndeplinirea acestui obiectiv, însă pot sprijini activități în mai multe direcții.

Acest obiectiv are în vedere toate acțiunile care pot contribui la dezvoltarea economică a orașului Pucioasa.

OSG 4. – Creșterea capitalului uman;

Resursele umane stau la baza oricărei activități, indiferent de domeniu. Cantitatea și calitatea acestora au un rol esențial în orice proces de dezvoltare și în asigurarea unor condiții normale de viață.

Acest obiectiv are în vedere toate acțiunile care pot contribui la îmbunătățirea calității capitalului uman de care dispune sau ar putea să dispună orașul Pucioasa.

Autoritățile administrației publice locale pot efectua investiții numai în ceea ce privește resursele umane din sistemul public, însă pot interveni și în ceea ce privește resursele umane din sistemul privat, prin sprijin indirect, având în Vedere că există multe finanțări care se adresează și mediului privat.

La elaborarea obiectivelor strategice general s-a ținut cont de cele 3 principii directoare ale conceptului de dezvoltare spațială propus de „Ghidul pentru elaborarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană”:

- Dezvoltarea urbană compactă;
- Regenerarea urbană;
- Îmbunătățirea conectivității și a accesului la servicii.

Acestea sunt integrate în special în Obiectivul strategic 1: – Creșterea importanței stațiunii turistice Pucioasa, după cum urmează:

OBIECTIVUL STRATEGIC 1: CREȘTEREA IMPORTANȚEI STAȚIUNII TURISTICE PUCIOASA

Obiectivul specific 1.1: Creșterea numărului și facilităților destinate activităților turistice

Măsuri:

1.1.1 Crearea unor noi facilități destinate activităților turistice

Acțiuni propuse:

- Construcția și dotarea infrastructurii de turism în vederea punerii în valoare a patrimoniului turistic natural;
- Amenajarea și dotarea zonelor spațiilor verzi existente cu mobilier urban și facilități pentru agrement, recreere, activități sportive;
- Crearea de noi parcuri și grădini publice, inclusiv asigurarea conectivității cu celelalte componente ale infrastructurii verde-albastră și asigurarea de noi facilități pentru agrement, recreere, activități sportive;
- Înființarea și amenajarea traseelor turistice și a locurilor de recreere folosind soluții prietenoase cu mediul;
- Crearea de noi facilități destinate activităților turistice și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;

1.1.2. Dezvoltarea facilităților destinate activităților turistice

Acțiuni propuse:

- Reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea infrastructurii de turism în vederea punerii în valoare a patrimoniului turistic natural;
- Modernizarea și extinderea spațiilor verzi existente, inclusiv amenajarea acestora pentru asigurarea de noi facilități pentru agrement, recreere, activități sportive.
- Investiții în protecția, conservarea și valorificarea durabilă a obiectivelor de patrimoniu natural;
- Investiții în infrastructura turistică, în special în zone care dispun de un potențial turistic valoros;



- Modernizarea / reabilitarea / dotarea facilităților destinate activităților turistice și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;

Obiectivul specific 1.2: Creșterea numărului și facilităților destinate activităților culturale

Măsuri:

1.2.1. Crearea unor noi facilități destinate activităților culturale

Acțiuni propuse:

- Creșterea accesului la cultură în zonele defavorizate din punct de vedere cultural: programe culturale, anuale sau multianuale, implementate la nivel local;
- Crearea de noi facilități destinate activităților culturale și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;

1.2.2. Dezvoltarea facilităților destinate activităților culturale

Acțiuni propuse:

- Dotări pentru expunerea și protecția patrimoniului cultural mobil și imobil;
- Extinderea, modernizarea, reabilitarea, dotarea clădirilor cu funcții culturale;
- Investiții în clădiri destinate utilizării publice pentru activități culturale și recreative, socio-culturale, cu scopul de a crea, îmbunătăți sau extinde serviciile publice de bază (construcție/ reabilitare/ modernizare), inclusiv dotarea acestora cu echipamente specifice;
- Investiții în protecția, conservarea și valorificarea durabilă a obiectivelor de patrimoniu cultural;
- Modernizarea / reabilitarea / dotarea facilităților destinate activităților culturale și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;
- Crearea Muzeului Băilor Pucioasa;

1.2.3. Restaurarea, consolidarea, protecția, conservarea monumentelor istorice

Acțiuni propuse:

- Restaurarea, consolidarea, protecția și conservarea monumentelor istorice;



- Investiții în monumente istorice în vederea asigurării / îmbunătățirii eficienței energetice, inclusiv activități de consolidare în funcție de riscurile identificate și măsuri pentru utilizarea surselor alternative de energie;

- Activități de marketing și promovare turistică a obiectivului restaurat, inclusiv servicii de digitalizare;

- Creșterea eficienței energetice a clădirilor istorice prin dezvoltarea și testarea de materiale noi și soluții tehnologice pentru clădiri istorice;

- Reabilitarea monumentelor istorice și refuncționalizarea acestora;

- Transformarea monumentelor istorice în muzee, dotarea acestora și asigurarea facilităților pentru funcționarea lor în bune condiții;

Obiectivul specific 1.3: Creșterea numărului și facilităților destinate activităților sportive

Măsură:

1.3.1. Crearea unor noi facilități destinate activităților sportive

Acțiuni propuse:

- Amenajarea și dotarea zonelor spațiilor verzi existente cu mobilier urban și facilități pentru activități sportive;

- Crearea de noi parcuri și grădini publice, inclusiv asigurarea de noi facilități pentru activități sportive;

- Amenajări locuri de joacă pentru copii, zone și echipamente pentru activități sportive de întreținere pentru tineri și adulți de tipul fitness în aer liber;

- Investiții în dotări destinate activităților sportive;

- Crearea de facilități destinate activităților sportive și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;

1.3.2. Dezvoltarea facilităților destinate activităților sportive

Acțiuni propuse:

- Amenajarea spațiilor verzi existente pentru asigurarea de noi facilități pentru activități sportive.

- Reabilitarea / modernizarea / dotarea unor spații destinate activităților sportive;



- Modernizarea / reabilitarea / dotarea facilităților destinate activităților sportive și pentru desfășurarea acestora în bune condiții;

1.3.3. Crearea de noi facilități de cicloturism

Acțiuni propuse:

- Mobilitatea urbană verde - asigurarea de piste pentru biciclete și alte vehicule electrice ușoare la nivel local: infrastructură pentru biciclete și trotinete electrice în vederea asigurării viabilității acestora - trasee, parcaje;

- Crearea de noi trasee de cicloturism și asigurarea facilităților necesare pentru funcționalitatea acestora;

- Reabilitarea / modernizarea / dotarea traseelor de cicloturism și asigurarea facilităților pentru funcționarea acestora în bune condiții;

Obiectivul specific 1.4: Creșterea numărului zonelor de agrement și a facilităților oferite de acestea

Măsuri:

1.4.1. Crearea unor zone noi de agrement

Acțiuni propuse:

- Crearea de noi parcuri și grădini publice, inclusiv asigurarea conectivității cu celelalte componente ale infrastructurii verde-albastră și asigurarea de noi facilități pentru agrement;

- Regenerarea spațiilor publice din zonele centrale ale orașului: crearea de noi spații de agrement;

- Crearea / dotarea unor noi zone de agrement și asigurarea facilităților pentru funcționarea acestora în bune condiții;

1.4.2. Dezvoltarea unor noi zone de agrement

Acțiuni propuse:

- Reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea infrastructurii de agrement;

- Amenajarea și dotarea zonelor spațiilor verzi existente cu mobilier urban și facilități pentru agrement;



- Reabilitarea / dotarea zonelor de agrement și a facilităților pentru funcționarea în bune condiții a acestora;

1.4.3. Crearea de noi facilități în zonele de agrement

Acțiuni propuse:

- Modernizarea și extinderea spațiilor verzi existente, inclusiv amenajarea acestora pentru asigurarea de noi facilități pentru agrement, inclusiv facilități pentru funcționare;

- Modernizarea / extinderea / dotarea infrastructurii de agrement;

- Crearea de parcuri și alte facilități pentru zonele de agrement, pentru funcționarea acestora în bune condiții.

Obiectivul specific 1.5: Creșterea protecției și conservării naturii, a biodiversității și a infrastructurii verzi, precum și reducerea tuturor formelor de poluare

Măsuri:

1.5.1. Crearea de noi spații verzi

Acțiunile propuse:

- Crearea de noi parcuri și grădini publice, inclusive asigurarea conectivității cu celelalte componente ale infrastructurii verde- albastră;

- Crearea de spații verzi permeabile, garduri verzi, acoperișuri și pereți verzi;

- Crearea de coridoare verzi pe lângă râuri și canale, inclusiv malurile acestora, alinamente stradale cu gazon, arbori și flori, ecoducte, pasaje pietonale verzi, spații verzi de-a lungul drumurilor, coridoarelor feroviare, traseelor de ciclism, căilor pietonale, etc.

- Investiții în crearea de noi spații verzi;

1.5.2. Crearea unor noi facilități de agrement în zonele spațiilor verzi

Acțiuni propuse:

- Amenajarea și dotarea zonelor spațiilor verzi existente cu mobilier urban și facilități pentru agrement și recreere.



- Crearea de facilități diverse pentru spațiile verzi, pentru funcționarea acestora în bune condiții.

1.5.3. Dezvoltarea facilităților de agrement din zonele spațiilor verzi

Acțiuni propuse:

- Modernizarea și extinderea spațiilor verzi existente, inclusiv amenajarea acestora pentru asigurarea de noi facilități de agrement și recreere;
- Modernizarea / reabilitarea / dotarea de diverse facilități din spațiile verzi, pentru funcționarea acestora în bune condiții;

1.5.4. Dezvoltarea infrastructurii verde-albastră

Acțiuni propuse:

- Modernizarea și extinderea spațiilor verzi existente, inclusiv amenajarea acestora pentru asigurarea de noi facilități pentru agrement, recreere, activități sportive;
- Amenajarea și dotarea zonelor spațiilor verzi existente cu mobilier urban și facilități pentru agrement, recreere, activități sportive;
- Crearea de noi parcuri și grădini publice, inclusiv asigurarea conectivității cu celelalte componente ale infrastructurii verde-albastră și asigurarea de noi facilități de agrement, recreere, activități sportive;
- Crearea de spații verzi permeabile, garduri verzi, acoperișuri și pereți verzi;
- Crearea de coridoare verzi pe lângă râuri și canale, inclusiv malurile acestora, aliniamente stradale cu gazon, arbori și flori, ecoducte, pasaje pietonale verzi, spații verzi de-a lungul drumurilor, coridoarelor feroviare, traseelor de ciclism, căilor pietonale, etc.;
- Intervenții pentru asigurarea, menținerea și consolidarea conectivității componentelor infrastructurii verde-albastre la nivelul orașului și a zonei urbane funcționale;
- Intervenții privind eficientizarea și diversificarea funcțiilor socio-ecologice ale infrastructurii verzi-albastre (ex. funcțiuni de agrement, recreere, coeziune socială, reglare microclimat urban, filtrare aer, reducerea poluării fonice, drenarea apelor pluviale);

- Investiții în infrastructura verde – albastră;

1.5.5. Regenerarea zonelor urbane

Acțiuni propuse:

- Amenajarea de spații verzi naturale și semi-naturale urbane pe terenuri slab utilizate sau abandonate, tufișuri, pajiști, zone umede (mleștini), lacuri și râuri/păraie etc.;
- Crearea / reabilitarea / modernizarea / dotarea zonelor urbane care necesită regenerare;

Obiectivul specific 1.6: Dezvoltarea serviciilor conexe turismului

Măsuri:

1.6.1. Îmbunătățirea serviciilor conexe turismului

Acțiuni propuse:

- Promovarea patrimoniului natural și cultural local, a produselor locale și meșteșugărești, a turismului și a activităților culturale prin tehnologii smart și ICT (TIC);
- Investiții pentru îmbunătățirea serviciilor conexe turismului;

1.6.2. Dezvoltarea serviciilor conexe turismului

Acțiuni propuse:

- Promovarea patrimoniului natural și cultural local, a produselor locale și meșteșugărești, a turismului și a activităților culturale prin tehnologii smart și ICT (TIC);
- Modernizarea serviciilor conexe turismului;
- Investiții în dotări pentru serviciile conexe turismului;

1.6.3. Crearea de noi servicii conexe turismului

Acțiuni propuse:

- Promovarea patrimoniului natural și cultural local, a produselor locale și meșteșugărești, a turismului și a activităților culturale prin tehnologii smart și ICT (TIC);



- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice relevante, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Investiții pentru crearea de noi servicii conexe turismului;

Obiectivul specific 1.7: Creșterea gradului de promovare a stațiunii

Măsur:

1.7.1. Promovarea turismului

Acțiuni propuse:

- Promovarea turismului prin tehnologii smart și ICT (TIC);

- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice relevante, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Investiții în activități de promovare a turismului;

1.7.2. Promovarea patrimoniului natural local

Acțiuni propuse:

- Promovarea patrimoniului natural local prin tehnologii smart și ICT (TIC);

- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice relevante, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Activități de promovare a patrimoniului natural local;

1.7.3. Promovarea patrimoniului cultural local

Acțiuni propuse:

- Promovarea patrimoniului cultural local prin tehnologii smart și ICT (TIC);

- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice

relevanțe, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Activități de promovare a patrimoniului cultural;

1.7.4. Promovarea produselor locale și meșteșugărești

Acțiuni propuse:

- Promovarea produselor locale și meșteșugărești prin tehnologii smart și ICT (TIC);

- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice relevante, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Activități de promovare a produselor locale și meșteșugărești;

1.7.5. Promovarea activităților culturale

Acțiuni propuse:

- Promovarea activităților culturale prin tehnologii smart și ICT (TIC);
- Intervenții în infrastructura pentru dezvoltarea activităților de valorificare și promovare a patrimoniului cultural și turistic local (identificare a obiectivelor turistice relevante, dezvoltarea meșteșugurilor sau a tradițiilor locale) care pot contribui la activarea comunităților urbane și la generarea de venituri pentru bugetele locale;

- Activități de promovare a activităților culturale.

Obiectivul specific 1.8: Dezvoltarea turismului balnear și de wellness

Măsuri:

1.8.1. Îmbunătățirea turismului balnear

Acțiuni propuse:

- Reabilitarea bazelor existente de tratament;
- Extinderea bazelor existente de tratament;
- Dotarea bazelor existente de tratament;
- Modernizarea bazelor existente de tratament;



1.8.2. Dezvoltarea turismului balnear

Acțiuni propuse:

- Crearea de noi baze de tratament;
- Investiții în noi activități de turism balnear;
- Investiții în turismul de wellness;
- Investiții care combină turismul balnear cu turismul de wellness;

Obiectivul specific 1.9: Dezvoltarea turismului de weekend

Măsuri:

1.9.1. Îmbunătățirea turismului de weekend

Acțiuni propuse:

- Reabilitarea / modernizarea / extinderea / dotarea facilităților pentru turismul de weekend;
- Crearea de noi facilități pentru turismul de weekend;

Obiectivul specific 1.10: Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului durabil și a securității în zonele urbane

Măsuri:

1.10.1. Dezvoltarea integrată și incluzivă a culturii, a patrimoniului natural, a turismului durabil

Acțiuni propuse:

- Investiții (reabilitare / modernizare / extindere și dotare) în clădiri destinate utilizării publice pentru activități culturale și recreative, socio-culturale, cu scopul de a crea, îmbunătăți sau extinde serviciile publice de bază.
- Protecția, conservarea și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural prin activități de restaurare, consolidare, extindere și dotare (pentru expunerea și protecția patrimoniului cultural imobil) a monumentelor istorice, inclusiv servicii de digitizare, precum și activități de marketing și promovare turistică;
- Construcția, reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea infrastructurii de turism și de agrement în vederea punerii în valoare a patrimoniului turistic natural;
- Înființarea și amenajarea traseelor turistice și a locurilor de recreere folosind soluții prietenoase cu mediul,



1.10.2. Dezvoltarea integrată și incluzivă în domeniul social, economic și al mediului, precum și al securității

Acțiuni propuse:

- Investiții de regenerare urbană (creare / modernizare / reabilitare / extindere / dotare) în spațiile destinate utilizării publice (parcuri, zone verzi de mici dimensiuni, piațele, scuaruri, piețe publice, locuri de joacă pentru copii, etc.) prin demolarea clădirilor / structurilor situate pe terenurile supuse intervențiilor, amenajarea spațiilor verzi (aducerea terenului la starea inițială: modelarea terenului, montarea elementelor constructive de tipul alei, foisoare, pergole, grilaje etc.; plantarea / gazonarea suprafețelor, inclusiv plantare arbori), precum și crearea de facilități pentru activități sportive și recreative de mici dimensiuni (ex. terenuri de sport, etc.), instalare rețele Wi-Fi și iluminat public, în spațiile publice, dotare cu mobilier urban (bănci, coșuri de gunoai, etc.), înlocuirea și / sau racordarea la utilități publice, inclusiv realizare alei pietonale, trotuare, piste de biciclete, parcan, căi de acces, modernizarea străzilor urbane adiacente terenurilor supuse intervențiilor; infrastructura edilitară necesară, ce face parte din amplasamentul proiectului

- Elaborare / actualizare Strategie de dezvoltare.

Strategia privind Dezvoltarea Durabilă a Orașului Pucioasa cuprinde obiective și activități specifice care vizează mai multe zone și dotări importante pentru dezvoltarea durabilă a localității, relevante pentru studiul de delimitare a zonelor de regenerare urbană.

În urma unei analize socio-economice detaliate, s-au identificat oportunități și zone cu potențial de dezvoltare din oraș, și anume:

- Obiectivul strategic: 1. Creșterea importanței stațiunii turistice Pucioasa

1.1: Creșterea numărului și facilităților destinate activităților turistice (crearea unor noi facilități destinate activităților turistice);

1.3: Creșterea numărului și facilităților destinate activităților sportive (crearea unor noi facilități destinate activităților sportive; crearea de noi facilități de cicloturism);



1.4: Creșterea numărului zonelor de agrement și a facilităților oferite de acestea (crearea unor zone noi de agrement);

1.5: Creșterea protecției și conservării naturii, a biodiversității și a infrastructurii verzi, precum și reducerea tuturor formelor de poluare (crearea de noi spații verzi; crearea unor noi facilități de agrement în zonele spațiilor verzi; dezvoltarea infrastructurii verde-albastră: regenerarea zonelor urbane);

1.7: Creșterea gradului de promovare a stațiunii (promovarea patrimoniului natural local; promovarea activităților culturale);

1.9: Dezvoltarea turismului de weekend (îmbunătățirea turismului de weekend);

1.10: Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului durabil și a securității în zonele urbane (dezvoltarea integrată și incluzivă a culturii, a patrimoniului natural, a turismului durabil; dezvoltarea integrată și incluzivă în domeniul social, economic și al mediului, precum și al securității);

- Obiectivul strategic: 2. Creșterea atractivității și accesibilității orașului

2.5: Dezvoltarea infrastructurii de colectare a deșeurilor (dezvoltarea infrastructurii de colectare a deșeurilor (modernizare, extindere, dotare); măsuri specifice colectării selective a deșeurilor);

2.10: Dezvoltarea infrastructurii culturale (crearea de noi infrastructuri culturale (construcții și/sau dotări noi));

2.11: Dezvoltarea infrastructurii sportive (dezvoltarea infrastructurii sportive (modernizare, extindere, dotare), crearea de noi infrastructuri sportive (construcții și/sau dotări noi));

2.15: Promovarea mobilității urbane multimodale durabile, ca parte a tranziției către o economie cu zero emisii de dioxid de carbon (realizarea de parcuri și echipamente și servicii necesare);

2.16: Dezvoltarea altor elemente ale infrastructurii la nivel local (crearea de noi infrastructuri la nivel local (construcții și/sau dotări noi));

Obiectivele strategice se concentrează pe valorificarea potențialului economic și cultural pe care orașul îl are, susținut de servicii publice la standarde europene și o calitate ridicată a vieții locuitorilor săi. Astfel, prin măsuri de regenerare, revitalizare

și dotare a spațiilor comunitare și prin măsuri de prijinire a populației și a domeniului socio-cultural, orașul va cunoaște o dezvoltare susținută și durabilă a elementelor care îl compun.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Pucioasa (P.M.U.D.) este un document esențial dezvoltării infrastructurii și mobilității urbane, cu efecte benefice asupra dezvoltării economice și sociale ale orașului. Acesta răspunde cerințelor actuale și viitoare de mobilitate, punându-se în acord cu documentele europene de planificare, și reprezintă un demers necesar pentru implementarea unor modele și sisteme flexibile de gestiune a mobilității, adaptate nevoilor reale de la nivelul orașului. Scopul documentului este de a permite dezvoltarea sustenabilă a mobilității în aria de studiu, aceasta urmând a funcționa ca un suport pentru pregătirea și implementarea proiectelor și măsurilor de ordin economic, social și de mediu.

Mobilitatea urbană reprezintă un factor esențial în dezvoltarea unui oraș, influențând nu doar eficiența traficului, ci și calitatea vieții locuitorilor. În Orașul Pucioasa, mobilitatea urbană se confruntă cu diverse provocări legate de infrastructura rutieră insuficientă, accesibilitatea limitată către zonele economice și serviciile publice, precum și necesitatea îmbunătățirii condițiilor de transport pentru toate categoriile de cetățeni.

Intervențiile cuprinse în planul de mobilitate urmăresc regenerarea spațiilor publice din zone centrală și sprijinirea deplasărilor nemotorizate, construire coridor de mobilitate nemotorizată pe malul Lacului de acumulare Pucioasa, pe malurile râului Ialomița și Bizidul, reabilitarea / modernizarea străzilor și trotuarelor care să faciliteze accesul inclusiv pentru persoanele cu nevoi speciale, amenajare zonă cu prioritate pentru pietoni ("shared space" – spații partajate), achiziționarea mijloacelor de transport ecologice pentru transportul public, construirea / modernizarea stațiilor de transport public, creșterea siguranței în spațiu public și dotarea cu mobilier urban, amenajare parcare de tip "Park&Ride".

Viziunea de dezvoltare a sistemului de transport și mobilitate din Orașul Pucioasa, la orizontul anului 2030, arată astfel: *"sistem de transport accesibil pentru*

locuitori și turiști, conectat cu teritoriul învecinat, sigur și durabil, care contribuie la atingerea unui nivel ridicat al calității vieții”.

Obiectivele strategice din domeniul mobilității care contribuie la atingerea viziunii sunt: *Accesibilitate și conectivitate; Eficiență economică; Siguranță; Protejarea mediului și dezvoltare durabilă; Calitatea vieții.*

În ansamblu, toate aceste măsuri vor transforma orașul Pucioasa într-un mediu urban modern, accesibil și verde. În care locuitorii să se bucure de o calitate a vieții îmbunătățită, iar mediul înconjurător va fi protejat și conservat pentru generațiile viitoare.

Planul Urbanistic General al Orașului Pucioasa (P.U.G.) a fost aprobat prin H.C.L. nr. 58/27.07.2006 și prelungit prin H.C.L. nr. 128/30.08.2016. Cu toate acestea, în cadrul documentului strategic nu au fost stabilite zone pentru operațiuni de regenerare urbană, ceea ce poate limita implementarea unor proiecte de revitalizare a unor zone defavorizate sau neutilizate ale orașului. Identificarea și alocarea acestor zone ar putea contribui semnificativ la îmbunătățirea aspectului urbanistic și la stimularea dezvoltării economice și sociale.

2.1.3 Context național și local

În cadrul localităților urbane din România sunt necesare intervenții de regenerare urbană a zonelor cu potențial și impact major asupra calității vieții și dezvoltării durabile, orașele confruntându-se cu disfuncții rezultate în urma dezvoltării socio-economice din ultimele decenii. Aceste zone ar trebui să promoveze o dezvoltare policentrică a orașelor prin revitalizarea și amenajarea unor zone strategice din țesutul urban, contribuind astfel la echilibrarea dezvoltării și la creșterea coeziunii sociale.

Dezvoltarea României se află în strânsă legătură cu dezvoltarea orașelor, o dezvoltare policentrică pentru susținerea întregului teritoriu național. Dezvoltarea orașelor poate fi încadrată în două perioade, în funcție de morfologia țesutului construit, în perioada socialistă (înainte de 1989) și după această perioadă (între 1990 și prezent).



Țesutul construit în prima perioadă este caracterizat de blocuri de locuit, în cadrul cărora, cea mai mare parte a spațiului public mineral este utilizată în scopul parcării automobilelor, spațiile de relaxare, socializare sau petrecerea timpului liber pentru diferitele categorii de persoane fiind subjugate acestora. Aceste zone sunt în prezent sufocate de suprafețele betonate, ocupate de parcuri, chioșcuri, gherete, având efecte negative asupra sănătății, incluziunii și bunăstării populației rezidente dar și asupra țesutului și specificului urban.

În cadrul dezvoltărilor realizate după anul 1990, acestea sunt localizate de multe ori la periferia orașelor, aici apărând fenomenul de expansiune urbană. În lipsa unor reglementări stricte, aceste areale pot genera dezvoltări haotice, nesistematizate, cu acces îngreunat la infrastructura tehnico-edilitară sau de circulații. Din cauza dimensiunii, extinderea infrastructurilor în aceste areale generează costuri greu de suportat pentru autoritățile publice locale, acestea fiind de cele mai multe ori ineficiente.

Într-o dată, sănătatea și bunăstarea locuitorilor este influențată de cantitatea și calitatea spațiilor verzi din cadrul orașelor. La nivelul orașelor din România, suprafața medie de spațiu verde este de 18m²/locuitor, valoare inferioară mediei europene și noimei naționale reglementate prin O.U.G. 114/2007, aceasta fiind de 26 m²/locuitor. Conform Anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 171/30.08.2024, privind centralizatorul spațiilor verzi din Pucioasa, orașul cuprinde aproximativ 11,72 ha suprafețe verzi amenajate. Raportând suprafața verde la numărul populației după domiciliu conform datelor INSSE 2024, rezultă o suprafață de 8,27 m²/locuitor, valoare mult scăzută față de media națională sau cea reglementată. Cu toate acestea, prin PUG sunt reglementate suprafețe verzi, care cuprind zone și terenuri care urmează a fi amenajate corespunzător în funcție de proiectele și dezvoltările ulterioare.

Dezvoltarea orașelor este dependentă de evoluția demografică, care la rândul ei este influențată de calitatea vieții dintr-un oraș. Oamenii aleg să locuiască în orașe civilizate, care oferă condiții de trai bune, acces la servicii esențiale și dotări necesare, într-un mediu urban sănătos și curat. De asemenea, calitatea punctelor de interes ale orașelor precum zonele centrale, zonele istorice, parcurile, piețele, gările, etc., influențează major calitatea vieții locuitorilor săi și atractivitatea localității. Totuși,



În multe cazuri, autoritățile publice locale nu reușesc să protejeze și valorifice suficient patrimoniul natural și construit, din cauza bugetelor limitate.

Astfel, regenerarea urbană cuprinde intervenții asupra condițiilor de viață, asigurând coeziunea și reducerea disparităților socio-economice a zonelor, având ca rezultat creșterea atractivității zonei pentru locuitori, investitori și crearea de locuri de muncă.

Având în vedere că zonele urbane sunt considerate principalele motoare ale creșterii economice și ale unei dezvoltări policentrice, procesul de regenerare urbană devine esențial și complex, din perspectiva sustinerii dezvoltării socio-economice a localităților. Regenerarea urbană are o importanță strategică semnificativă, generând rezultate atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung, contribuind astfel la o transformare sustenabilă a orașelor și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Regenerarea și revitalizarea zonelor cu potențial și impact asupra unei ponderi ridicate a populației trebuie să urmărească satisfacerea nevoilor sociale în termeni de bunăstare pe termen scurt, mediu și lung, iar asigurarea nevoilor prezente nu trebuie să le pună în pericol pe cele ale generațiilor viitoare. Totodată, regenerarea urbană trebuie realizată, luând în calcul, echitatea și interesele tuturor categoriilor sociale, în vederea evitării fenomenelor de excludere socială determinate de transformările urbane accelerate.

La nivel național, a fost stabilit modul în care proiectele de regenerare urbană pot fi finanțate din fonduri nerambursabile și rolul autorităților publice locale în vederea elaborării și pregătirii proiectelor de regenerare urbană pe baza unor reglementări comune, care să asigure eligibilitatea acestora.

Prin urmare, conform prevederilor O.U.G. nr. 183/2022, prin Planuri Urbanistice Generale sunt delimitate zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Din nefericire, multe dintre Planurile Urbanistice Generale ale localităților din România nu cuprind ultimele dezvoltări și tendințele de dezvoltare generate de factorii economici, sociali și politici, perioada de valabilitate a documentațiilor fiind de cele mai multe ori prelungită, iar procedura de avizare și aprobare a unei documentații noi fiind de durată.

Fără o reglementare care să acopere situațiile în care regenerarea urbană poate soluționa disfuncțiile existente, a cadrului necesar pentru elaborarea documentațiilor aferente proiectelor de regenerare urbană finanțabile prin fonduri nerambursabile, administrațiile publice locale nu pot pregăti proiecte care să răspundă cerințelor impuse.

Astfel, prin adoptarea Ordonanței de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022 a fost stabilit cadrul general de finanțare din fonduri externe nerambursabile și modul în care domeniul de regenerare urbană urmează a fi finanțat din fonduri europene alocate în cadrul Programelor Operaționale Regionale (POR) și stabilește etapele premergătoare depunerii de proiecte mature prin integrarea zonelor de regenerare urbană în planurile urbanistice și de amenajare, precum și prin elaborarea documentațiilor necesare.

Activitățile care privesc regenerarea urbană pot fi finanțate din fonduri nerambursabile în cadrul politicii de coeziune din Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) fiind considerate investiții în tranziția verde deoarece vizează îmbunătățirea durabilității și a eficienței energetice, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și promovarea unei dezvoltări mai durabile și prietenoase cu mediul.

Totodată, aceste proiecte includ măsuri complementare de mediu, guvernanță locală, expropriere pentru cauză de utilitate publică, operațiuni funciare, economice, sociale, culturale, educaționale finanțate de la bugetul de stat sau local sau prin alte programe europene, cu menționarea surselor de finanțare, precum și prezentarea caracterului integrat, a succesiunii și coerenței implementării acestora. Aceste măsuri au ca scop eliminarea decalajelor economice, sociale și creșterea atractivității și vor urmări implicarea populației și a stakeholder-ilor, ca măsură proactivă de susținere a parteneriatelor între administrația publică și mediul privat, prin implementarea proiectelor sociale.

Conform O.U.G. 183/2022 în cazul în care prin Planul Urbanistic General nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană, sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone



urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului. Delimitarea acestor zone de regenerare urbană se realizează pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.

2.2 Scopul studiului privind delimitarea zonelor de regenerare urbană

Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a unor zone din cadrul unităților administrativ-teritoriale, delimitate conform prevederilor art. 4 alin. (1)–(3) din O.U.G. nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și natural din zonele supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general;

Zona de regenerare urbană este zona delimitată și declarată ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprinde obligatoriu imobile aflate integral sau parțial pe raza unităților administrativ-teritoriale urbane sau imobile învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării operațiunii de regenerare urbană;

Zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană sunt delimitate prin planul urbanistic general, în conformitate cu prevederile art. 46 alin. (3) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Delimitarea zonelor de regenerare urbană se realizează pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.

În situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate

cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Întrucât în Planul Urbanistic General au fost delimitate zone în care se pot desfășura acțiuni de regenerare urbană. Însă nu cu această denumire exactă și nu cu toate cerințele prevăzute în O.U.G. nr. 183/2022, s-a elaborat prezentul studiu, de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană prin acest studiu se aprobă de către consiliul local. Delimitarea zonelor care necesită operațiuni de regenerare urbană se va realiza printr-o manieră integrată pe limite cadastrale pentru implementarea proiectelor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile.

Conform prevederilor OUG nr. 183/2022 "Proiectul de regenerare urbană corelează măsurile, acțiunile și soluțiile identificate, investițiile propuse, sursele de finanțare ale acestora, etapizarea realizării investițiilor și entitățile responsabile de implementare".

Având în vedere această prevedere legală, prin acest studiu se urmărește delimitarea zonelor de regenerare urbană care pot face obiectul unei cereri de finanțare prin Programul Regional Sud-Muntenia 2021-2027, prioritate 6 - O regiune atractivă, Obiectivul Specific RSO 5.2: promovarea dezvoltării locale integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului sustenabil, și a securității în toate zonele decât cele urbane, Operațiunea A - Sprijin acordat municipiilor, altele decât municipiile reședință de județ, și orașelor, inclusiv zonelor urbane funcționale ale acestora, din Regiunea Sud-Muntenia, pentru investiții în operațiuni de regenerare urbană, Apel PRSM/439/PRSM_P6/OP5/RSO5.2/PRSM_A32, decl. la întocmirea sa, pe lângă respectarea cerințelor O.U.G. nr. 183/2022, trebuie să se țină cont și de cerințele Ghidului solicitantului pentru apelul de proiecte respectiv, dar și de cheltuielile directe sau indirecte, eligibile sau neeligibile, precum și de alte elemente.

Conform Ghidului solicitantului, activitățile de mai sus trebuie realizate cu respectarea cerințelor privind designul universal și adaptarea rezonabilă:

- Design universal - proiectarea produselor, mediului, programelor și serviciilor, astfel încât să poată fi utilizate de către toate persoanele, pe cât este posibil, fără să fie nevoie de o adaptare sau de o proiectare specializată. Design universal nu va exclude dispozitivele de asistare pentru anumite grupuri de persoane cu dizabilități, atunci când este necesar.

- Adaptare rezonabilă - modificările și ajustările necesare și adecvate, care nu impun un efort disproporționat sau nejustificat atunci când este necesar într-un caz particular, pentru a permite persoanelor cu dizabilități să se bucure ori să își exercite. În condiții de egalitate cu ceilalți, toate drepturile și libertățile fundamentale ale omului.

Studiul de față are ca scop delimitarea zonelor care necesită măsuri de revitalizare și regenerare urbană în scopul susținerii economiei și culturii locale, creșterii atractivității și promovării unui mediu de viață sănătos, prin asigurarea unor dotări publice conforme cu standardele europene. Identificarea zonelor cu potențial de revitalizare și regenerare și soluționarea problemelor specifice acestor areale, vor conduce la crearea de locuri urbane vibrante, în care cetățenii să interacționeze și să se integreze în societate, eliminând astfel excluziunea socială și discriminarea.

Regenerarea urbană nu se limitează la intervenții fizice. Se recurge la această paradigmă când sunt necesare, în primul rând măsuri de restabilire a conexiunilor în mediul social, cultural, economic, de mediu sau logistic, care au fost profund afectate și au condus la rupturi sau disfuncții în organismul urban. Acțiunile de regenerare urbană sunt în asertivitate cu strategiile de dezvoltare durabilă ale orașelor și includ eforturi și beneficii comune ale administrației și comunităților locale. Implicarea comunităților locale și a actorilor locali este imperioasă în cadrul proceselor de regenerare.

Regenerarea urbană urmărește reconstruirea și restabilirea conexiunilor într-un teritoriu definit, bazându-se pe abordarea holistică "place-based approach", care se concentrează pe caracteristicile locului pentru a sprijini dezvoltarea acestuia. Această abordare se bazează pe înțelegerea problemelor, interconexiunilor și relațiilor dintr-un anumită zonă și coordonarea acțiunilor și investițiilor pentru a

Îmbunătăți calitatea vieții comunității. Astfel, se oferă membrilor comunității și părților interesate un cadru pentru identificare și răspuns la nevoile locale și îmbunătățirea bunăstării sociale, economice și fizice din teritoriu.

Identificarea și delimitarea unui perimetru ca zonă de regenerare urbană are rolul de a orienta, în mod prioritar, finanțări și instrumente de intervenție dedicate pentru acea zonă. Din punct de vedere urbanistic, "zona de regenerare urbană" definește un perimetru care aduce avantaje atât de ordin operațional, cât și financiar. Regenerarea urbană se referă la acțiunile destinate să soluționeze problemele urbane, pe baza unor principii general acceptate, în concordanță cu obiectivele dezvoltării durabile.

Astfel, prin studiu sunt identificate zone care necesită implementarea unor operațiuni integrale de regenerare urbană, în vederea:

- Sporiri atractivității zonei;
- Impactul pozitiv asupra economiei locale: mediu favorabil pentru dezvoltarea și diversificarea micilor afaceri locale aferente zonelor regenerare;
- Creșterii accesului populației la spații publice atractive și de calitate;
- Promovarea și protejarea biodiversității din spațiile verzi modernizate;

Regenerarea urbană vizează revitalizarea și îmbunătățirea fizică, socială și economică a mediului urban. Prin intervenții planificate și sustenabile, se dorește transformarea zonelor dezavantajate, neatractive sau deteriorate în spații funcționale, atrăgătoare și cu o utilizare eficientă a resurselor. Acest proces poate genera un impact semnificativ asupra calității vieții în orașe, contribuind la crearea unor comunități mai vibrante și sustenabile.

Spațiul public reprezintă un element esențial al calității vieții și atractivității unui oraș, fiind locul în care oamenii pot socializa și în care se formează comunități. Gradul de accesibilitate și dotările publice au un rol esențial în calitatea vieții locuitorilor. Spațiul public nu se limitează doar la suprafețele publice fizice, ci include și fațadele clădirilor și toate elementele care compun peisajul natural și antropic al unui oraș. Astfel, proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrale care să sprijine și să valorifice spațiul public în ansamblu.



2.3 Cerințe privind proiectele de regenerare urbană

Proiectele de regenerare urbană acoperă, într-o concepție unitară și corelată cu programele de la nivelul localităților de dezvoltare economico-socială, amenajare a teritoriului, urbanism și mediu, un spectru larg de intervenții și de situații care sunt complementare, privind, în special:

- a) îmbunătățirea calității serviciilor de administrare a domeniului public și privat;
- b) renovarea, consolidarea sau reabilitarea imobilelor aflate în proprietate publică sau privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale, inclusiv reconversia funcțională a acestora, cu o atenție specială asupra reducerii riscului seismic, ameliorării performanțelor energetice, a instalațiilor și infrastructurii asociate, inclusiv prin promovarea de soluții tehnice inovative;
- c) conservarea, punerea în valoare și dezvoltarea moștenirii culturale și istorice;
- d) reconsiderarea mobilității urbane, îmbunătățirea accesibilității și a legăturilor cu zonele înconjurătoare;
- e) măsuri privind construirea de locuințe sociale.

În elaborarea și implementarea proiectelor de regenerare urbană se aplică următoarele principii:

- a) principiul abordării integrate, urmărind aspectele economice, sociale și de mediu la nivelul localității;
- b) principiul utilizării raționale a spațiului, promovând densități specifice mediului urban;
- c) principiul punerii în valoare a patrimoniului cultural imobil, conservării caracterului și identității locului în care sunt implementate, prin utilizarea potențialului său endogen;
- d) principiul stimulării diversității funcționale și sociale, precum și dezvoltării de mecanisme de combatere a segregării sociale;
- e) principiul participării și implicării părților interesate în procesul de planificare a regenerării urbane, ca măsură proactivă pentru implementarea de proiecte și stimularea construirii de viitoare relații de parteneriat pentru adresarea în comun a unor probleme de importanță pentru comunitate;



f) principiul accesibilității universale la zonele de regenerare urbană aferente nodurilor intermodale;

g) principiul creșterii conectivității în/la zonele de regenerare urbană.

Pentru implementarea proiectelor de regenerare urbană, zona supusă regenerării va fi tratată ca un ansamblu funcțional, cu obiectivul de a aborda într-un mod coerent dezvoltarea urbană la nivelul localității, cu accent pe valorizarea dimensiunii socioeconomice alături de accesibilitate, mobilitate, inovare și mediu.

Conform Ghidului solicitantului mai sus menționat, accesibilizarea constă în măsurile adecvate pentru a asigura persoanelor cu dizabilități accesul, în condiții de egalitate cu ceilalți, la mediul fizic, la transport, informație și mijloace de comunicare, inclusiv la tehnologiile și sistemele informatice și de comunicații și la alte facilități și servicii deschise sau furnizate publicului.

Proiectul de regenerare urbană trebuie să facă parte din Strategia integrată de dezvoltare urbană/strategia de dezvoltare locală/județeană elaborată conform legii la nivelul autorităților publice locale/județene/polului de creștere/zonei urbane funcționale/grupului de acțiune locală pentru zonele urbane marginalizate sau din alte studii de specialitate aprobate de acestea.

Proiectele de regenerare urbană sunt elaborate de unitățile și subunitățile administrativ-teritoriale urbane în colaborare cu unitățile

Proiectul de regenerare urbană corelează măsurile, acțiunile și soluțiile identificate, investițiile propuse, sursele de finanțare ale acestora, etapizarea realizării investițiilor și entitățile responsabile de implementare.

Proiectele de regenerare urbană se realizează cu respectarea legislației în vigoare privind avizarea lucrărilor/intervențiilor din zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Proiectele de regenerare urbană se realizează cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a legislației în vigoare privind protecția mediului, a prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și



aprobată potrivit legii, și a legislației privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

2.4 Condiții privind delimitarea zonelor de regenerare urbană

Zonele care necesită implementarea unor operațiuni integrale de regenerare urbană sa regăsesc cel puțin în una dintre următoarele categorii.

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor;
- d) zone din ansambluri de locuit;
- e) zona autogărilor, stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate, precum și zonele adiacente porturilor/locurilor de operare;
- f) faleză, maluri și insule ale râurilor, fluviului și lacurilor;
- g) zone locuile de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;
- h) zone de reconversie funcțională: siturile industriale dezafectate, situri cu infrastructuri majore dezafectate, situri militare dezafectate, haldele de steril/zgură închise și depozitele de deșeuri închise;
- i) zona destrucțurate cuprinzând parcele construite izolat, realizate în mod necoordonat și fragmentat, respectiv foste terenuri agricole afectate de expansiune urbană necontrolată ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile;
- j) zone de agrement și turism;
- k) zona piețelor destinate comerțului cu produse și servicii.

Zonele care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să facă parte din Strategia integrată de dezvoltare urbană/strategia de dezvoltare locală/județeană elaborată conform legii la nivelul autorităților publice locale/județene/ polului de creștere/zonă urbană funcțională sau din alte studii de specialitate aprobate de acestea;
- b) să integreze intervenții de regenerare urbană care se referă la: locuire, spații culturale, spații comerciale, spații publice în zonele centrale și/sau în cartierele de



locuit, monumente istorice sau zone protejate, situri industriale cu scopul de a susține dezvoltarea structurilor de afaceri și/sau pentru reconversia funcțională a terenurilor, spații verzi definite conform legii. Spațiul verde este reglementat conform art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit Ghidului solicitantului spațiile verzi cu acces nelimitat sunt definite astfel:

- Grădină – teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentalii care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- Parc - spațiu verde, cu suprafață de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;

Evident, aceste condiții se vor respecta la realizarea proiectării sau la depunerea cererilor de finanțare.

2.5 Activități care se pot derula în cadrul proiectelor de regenerare urbană

Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate în OUG nr. 183/2022 și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

a) modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;

b) promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;



c) realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterrane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;

d) realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;

e) realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;

f) dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;

g) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;

h) renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;

i) modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;



j) realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;

k) revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejuririlor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;

l) realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;

m) reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;

n) crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;

o) realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;

p) reabilitarea/modernizarea și re tehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;

q) măsurile pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei strădale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

Pentru proiectele care conțin intervenții pentru grădini și parcuri publice urbane, suplimentar intervențiilor prevăzute mai sus, se pot derula următoarele tipuri de intervenții:

a) reabilitarea fondului vegetal prin înlocuirea și completarea arborilor și plantelor degradate, bolnave, dispărute;

b) reabilitarea componentelor peisagistice, vegetale și arhitecturale;

c) montarea de sisteme de iluminat public destinate punerii în valoare a vegetației, a statuiilor și a altor componente cu valoare peisagistică și arhitecturală, montarea de sisteme de supraveghere, inclusiv sisteme adecvate pentru persoanele cu dizabilități;

d) realizarea de parcuri tematice.

Pentru regenerarea urbană a zonelor delimitate, suplimentar față de cele de mai sus, se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

a) reabilitarea, modernizarea, înființarea, extinderea cadrului destinat zonelor autogărilor, stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonelor adiacente infrastructurii feroviare, zonelor activelor feroviare dezafectate, precum și zonelor adiacente porturilor/locurilor de operare - subteran, suprateran, multietajal;

b) operaționalizarea unui sistem de transport multimodal sub forma unui hub de transport, incluzând și parcuri multietajate sau subterane.

În cazul căilor ferate care traversează localitățile, în zonele stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate se vor include zonele situate de ambele părți ale căii ferate, pentru a se putea realiza poduri rutiere și pasaje pietonale supraterane sau subterane necesare pentru a face accesibile și a multiplica fluxurile de circulație și relațiile funcționale dintre aceste zone și zonele situate de o parte și de alta a liniilor de cale ferată.

Intervențiile specifice proiectelor de regenerare urbană din zona liniilor de cale ferată pentru executarea de legături/pasaje de legătură au la bază avizul tehnic de specialitate eliberat de administratorul infrastructurii feroviare, în condițiile legii.

Lucrările prevăzute în zonele căilor ferate se vor executa cu respectarea prevederilor art. 29 alin. (2) și (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a

Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de faptul că:

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

Pentru zonele de regenerare urbană aferente falezelor, malurilor și insulelor râurilor, fluviului și lacurilor de pe raza localităților urbane, suplimentar celor de mai sus, se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

- a) executarea de lucrări hidrotehnice de regularizare a cursurilor râurilor și de amenajare a malurilor râurilor și lacurilor;

- b) executarea unor lucrări de demolare a dalelor și casetelor în care unele segmente de râuri au fost canalizate, respectiv de consolidare și amenajare a malurilor și a albiei în scop recreativ, de agrement sau turistic;

- c) executarea unor lucrări de amenajări ale spațiului public și modificări ale circulației rutiere existente pentru a fluidiza accesul către frontul de apă al râurilor și lacurilor;

- d) construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere și spații destinate recreerii, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;

- e) amenajarea de plaje, montarea de instalații publice pentru sporturi nautice, debarcadere, amenajarea de terenuri de sport, piste pentru alergare, instalații și amenajări cu rol de recreere, educațional și alte activități, precum și instalarea unor sisteme inteligente de supraveghere a spațiilor amenajate;

f) amenajări paisagistice, crearea de parcuri tematice, modernizarea sau extinderea de parcuri și spații verzi, aliniamente plantate pe malul râurilor sau al lacurilor;

g) amenajarea de centuri verzi și plantații cu rol de protecție eoliană împotriva alunecărilor de teren sau de reducere a eroziunii și alte amenajări.

Intervențiile specifice proiectelor de regenerare urbană din zona falezelor, malurilor și insulelor râurilor, fluviului și lacurilor de pe raza localităților urbane au la bază avizul tehnic de specialitate eliberat de administratorul infrastructurii, în condițiile legii, precum și, după caz, avizul organelor poliției de frontieră române eliberat în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobată cu modificări prin Legea nr. 243/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru zonele de regenerare urbană aferente zonelor industriale și/sau militare dezafectate sau zonelor cu căi ferate, apeducte, poduri și baraje declarate dezafectate conform reglementărilor legale în vigoare sau haldelor de steril/zgură sau alte materiale similare și depozitele de deșeuri închise, respectiv parcelele construite și zonele cuprinzând terenuri foste agricole ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile, suplimentar celor de mai sus, se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

a) reconfigurarea sistemului parcelar și al tramei stradale, cu rezervarea de terenuri pentru parcuri, instituții publice, centre de cartier, de educație sau medicale, locuințe sociale;

b) lucrări tehnice de decontaminare a zonei;

c) reutilizarea, inclusiv demolarea infrastructurilor majore dezafectate de tipul căilor ferate, funicularelor sau altor infrastructuri dezafectate, curățarea și amenajarea terenurilor, asigurarea utilităților;

d) lucrări tehnice de stabilizare și remediere a siturilor, de tasare și amenajare a zonelor de acces și vecinătate;

e) reutilizarea spațiilor prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de modelare și acoperire în vederea amenajării lor;



f) amenajarea de parcuri tematice, amenajări peisagistice, spații verzi și aliniamente plantate, amenajarea de terenuri de sport;

g) construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;

h) amenajarea de centuri verzi și plantații cu rol de protecție eoliană împotriva alunecărilor de teren sau de reducere a eroziunii și alte amenajări.

Inițierea proiectelor de regenerare urbană care vizează amplasamente care cuprind și zone militare dezafectate necesită acordul prealabil al Ministerului Apărării Naționale.

Pentru zonele de regenerare urbană aferente zonelor locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale, se pot derula și lucrări pentru reconfigurarea sistemului parcelar și al tramei stradale, cu rezervarea de terenuri pentru parcuri, instituții publice, centre de cartier, centre de educație, instituții de învățământ, centre medicale și pentru edificarea de locuințe sociale.

Pentru zonele de regenerare urbană aferente zonelor de turism și agrement, suplimentar celor de mai sus, se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

a) îmbunătățirea infrastructurii publice de turism și de agrement. În zonele care dispun de un potențial turistic valoros;

b) promovarea diferitelor tipuri de turism în funcție de potențialul și patrimoniul natural al zonei pentru creșterea socioeconomică a acesteia;

c) activități de marketing și promovare turistică a zonei, inclusiv servicii de digitalizare;

d) îmbunătățirea accesului către resursele și obiectivele turistice sau de patrimoniu, inclusiv către infrastructura de agrement construită, amenajată, reabilitată, modernizată.

În zona piețelor comerciale ale localităților urbane, suplimentar celor de mai sus, se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:



a) demolarea, reabilitarea, modernizarea, extinderea, construirea spațiilor de desfacere a produselor din cadrul pieței, asigurarea dolărilor interioare ale pieței, echipamentelor pentru situații de urgență și a infrastructurilor tehnico-edilitare, instalații de suprafață și subterane, pavaje, spații verzi, căi de rulare, amenajări urbane în interiorul pieței;

b) modernizarea și reconfigurarea piețelor și a profilului străzilor care delimitează spațiul aferent acestora,

c) realizarea de parcuri temporare destinate transferului mărfurilor și sisteme de parcare multietajată din structuri metalice sau parcuri subterane.

În cadrul proiectelor de regenerare urbană, într-o manieră integrată, una sau mai multe tipuri de activități de natura celor de mai sus.

Proiectele de regenerare urbană propuse de beneficiari, care conțin intervenții care pot avea impact semnificativ asupra mediului, fac obiectul procedurii de reglementare prevăzute de Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Toate proiectele de regenerare urbană se derulează în mod participativ, cu implicarea comunității locale și a tuturor părților interesate.

Toate proiectele de regenerare urbană vor cuprinde activități de implicare a cetățenilor, diseminare a informației și promovare a activităților realizate.

2.5 Principalele grupuri țintă ale operațiunilor de regenerare urbană

Principalele grupuri țintă:

a) Autoritățile publice din orașul Pucioasa, respectiv Orașul Pucioasa (persoană juridică).

b) Populația din zonele rurale și urbane din orașul Pucioasa (persoane fizice).

c) Vizitatori și turiști – beneficiari direcți (persoane fizice).

Conform datelor de la Institutul Național de Statistică - INS (<http://statistici.insse.ro>) statistica privind indicatorul POP107D: Populația după domiciliu la 1 ianuarie 2024 pe grupe de vârstă și vârstă, sexe, județe și localități (ultimele date INS disponibile), Orașul Pucioasa are 14.199 locuitori.



Conform datelor de la Institutul Național de Statistică - INS (<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>), numărul de sosiri în structuri de primire turistică (indicator TUR104E) și numărul de înnoptări ale turiștilor (indicator TUR105E), anul 2023, în orașul Pucioasa este de 11.096.

La aceste persoane se adaugă vizitatorii "de weekend", estimați la circa 500 persoane/an.

Cifrele de mai sus se referă la grupul țintă și nu la numărul estimat de vizitatori sau de turiști.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 Localizare și conectivitate

Orașul Pucioasa, stațiune turistică de interes național, cu specific balneoclimateric, este așezat într-o zonă depresionară, pe cursul superior al Râului Ialomîța, la 20 km de Târgoviște, în regiunea dealurilor subcarpatice, la aproximativ 400 de metri deasupra nivelului mării.



Fig. 1 – Încadrarea orașului Pucioasa la nivel județean

(Sursa: Agenția pentru Dezvoltare Regională Sud-Muntenia, www.sdmuntenia.ro)

Localitatea este amplasată la $25^{\circ}26'22''$ longitudine estică și $45^{\circ}05'07''$ latitudine nordică. Orașul este situat în zona colinar - centrală a județului Dâmbovița, la 81 de km față de limita sudică și la 42 de km față de limita nordică a acestuia.

Orașul se situează la o distanță aproximativ egală (100 km) față de București, Pitești și Brașov și la 67 km de Ploiești. Se întinde pe o distanță de 8,75 km de-a lungul Văii Ialomiței, între Moțăieni și Brănești, și pe o lățime de 7,375 km între Vulcana Băi și Valea Lungă.

Orașul Pucioasa are 7 localități componente: Pucioasa (localitatea - reședință de oraș), Bela, Diaconești, Glodeni, Malurila, Miculești și Pucioasa-Sat.

Suprafața totală a Orașului Pucioasa este de 4.060 ha, având suprafața intravilan de 948,8 ha și suprafață extravilan 3.111,2 ha.



Orașul Pucioasa se delimitează din punct de Vedere teritorial:

- în partea de nord cu teritoriul comunelor Motăieni și Bezdead și a orașului Fieni;
- în partea de sud cu teritoriul comunei Brănești;
- în partea de est cu teritoriul comunelor Vârfuri, Valea Lungă și Glodeni,
- în partea de vest cu teritoriul comunei Vulcana-Băi.

Orașul Pucioasa, potrivit legislației privind amenajarea teritoriului național, are rang III.

Rețeaua de drumuri care asigură relația orașului Pucioasa cu teritoriul învecinat este reprezentată de:

- DN 71 Târtășești (Băldana) – Râcari – Târgoviște – Pucioasa – Fieni – Moroeni – Sinaia
- DJ 710 Pucioasa – Bezdead - Km 19+500 – Limita județelor Dâmbovița – Prahova – Breaza
- DJ 710A Pucioasa – Vârfurile – Valea Lungă – Iedera – Moroeni – I.L. Caragiale
- DJ 712 Târgoviște – Șotânga – Vulcana-Pandele – Brănești – Pucioasa
- DJ 715 Buciumeni – Bezdead
- DJ 716 Brănești (Priboiu) – Glodeni

Rețeaua stradală a Orașului Pucioasa însumează 62,1 km din care 26 km modernizat.

Rețeaua feroviară traversează teritoriul Intravilan al Orașului Pucioasa pe latura de vest, fiind amplasată pe malul stâng al Râului Ialomița, de la extremitatea sudică a teritoriului până la ieșirea din zona de nord a localității. Străzile Izvoare, Linistei, Morilor și Sursei intersectează la nivel linia de cale ferată 904 Titu – Târgoviște – Pietroșița.

Gara Pucioasa este monument istoric (cf. LMI 2015 – 1025 – DB-II-m-B-17665) și a fost construită în anul 1894, fiind amplasată pe o linie feroviară secundară, pe ruta Târgoviște – Pucioasa – Pietroșița.

Accesul pe calea ferată către Orașul Pucioasa se poate face via Târgoviște, atât dinspre București, cât și dinspre Ploiești.



Căi de acces feroviar:

- ruta București – Titu – Târgoviște – Pucioasa – Pietroșița (direct din București);
- ruta Ploiești – I.L. Caragiale – Târgoviște – Pucioasa – Pietroșița (din Ploiești, via Târgoviște).

În comuna Motăieni, în apropierea de limita cu orașul Pucioasa, linia de cale ferată 904 este intersectată la nivel și de drumul național DN 71.

Orașele sunt motoarele unei economii și poli de susținere ai coeziunii teritoriale. Totodată, performanța unui oraș se află în strânsă legătură cu bunăstarea locuitorilor și gradul de atracție al investitorilor și turiștilor. Pentru a deveni atractiv, un oraș trebuie să asigure o calitate ridicată a vieții. De aceea, proiectul de revitalizare / regenerare urbană trebuie să pornească de la schimbări în mediul de viață cotidian, care conduc la ameliorarea sănătății, gradului de interacțiune și implicare, și nu în ultimul rând cresc productivitatea populației. Totodată, prin aplicarea principiilor sustenabile, un oraș devine atractiv și competitiv cu alte orașe din regiune.

Centrele urbane se află într-o evoluție constantă, pe parcursul căreia se confruntă din ce în ce cu mai multe provocări. Preocuparea autorităților publice locale pentru regenerarea spațiilor publice urbane, vine în contextul schimbărilor la care atât comunitățile locale cât și spațiul disponibil, trebuie să se adapteze.

Astfel, prin documentația de față sunt delimitate zonele de regenerare urbană de la nivelul orașului Pucioasa, zone care odată revitalizate vor susține dezvoltarea socio-economică și o calitate ridicată a mediului. Amplasamentele au fost identificate și delimitate în raport cu importanța și impactul pe care le au în situația din prezent, dar și impactul preconizat în urma implementării unor măsuri integrate de regenerare urbană.

3.2 Scurt istoric

Orașul Pucioasa are componența actuală din anul 1968.

Prima atestare documentară a așezărilor orașului Pucioasa a fost în secolul al XV-lea.



Localitatea s-a format în jurul anului 1760 prin contopirea așezărilor Șerbănești (atestată documentar la 26 septembrie 1538) cu Podurile de Jos și Podurile de Sus (menționate documentar în 1461) și cu satul Zărăfoaia.

Prima atestare documentară a orașului datează încă din 20 septembrie 1649, apărând ca "*Piatra Pucioasa*". Mai apare în documente în 1759 și în 1790. În 1791 localitatea figura pe o hartă austriacă, iar în 1835, pe una rusească.

După anul 1828, când izvoarele sulfuroase au fost descoperite de un medic militar rus ajuns aici în timpul ocupației țariste a Țării Românești, Pucioasa s-a dezvoltat ca stațiune balneoclimaterică, luând denumirea de Pucioasa, datorită apelor minerale sulfuroase concentrate de aici, numite popular pucioasă.

Procesul de amenajare a băilor de la Pucioasa a continuat în 1873 cu participarea la Expoziția de la Viena, prilej cu care apele au fost analizate de specialiști austrieci. Începând cu 1875, Consiliul Județean a cumpărat un teren pentru amenajarea unor spații publice și patru ani mai târziu la însărcinată pe arhitectul Kertsch din Galați să construiască stabilimentul.

Înainte ca acesta să fie construit, turiștii închiriau locuințe de la localnici și li se aducea apă pentru baie în butoaie la locuințele închiriate.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Pucioasa era o stațiune balneară parte a satului Șerbănești, aflat în comuna Șerbănești-Podurile, reședința plaiului Ialomița-Dâmbovița, județul Dâmbovița.

Încetul cu încetul, de la tradiționalele ocupații specifice țărănești, se trece la o industrie mică și de asigurare de servicii. Cele mai multe sunt realizate prin comerț, transformând viața patriarhală într-una citadină, tumultuoasă, aducătoare de profit și bunăstare, oglindită în dezvoltarea urbanistică.

Negustorii, constructorii, băncile și meseriașii se înmulțesc, încăl într-o jumătate de veac careul central al Pucioasei era plin de prăvălii. Se construiește intens - case țărănești, prevăzute cu băi pentru primirea turiștilor, vile mai mari sau mici, sanatorii balneare, restaurante, hotelul, bănci și ateliere de tot felul.



Arterele principale ale orașului devin atât de saturate de localuri încât este nevoie să se construiască în calcan. Piețele, bălciunile și târgurile se înmulțesc. Arhitectura devine eclectică, dar cele mai multe dintre case și vile poartă pecetea meșterilor locali, care știau să le dea frumusețe, prin îmbinarea lemnului frumos meșteșugit cu piatră, parmalăcuri și prispe, foișoare și stâlpi din lemn cioplit.

În perioada guvernării comuniste, Pucioasa a abandonat tradiția arhitecturală, proprie băilor, construind o mulțime de blocuri în perimetrul acestor vile sau demolând casele cu specific țărănesc. Prin această arhitectură pe verticală, cu magazine la parter, ateliere și servicii pentru satisfacerea nevoilor populației, Orașului Pucioasa i s-a dat notă citadină în detrimentul celei de stațiune balneoclimaterică. Biserica, Școala și Căminul Cultural au constituit în vremurile trecute o unitate indestructibilă de spirit, ele fiind cele mai de seamă instituții pe care se reazemă întreaga activitate de formare și de conviețuire civilizată a oamenilor.

3.3 Clima și fenomene naturale specifice

Prezența teraselor, a văilor paralele cu Valea Ialomiței (Vulcana și Bizdidelul) sunt factori ce contribuie la individualizarea mai accentuată a acestei depresiuni intracolinare, considerată o continuare spre vest a Depresiunii Valea-Lungă a Gricovului. Dinspre est și vest, Pucioasa este străjuită de o serie de dealuri, care sunt cele terminale ale Subcarpaților Curburii.

Dealurile zonei, Stârmina, Bela cu Vârful Zăpodie, Brezeanca, Mușa, Pătrana, Băloiu, Curpeniș, Cornetu pe partea stângă a Ialomiței și a Bizdidelului, iar Spătăreleu-Mitropolie, Măldăreanca pe partea dreaptă, au înălțimi variind între 500-700 m, fiind fragmentate puternic de rețeaua de drenaj. Ele închid Depresiunea Pucioasei. Ialomița a realizat trei trasee (pe care poporul le-a numit "poduri"), dispuse pe direcția nord-sud și care au devenit vetrele așezărilor umane.

Cea mai importantă este cea centrală, care a devenit și cea mai aglomerată, prin popularea ei față de prima, rămasă o bază de exploatare a pietrei, a apei, a cultivării pământului (Lunca Ialomiței) și de agrement, în timp ce ultima, situată la cea mai mare înălțime față de cursul apei, a fost multă vreme zonă de arboret, pomi fructiferi și fâneată, până când și ea s-a populat masiv cu locuințe.

Așezată într-o mică depresiune, ea beneficiază de o temperatură blândă și plăcută în toate anotimpurile anului, înregistrându-se o temperatură medie anuală de 9°C. Media temperaturilor din luna ianuarie se ridică la -2°C, iar cea din luna iulie la +20°C. Cea mai scăzută temperatură înregistrată la Pucioasa a fost de -23,5°C.

Vânturile sunt orientate pe Valea Ialomiței în direcția N-V, având o pondere de 23 %, în timp ce vânturile din direcția N au o frecvență de numai 3,7%, viteza lor variind între 1-3 m/s, cele mai mari fiind în luna aprilie, iar cele mai mici în iunie.

3.4 Context socio-economic

Conform datelor INSSE, în anul 2024 populația cu domiciliul declarat în orașul Pucioasa era de 14156 persoane, reprezentând o pondere de 2.81% din populația județului Dâmbovița.

Analizând evoluția populației din perioada 2011-2024, se observă o tendință accentuată și constantă de scădere demografică de 12,45%, reprezentând 1763 persoane. Scăderea este cauzată de mai mulți factori prezenți atât la nivel național, cât și la nivel regional în cadrul orașelor mici.

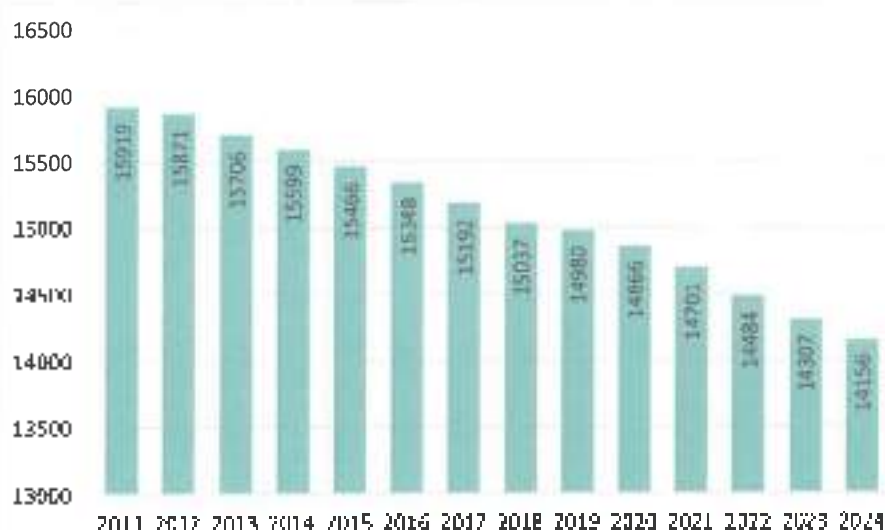


Fig. 2 – Evoluția populației în perioada 2011-2024 (Sursă date INSSE)

România trece printr-un proces de îmbătrânire demografică, început încă din anii 90, fenomen ce reprezintă reducerea populației tinere și creșterea numărului vârstnicilor, principala cauză fiind scăderea natalității sub rata optimă de înlocuire a generațiilor.

La nivelul anului 2024, piramida vârstelor pentru populația orașului relevă o majoritate a populației mature tinere, cu vârste cuprinse între 35-59 ani. Numărul populației cu vârste cuprinse între 55-64 ani, ce va ieși din câmpul muncii în perioada imediat următoare este mult mai mare față de numărul persoanelor de 10-19 ani care îi vor înlocui. Problema deficitului de forță de muncă va apărea abia peste 10-15 ani, datorită îngustării bazei piramidei, care nu va reuși să susțină numărul mare al viitorilor pensionari, aflați acum în categoria de vârstă 35-49.

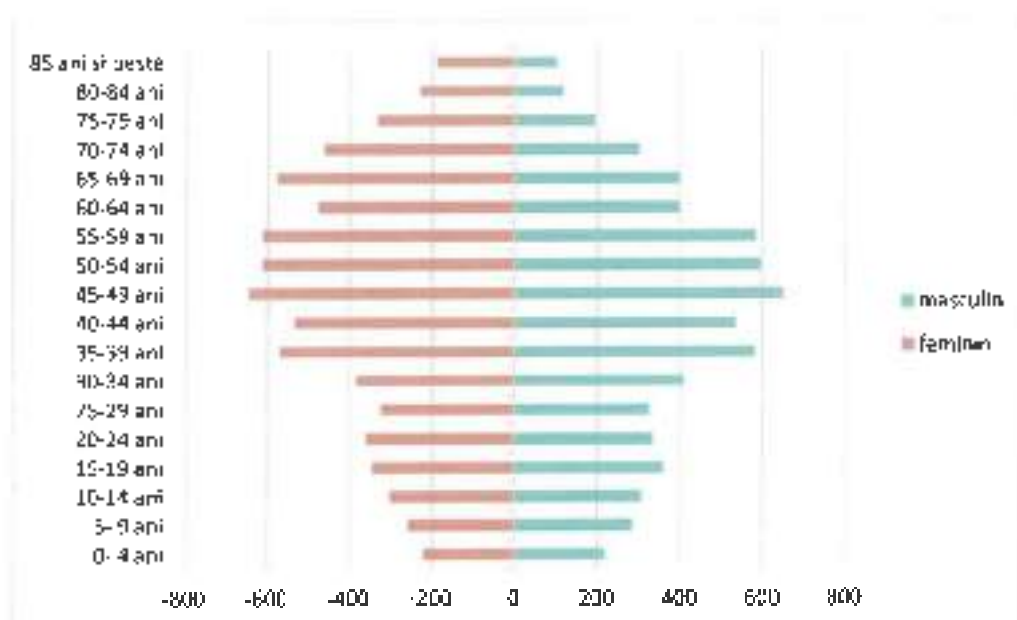


Fig. 3 – Piramida vârstelor pe sexe în orașul Pucioasa în anul 2024 (Sursă date INSSE)

Acest fenomen poate fi atenuat printr-o serie de politici și programe economice și sociale care au ca scop îmbunătățirea calității vieții, încurajarea întemeierii de familii și creșterea natalității.

Structura pe grupe de vârstă indică pe lângă îmbătrânirea populației și o creștere a raportului de dependență demografică și o scădere a ratei de înlocuire a forței de muncă, din cauza ponderii mari a persoanelor trecute de 50 de ani și a ponderii relativ scăzute de tineri și copii.

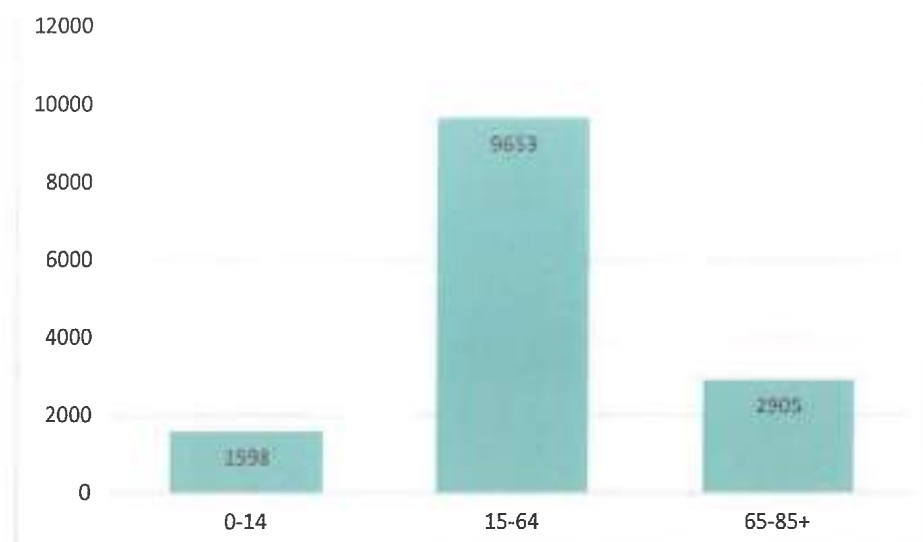


Fig. 4 – Structura pe grupe de vârstă în anul 2024 (Sursă date INSSE)

Din punct de vedere al mișcării naturale a populației, indicatorii demografici indică un spor natural negativ, atât din cauza unei rate a natalității foarte scăzute, cât și din cauza ratei mortalității ridicate.

Cu toate acestea, analizând evoluția fondului de locuințe la nivelul orașului Pucioasa pentru perioada 2011-2023, se observă o pantă ușor ascendentă, reprezentată printr-o creștere de 110 unități proprietate privată. Acest lucru denotă importanța și atractivitatea localității pentru construirea unei locuințe, însă în raport cu populația după domiciliu aflată în continuă scădere, se poate concluziona că fondul locativ prezintă o parte ascendentă datorită locuințelor de vacanță construite în ultimii ani.

Tendința de scădere a numărului populației la nivel local va continua, cauzele fiind sporul natural negativ, ponderea mare de vârstnici în raport cu cea a populației tinere dar și influența pe care municipiile mai mari din vecinătate o au asupra populației active. Această tendință este influențată și de cea națională, dar și de nivelul scăzut de atractivitate al orașului, atât pentru a atrage și susține populația tânără, pentru întemeierea de familii, cât și pentru locuitorii existenți prin calitatea relativ scăzută a vieții și un mediu economic neatractiv.

Gradul de atractivitate al unui oraș depinde de mediul economic al acestuia și de calitatea vieții locuitorilor. Pentru a sprijini economia unui oraș, atractivitatea și



calitatea vieții trebuie să se asigure condițiile optime pentru locuitori, investitori și turiști.

Atractivitatea unui spațiu este influențată de accesibilitate, imagine urbană, funcționalitate și gradul de incluziune. Astfel, în delimitarea zonelor de regenerare urbană trebuie avute în vedere mai multe paliere, și anume: accesibilitatea și coeziunea, funcționalitatea zonei, confortul, imaginea, gradul de dotare al spațiului și gradul de incluziune socială.

Astfel, este nevoie de un concept integrat de dezvoltare urbană care va asigura interacțiunea sănătoasă între vechi și nou, între păstrarea tradițiilor și identității locale și utilizarea tehnologiilor de ultimă generație, în vederea realizării unui spațiu urban funcțional, atractiv și rezilient.

Regenerarea spațiilor publice din Pucioasa vor avea efecte pe termen mediu și lung, cu implicații profunde în comunitatea locală, sănătatea publică, calitatea vieții și gradul de atracție al orașului, ca reprezentant al interesului comunitar.

Regenerarea urbană reprezintă unul din eforturile administrației publice locale orientate spre creșterea calității vieții cetățenilor și a atracției orașului pentru turiști și investitori, ce vizează reabilitarea și valorificarea elementelor de interes și impact, cum sunt dotările publice și spațiile verzi, precum și integrarea acestora într-un sistem urban unitar, verde și rezilient, cu rol de protecție și susținere a vieții cotidiene.

4. CONCEPTUL DE REGENERARE URBANĂ

Regenerarea urbană reprezintă un proces complex și strategic de revitalizare, reamenajare și îmbunătățire a unei zone urbane existente, având ca scop redarea vitalității acesteia, îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii săi și creșterea atractivității economice și sociale. Acest proces implică adesea o abordare holistică care poate include schimbări în infrastructură, reamenajare urbanistică, refacerea spațiilor publice, reabilitarea clădirilor, revitalizarea zonelor și alte inițiative menite să aducă îmbunătățiri semnificative într-o comunitate urbană. Astfel, regenerarea urbană a zonelor de interes dintr-un oraș urmărește creșterea



standardele de trai, prin îmbunătățirea calității mediului înconjurător într-o comunitate urbană și crearea de spații multifuncționale pentru utilizarea eficientă a terenului.

Totodată, pe lângă amenajările și dotările necesare pentru diferitele categorii de oameni din zonă, este necesară integrarea tehnologiilor și a sistemelor pentru a administra în mod eficient și securizat resursele disponibile, în vederea îmbunătățirii calității vieții cetățenilor, dezvoltării comunității și protejării mediului.

Procesul de regenerare urbană este fundamental în crearea de orașe și zone urbane care sunt mai sustenabile din punct de vedere ecologic, social și economic. Integrarea unor principii ecologice generale în acest proces este esențială pentru atingerea unui ambient construit care să contribuie la protecția și dezvoltarea durabilă a mediului natural.

În funcție de scara teritoriului, regenerarea urbană poate implica, printre altele, repartizarea rațională a teritoriului, utilizarea intensivă și reducerea extinderii pe orizontală a orașelor, creșterea densității locuinței, a populației și a transportului. De asemenea, se poate include integrarea de tehnologii și practici care optimizează consumul de energie, apă și materiale, soluții inteligente de gestionare a apelor pluviale, utilizarea surselor de energie regenerabilă, implementarea de facilități care să încurajeze moduri durabile de deplasare, crearea de spații verzi și dotări de petrecerea timpului liber, precum și sisteme eficiente de colectare și reciclare a deșeurilor.

Toate aceste elemente, alese în funcție de contextul și nevoile specifice, pot avea efecte scontate în susținerea unei comunități sănătoase și o dezvoltare durabilă și eficientă a orașelor.

Astfel, regenerarea urbană reprezintă un mijloc eficient de promovare a dezvoltării durabile a orașelor, abordând simultan aspectele ecologice, sociale și economice pentru a crea comunități mai sănătoase și mai sustenabile pe termen lung.

Astfel, proiectele de regenerare urbană, delimitate prin studiul de față, vor avea implicații în mai

multe domenii, pentru atingerea efectelor scontate, și anume:



- Spațiu verde: măsuri de creșterea suprafețelor verzi și a calității acestora, inserarea de locuri de relaxare și întâlnire, locuri de joacă pentru copii, elemente de delimitare și partajare a spațiilor;

- Mobilitate: realizarea de infrastructuri sigure, atractive și coezive pentru deplasările nemotorizate, pentru încurajarea acestora, reducerea sedentarismului și a poluării, creșterea siguranței și îmbunătățirea imaginii și calității urbane;

- Utilizare echilabilă a terenului: propuneri asupra utilizării terenului în vederea valorificării spațiului existent și crearea de zone pentru comunitate, în detrimentul automobilului personal;

- Incluziune socială și participativă: prin crearea de spații multifuncționale și atractive pentru copii, tineri, părinți, bătrâni și persoane cu mobilitate redusă, în vederea petrecerii timpului în spațiul public, scăderea sedentarismului;

- Protecția mediului: prin măsuri de protejare a spațiilor verzi, de colectare selectivă a deșeurilor și reducerea emisiilor GES.

- Protejarea și promovarea imobilelor și a amenajărilor valoroase, prin măsuri de conservare, dezvoltare și redescoperire patrimoniului construit.

5. DELIMITAREA ZONELOR DE REGENERARE URBANĂ DE LA NIVELUL ORĂȘULUI

5.1 Abordare generală

Eliminarea sau reducerea disfuncțiilor identificate în urma analizei situației existente a orașului, se va realiza valorificând potențialul de dezvoltare, urmărind îmbunătățirea calității vieții locuitorilor și promovarea dezvoltării economice și sociale prin proiecte de regenerare urbană.

Acestea vor conduce care la reabilitarea și îmbunătățirea spațiilor publice în zone deficitare sau cheie ale orașului, creșterea suprafețelor plantate și amenajarea acestora într-un mod corespunzător, valorificarea și extinderea activităților culturale, recreative și agrement, asigurarea accesului la infrastructuri tehnico-edilitare, dezvoltarea și modernizarea infrastructurii într-o manieră multimodală, promovând deplasările nemotorizate, protejarea și valorificarea patrimoniului natural, cultural și construit, crearea unui mediu favorabil

dezvoltării afacerilor locale, eficientizarea transportului multimodal prin crearea unui hub de transport, valorificarea și protejarea cursurilor de apă.



Elementele fundamentale care trebuie ameliorate în procesele de regenerare urbană pot fi structurate în trei mari categorii, și anume:

- **Dezvoltarea economică** prin asigurarea viabilității și a atractivității mediului;
- **Componenta socială** prin asigurarea unor spații cu identitate și o calitate ridicată a vieții, prin spații publice care să invite locuitorii în mediul public, să susțină încheierea comunităților și a micilor afaceri locale;
- **Componenta ecologică** susținută de sistemul verde al zonei format din spațiile publice verzi interconectate. Refuncționalizarea și reabilitarea sistemului pot susține o imagine urbană atractivă și multifuncțională, care generează la rândul ei creștere economică și atractivitate socială.

Din perspectivă socială, zonele culturale favorizează interacțiunea socială, stimulând legăturile între membrii comunității. Din punct de vedere economic, aceste zone pot sprijini dezvoltarea mediului de afaceri local. Măsurile orientate către domeniul cultural pot îmbunătăți imaginea urbană, având un impact pozitiv pe termen lung asupra regenerării zonelor urbane.

În centrul istoric procesul de restaurare trebuie să continue, completat de programe de reabilitare a altor monumente istorice din teritoriul administrativ. O abordare multimodală și echitabilă a spațiului, orientată către nevoile oamenilor va contribui la îmbunătățirea calității patrimoniului cultural și la sporirea atractivității acestuia, precum și la dezvoltarea economiei locale.



Infrastructura de transport trebuie să constituie fundamentul pentru buna desfășurare a activităților, asigurând siguranța deplasărilor pietonale, rutiere și velo, dar și crearea de oportunități în dezvoltarea activităților economice. De asemenea, pentru a sprijini buna funcționare a activităților, proiectele de regenerare de la nivelul comunității trebuie să includă crearea de centre de cartier, facilitând astfel accesul locuitorilor la servicii și resurse.

Prin dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre, locuitorii pot beneficia de acces la zonele de recreere și activități în aer liber, iar problemele de mediu pot fi reduse semnificativ. Astfel, sunt necesare măsuri complexe de regenerare a ecosistemului natural prin extinderea zonelor verzi și reabilitarea celor existente.

Totodată, sunt necesare măsuri conexe de colectare selectivă și reciclare pe scară largă a produselor reutilizabile de bază (metale, sticlă, hârtie, carton, plastic, textile, electronice și electrocasnice). În plus, sunt esențiale măsuri și politici dedicate colectării și reciclării deșeurilor organice (alimente, fructe, legume) și transformarea acestora în compost organic, care poate fi utilizat ca îngrășământ natural pentru culturile agricole din zona periurbană sau județeană.

Toate aceste măsuri sunt esențiale pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES), care au un impact negativ semnificativ la nivel global și au impact major asupra stratului de ozon. Un oraș sustenabil și competitiv din punct de vedere economic trebuie să dobândească abilități de reducerea a emisiilor GES prin măsuri și strategii de încurajare a cetățenilor în vederea utilizării acestor instrumente.

5.2 Delimitarea zonelor de regenerare urbană

Peisajul urban a avut de suferit în lipsa unor strategii sau politici integrate implementate corect, sau din lipsa de viziune a proiectelor urbane. Presiunile economice au dus la degradarea zonei centrale și a celor protejate prin intervenții care răspund nevoilor de moment ale pieței imobiliare, în detrimentul unei strategii de dezvoltare durabile, pe termen lung.

Deficitul de spații publice prietenoase și atractive reprezintă o problemă des întâlnită în zonele centrale ale centrelor urbane. Orașul Pucioasa se confruntă cu disfuncții referitoare la identitatea și calitatea spațiilor publice centrale, prin slăbirea nucleului central și a simțului și implicării comunității.

Cu toate acestea, orașul Pucioasa deține zone, dotări și un cadru prielnic de a moderniza și valorifica spații publice, accesibile și de interes pentru locuitorii orașului și nu numai.

Determinarea zonelor cu potențial de regenerare urbană implică o analiză detaliată a factorilor socio-economici, culturali și de mediu, pentru a identifica oportunitățile nevalorificate și a evalua impactul pe care aceste zone îl pot avea asupra comunității.

Acest proces poate fi divizat în mai multe etape:

Evaluarea potențialului nevalorificat al zonelor urbane, care implică o analiză a resurselor și oportunităților neutilizate din arealul analizat, cum ar fi:

- clădiri abandonate sau subutilizate (spații publice nefolosite la potențialul lor, clădiri industriale sau comerciale, etc);
- infrastructură insuficient exploatată: analiza infrastructurii existente care nu este utilizată la capacitate maximă (piețe, zone pietonale centrale, spații recreative pentru activități sportive, etc);
- valori culturale și istorice: zone cu o semnificație istorică sau arhitecturală, care pot fi revalorificate

Analiza impactului asupra mediului economic:

- prin îmbunătățirea infrastructurii și modernizarea zonelor degradate pot fi atrași noi investitori sau turiști și pot crește valorile proprietăților;
- zonele istorice, culturale sau de agrement pot deveni puncte de atracție turistică, ceea ce va contribui la creșterea veniturilor locale.

Impactul social și cultural prin:

- îmbunătățirea calității vieții: crearea de spații verzi, zone pietonale și infrastructură socială crește calitatea vieții locuitorilor;
- regenerarea urbană poate contribui la reducerea inegalităților sociale și la includerea comunităților marginalizate;

- **păstrarea și promovarea identității culturale:** Este important ca procesul de regenerare să conserve patrimoniul cultural și să valorifice specificul local prin proiecte de reabilitare și modernizare.

Impactul asupra mediului:

- **proiectele trebuie să țină cont de durabilitatea și protecția mediului,** prin extinderea spațiilor verzi, reducerea amprente de carbon prin susținerea deplasărilor nemotorizate și creșterea eficienței energetice prin utilizarea materialelor și tehnologiilor eficiente din punct de vedere energetic;

Selecția zonelor prioritare pentru regenerare: După evaluarea potențialului nevalorificat și a impactului regenerării asupra mediului economic, social și cultural, se poate realiza o hartă a zonelor prioritare. **Factorii principali de considerat includ:**

- **gradul de degradare a zonei:** Prioritizarea zonelor care au un impact negativ major asupra orașului, cum ar fi clădiri ineficient utilizate sau infrastructură degradată;

- **proximitatea față de zone importante ale orașului și/sau noduri de transport:** Zonele centrale, ușor accesibile de populație, apropiate de rețele de transport public sau noduri de acces pot fi mai ușor integrate în circuitul urban și au un potențial ridicat de dezvoltare economică;

- **feedback-ul comunității locale:** Implicarea cetățenilor în procesul de planificare este crucială pentru a se asigura că proiectele de regenerare răspund nevoilor reale ale populației.

Gradul de atractivitate al unui oraș depinde de mediul economic al acestuia și de calitatea vieții locuitorilor. Pentru a sprijini economia unui oraș, atractivitatea și calitatea vieții trebuie să asigure condițiile optime pentru locuitori, investitori și turiști.

Atractivitatea unui spațiu este influențată de accesibilitate, imagine urbană, funcționalitate și gradul de incluziune. Astfel, în delimitarea zonelor de regenerare urbană trebuie avute în vedere mai multe paliere, și anume: accesibilitatea și coeziunea, funcționalitatea zonei, confortul, imaginea, gradul de dotare al spațiului și gradul de incluziune socială.



Dezvoltarea spațială a orașului Pucioasa are la bază Planul Urbanistic General aprobat în anul 2006 și Planurile Urbanistice Zonale care și-au produs efecte în teren. Astfel, intravilanul este împărțit în 29 de unități teritoriale de referință, ponderea cea mai mare a suprafeței fiind destinată locuințelor individuale, urmată de industrie, spații verzi și instituții și servicii de interes general.

Conform P.U.G. aprobat, în partea de est și vest a orașului a fost extins intravilanul și au fost delimitate noi zone de expansiune și dezvoltare cu funcțiuni rezidențiale și dotări complementare, dar și zone industriale și de depozitare și spații verzi. Cu toate acestea, până în prezent în zona nu s-au realizat dezvoltări semnificative.

Pentru evitarea unor dezvoltări destructurate dar și creșterea atractivității zonei, într-o gândire în perspectivă, acesta zona poate fi subiectul unui studiu de regenerare urbană, în funcție de evoluția și interesele de dezvoltare.

Astfel, determinarea zonelor cu potențial de regenerare urbană necesită o abordare multidimensională care să evalueze atât potențialul economic nevalorificat, cât și impactul asupra mediului și comunități locale.

Acest proces poate aduce beneficii majore, transformând zonele degradate în spații viabile și atractive pentru dezvoltare urbană, socială și economică.

Zona supusă regenerării este tratată ca un ansamblu funcțional, cu obiectivul de a aborda într-un mod coerent dezvoltarea urbană la nivelul localității, cu accent pe valorizarea dimensiunii socio-economice alături de accesibilitate, mobilitate, inovare și mediu.

Ținând cont de acest aspect, precum și de cele menționate mai sus, în orașul Pucioasa au fost identificate următoarele zone de regenerare urbană, situate în intravilanul orașului, în unitățile teritoriale de referință conform P.U.G. și RLU aprobat:

- U.T.R. nr. 25 - *Bela* (N.C. 76332 și N.C. 70700): Zonă de recreere "Bela" și Piațeta "Str. I.H. Rădulescu" - ZC – Zonă centrală: nucleu central și alte componente;
- U.T.R. nr. 24 – *Pucioasa Sat* (N.C. 73619 și N.C. 73347): Zonă de recreere "Pucioasa-Sat" – IȘI - Subzonă funcțională pentru construcții de învățământ;



-U.T.R. nr. 23 - Sursa (N.C. 74302): Parcul "Carierii" – Pp - Subzona parcuri, scuaruri, zone de agrement (intra si periurbane);

-U.T.R. nr. 8 – Valea Neagra (N.C. 74012): Zonă de recreere "Liceul Tehnologic Pucioasa" - ISi - Subzona functionala pentru constructii de invatamant;

-U.T.R. nr. 28 - Glodeni (N.C. 73836): Zonă de recreere "Grădinița Glodeni" - ISi - Subzona functionala pentru constructii de invatamant;

Pentru imobilele identificate prin numerele cadastrale 74302, 74012 și 73836, funcțiunile existente vor fi menținute, fiind prevăzute doar lucrări de modernizare, fără modificarea activităților desfășurate, în scopul îmbunătățirii aspectului estetic.

Pentru celelalte imobile, se propune desființarea construcțiilor existente pe teren în vederea revitalizării zonei. Imobilele clădiri, care se vor demola, sunt înscrise în cărțile funciare ale Orașului Pucioasa, domeniul privat, aceasta fiind o condiție pentru demolare, conform OG nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.



Nr. crt.	Nr. carte funciară	Număr cadastral (pentru delimitarea zonelor de regenerare urbană)	Suprafață totală (mp)	Suprafață disponibilă pentru intervenții (mp)	Dreptul UAT Orașul Pucioasa asupra imobilelor	Investiția care se poate realiza, conform OUG nr. 183/2022 și PR SM	Zona în care se încadrează, conform OUG nr. 183/2022
1a	76332	76332	Din acte 535. Masurata 505	505	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public. Sarcini: nu sunt.	Zonă de recreere	zone centrale
1b	70700	70700	45.716	775	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public. Sarcini: nu sunt	Zonă de recreere adiacentă 76332	zone centrale
2	70700	70700	45.716	1.113	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public. Sarcini: nu sunt.	Piateta	zone centrale
3a	73619	73619	Din acte 510; Masurata 451	451	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public. Sarcini: nu sunt,	Zonă de recreere	zone din ansamblul de locuit
3b	73347	73347	41.746	560	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public. Sarcini: nu sunt.	Zonă de recreere Adiacentă 73619	zone din ansamblul de locuit
4	74302	74302	335.935	20.700.00	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public Sarcini: nu sunt.	Parc	zone de agrement și turism
5	74302	74302	335.935	7.045.00	Drept de proprietate Oraș Pucioasa.	Drum de acces la	zone de agrement și



Nr. crt.	Nr. carte funciară	Număr cadastral (pentru delimitarea zonelor de regenerare urbană)	Suprafață totală (mp)	Suprafață disponibilă pentru intervenții (mp)	Dreptul UAT Orașul Pucioasa asupra imobilelor	Investiția care se poate realiza, conform OUG nr. 183/2022 și PR SM	Zona în care se încadrează, conform OUG nr. 183/2022
					domeniul public. Sarcini: nu sunt	obiectivul parc (doar pentru a se asigura funcționalitatea proiectului integrat de regenerare urbană în această locație)	turism
6	74012	74012	5.410	1.500	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public Sarcini: nu sunt.	Zonă de recreere	zone centrale
7	73836	73836	2.543	1.914	Drept de proprietate Oraș Pucioasa, domeniul public Sarcini: nu sunt.	Zonă de recreere	zone centrale



Cele 6 zone de regenerare urbana, delimitate pe limite cadastrale, prezintă disfuncții de ordin fizic, ce au repercusiuni asupra planului socio-economic. Măsurile propuse vizează regenerarea integrată a cartierelor prin crearea unor spații publice accesibile tuturor categoriilor de populație, inclusiv persoanelor cu dizabilități sau celor vârstnici. Se urmărește recuperarea spațiului deschis, dar neutilizat, care va fi transformat în parcuri, locuri de recreere și zone verzi. Aceste intervenții vor contribui la îmbunătățirea calității aerului și a mediului înconjurător, la diversificarea facilităților publice și reconversia funcțională a terenurilor, pentru a le permite, utilizarea în scopuri noi în vederea îmbunătățirii calității vieții locuitorilor.

Printre disfuncțiile identificate, se enumeră:

- Lipsa unui concept general al spațiilor publice din cadrul orașului;
- Circulații pietonale în stare avansată de degradare sau lipsa acestora;
- Slabă valorificare a potențialului peisajului;
- Spații publice neatractive, cărora le lipsesc dotări conforme pentru petrecerea timpului liber;
- Necesitatea dezvoltării de noi funcțiuni și tipologii de dotări pentru: loisir, agrement și distracție, odihnă, relaxare și contemplare, joc pentru toate categoriile de vârstă;
- Deficit de spațiu public amenajat corespunzător (piețe și piațete, locuri de întâlnire și de organizare diferite evenimente ale vieții urbane și activități publice comunitare) cu dotări diverse, adaptate amplasamentului, funcțiunii dominante și a utilizatorilor (locuitori, vizitatori și/sau turiști);
- Insuficiența dotărilor și tipologiilor de spații verzi dedicate agrementului, sportului, odihnei și loisir / activităților de petrecerea timpului liber, locuri unde joacă pentru copii care să crească gradul de atractivitate pentru locuitori și turiști;
- Abordarea fragmentară a peisajului, fără integrarea către și dinspre zonele învecinate;
- Vegetație crescută necontrolată;

Detalii privind cele 6 zone de regenerare urbană, identificate după numerele cadastrale:

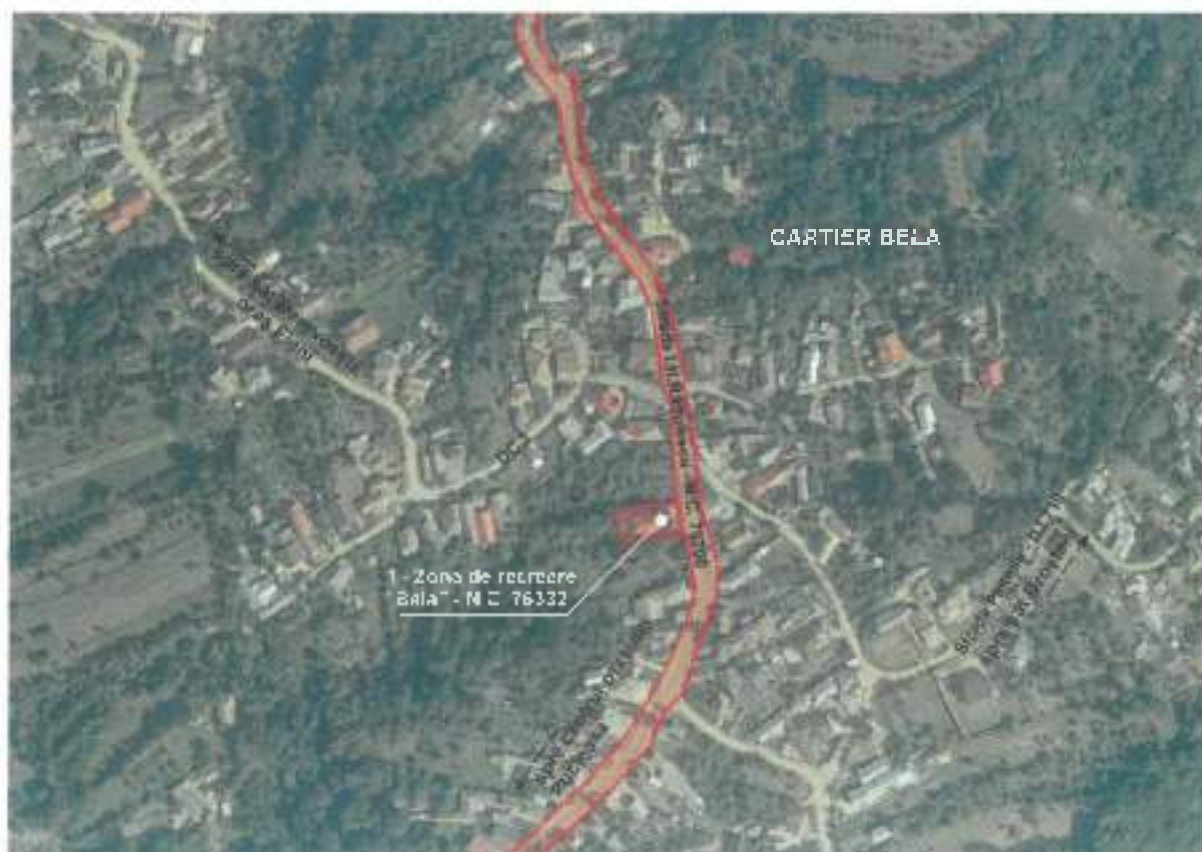
Zona 1 – "ZONĂ DE RECREERE BELA"

Adresa: U.A.T. Pucioasa, Loc. Bela, Cartier Bela.

Teren intravilan: imobilul identificat cu NC 76332, cu categoria de folosință - *curți-construcții*, având suprafața măsurată de 505 mp (535 mp în acte), împrejmuit, împreună cu zona adiacentă, identificată cu NC 70700, în suprafață de 45.716 mp, cu categoria de folosință - *drum*, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 1.280 mp (NC 76332 = 505 mp + NC 70700 = 775 mp).

Pe teren se află o construcție / clădire, 76332-C1, cu destinația - *construcții administrative și societ-culturale*, având un singur nivel, cu suprafața construită la sol de 130 mp. Această construcție trebuie să fie demolată.

Terenul este intabulat, drept de proprietate definitivă, Oraș Pucioasa - Domeniul public.




Planul de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI (N.C. 76332)

534350		534400		Anexa 1.35	
Plan de amplasament și delimitare a imobilului Scara 1:500					
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului			
76332	505	camin Beta, Camin Cultural Beta, judetul Dambovita			
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)			
		PUCIOASA			
A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni		
1	CC	505	Teren imprejmuit, pot. 1-2 - gard de lemn, pot 2-6, 8-1 - gard de piatra.		
Total		505			
B. Date referitoare la constructii					
Cod	Destinatie	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni		
C1	CAS	130	CAMIN CULTURAL Suprafata desfasurata: 130mp		
Total		130			
400050		+		400050	
		Suprafata totala masurata a imobilului = 505 mp			
		Suprafata din act = 505 mp			
Executanti SC NORTH TOPOCAD SRL Aut. RO-B-J-1772 Executanti CLAUDIU CONSTANTIN ILYCA Aut. RO-DB-F-0035 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inregistrarii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 09 2022			Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral 10/03/2022 Stampila BCP Semnatura si parafa Data:		



Zona 2 - "PIATETA STR. I.H. RĂDULESCU"

Adresa: U.A.T. Pucioasa, Loc. Pucioasa, str. I.H. Rădulescu.

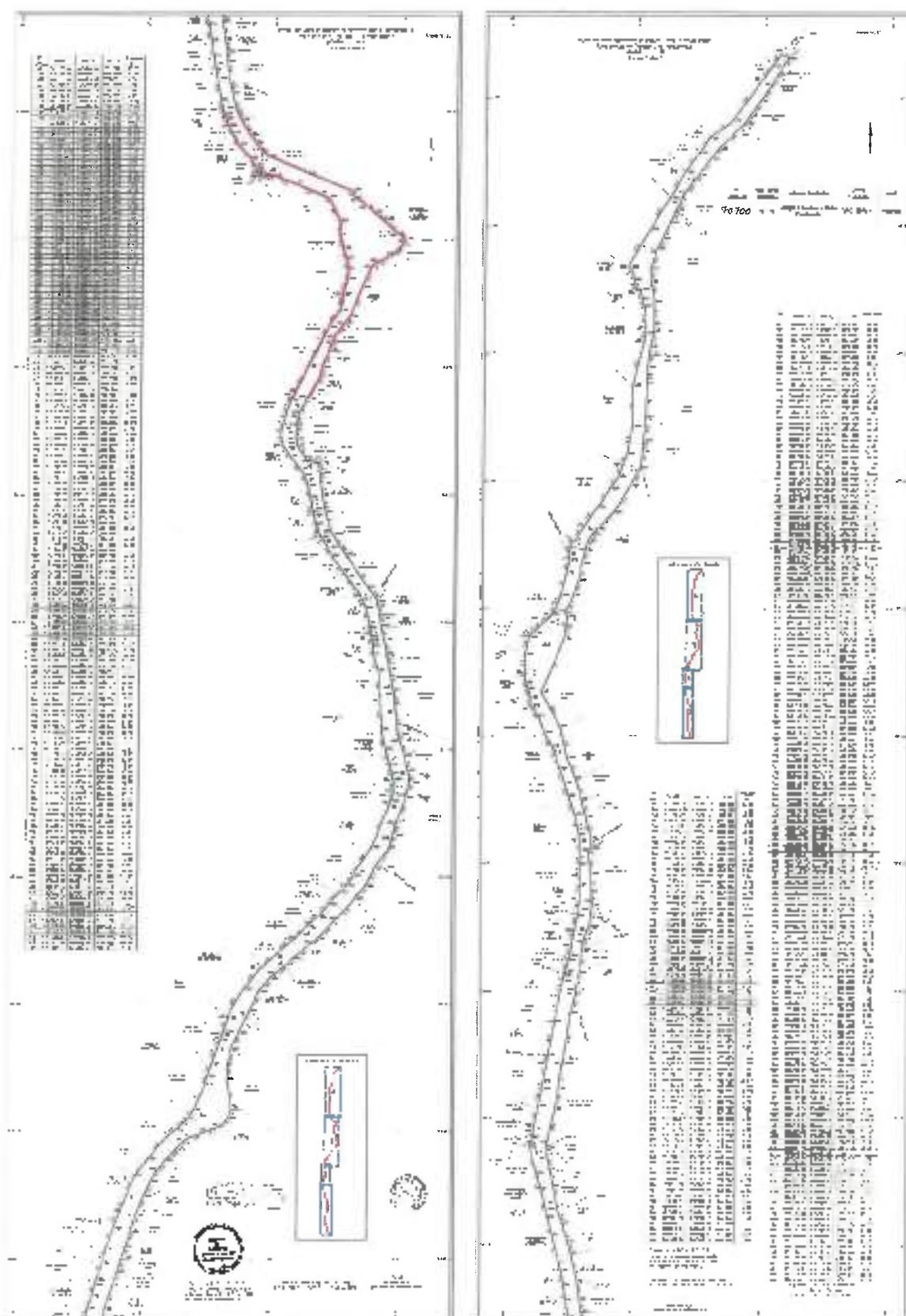
Teren intravilan: imobilul identificat cu NC 70700 în suprafață de 45.716 mp, cu categoria de folosință – drum, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 1.113 mp.

Terenul este intabulat, drept de proprietate definitivă, Oraș Pucioasa - Domeniul public.





Planul de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI (N.C. 70700)



Zona 3 - "ZONĂ DE RECREERE PUCIOASA-SAT"

Adresa: U.A.T. Pucioasa. Loc. Pucioasa-Sat

Teren intravilan: imobilul identificat cu NC 73619, cu categoria de folosință - *curți-construcții*, având suprafața măsurată de 451 mp (510 mp în acte), împrejmuit, împreună cu zona adiacentă, identificată cu NC 73347, în suprafață de 41.746 mp, cu categoria de folosință - *drum*, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 1.011 mp (NC 73619 = 451 mp + NC 73347 = 560 mp).

Pe teren se află 2 construcții/clădiri: 73619-C1, cu destinația - *construcții administrative și social-culturale*, având un singur nivel, cu suprafața construită la sol de 85 mp și 73619-C2, cu destinația - *construcții anexă*, având un singur nivel, cu suprafața construită la sol de 4 mp. Aceste construcții trebuie să fie demolate.

Terenul este intabulat, drept de proprietate definitivă, Oraș Pucioasa - Domeniul public.



Zona 4 - "PARCUL CARIEREI"

a) U.A.T. Pucioasa, Loc. Pucioasa, punct Cariera de gips – Parcul "Carierei"

Teren intravilan, imobilul identificat cu NC 74302, cu categoria de folosință - *neproductiv*, în suprafață de 335.935 mp, neîmprejmuit, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 20.700.00 mp.

Pe teren nu se află construcții/clădiri.

Terenul este intabulat, cu înscriere provizorie, drept de proprietate, Oraș Pucioasa - Domeniul public.

b) U.A.T. Pucioasa, Loc. Pucioasa, punct Cariera de gips – Drumul de acces la obiectivul Parcul "Carierei"

Teren intravilan: imobilul identificat cu NC 74302, cu categoria de folosință - *neproductiv*, în suprafață de 335.935 mp, neîmprejmuit, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 7.045.00 mp, necesar pentru a se asigura funcționalitatea proiectului integrat de regenerare urbană, respectiv accesul la parc..

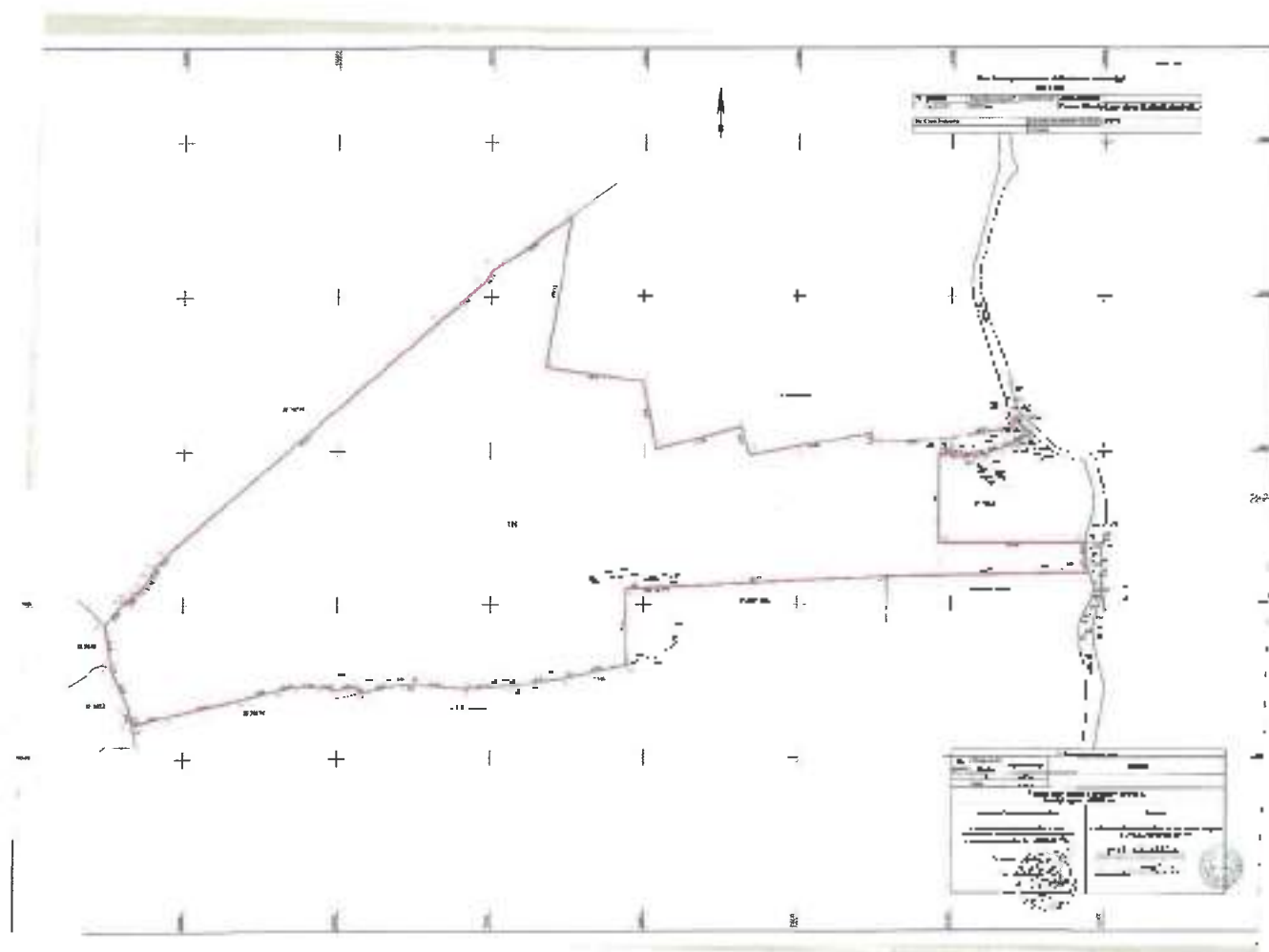
Pe teren nu se află construcții/clădiri.

Terenul este intabulat, cu înscriere provizorie, drept de proprietate, Oraș Pucioasa - Domeniul public.





Planul de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI (N.C. 74302)



Zona 5 - "ZONĂ DE RECREERE LICEUL TEHNOLOGIC PUCIOASA"

Adresa: U.A.T. Pucioasa, Loc. Pucioasa, str. C.Olănescu, nr. 27.

Teren intravilan: imobilul identificat cu NC 74012, cu categoria de folosință – *curți-construcții*, în suprafață de 6.410 mp, se va interveni numai asupra unei suprafețe de 1.500 mp.

Pe teren se află 4 construcții:

- 74012-C1, având S construită la sol = 625 mp, S desfășurată = 1250 mp,
Liceul Tehnologic Pucioasa;

- 74012-C2, având S construită la sol = 35 mp, având destinația – *construcții anexă* (magazie);

- 74012-C3, având S construită la sol = 182 mp, având destinația – *construcții administrative și social culturale*;

- 74012-C4, având S construită la sol = 183 mp, având destinația – *construcții administrative și social culturale*;

Terenul este intabulat, drept de proprietate, Oraș Pucioasa - Domeniul public și drept de administrare Liceul Tehnologic Pucioasa.





Proiectul care se va realiza poate să urmărească 7 obiecte, care vor contribui împreună la transformarea și revitalizarea zonei urbane. Aceste investiții vor fi gândite astfel încât să lucreze în sinergie, formând un proiect coerent care să îmbunătățească aspectul și funcționalitatea orașului Pucioasa.

Măsurile incluse implică regenerarea integrată a zonelor vizate și accesibilizarea spațiilor publice, recuperarea spațiului deschis, diversificarea facilităților publice moderne, sigure, atractive și reconversia funcțională în acord cu nevoile comunității, care să sprijine activitățile educaționale, sociale și recreative. Aceste acțiuni contribuie la creșterea calității mediului urban și la consolidarea legăturii dintre spațiul construit și comunitatea locală.

Investițiile propuse a se realiza contribuie semnificativ la revitalizarea întregii zone, prin amenajarea unor spații dedicate recreerii, relaxării și petrecerii timpului liber. Aceste facilități, precum aleile pentru promenadă, zonele de repaus și activitățile conexe, devin factori de atracție nu doar pentru locuitorii din proximitate, ci și pentru persoanele care doresc să evadeze din mediul urban aglomerat și să se apropie de natură. În acest context, zonele amenajate capătă un rol important în peisajul local, județean și chiar regional, atrăgând un număr considerabil de utilizatori și consolidând identitatea teritorială.



Fig. 5 - Plan de încadrare a celor 6 zone de regenerare urbană

Principalele lucrări și dotări propuse și denumirile propuse pentru fiecare din cele 6 zone de regenerare urbană:

Obiectul 1 – "Zonă de recreere Bela"

ZONA 1 - ZONA DE RECREERE "BELA"



- construcția se află într-o stare avansată de degradare
- vegetația crescută spontan creează un impact vizual negativ
- spațiu abandonat, nevalorificat





**desființare
construcții**



**reabilitare
împrejmuire**



**sistemăzare mobilier urban
generală**



spații verzi

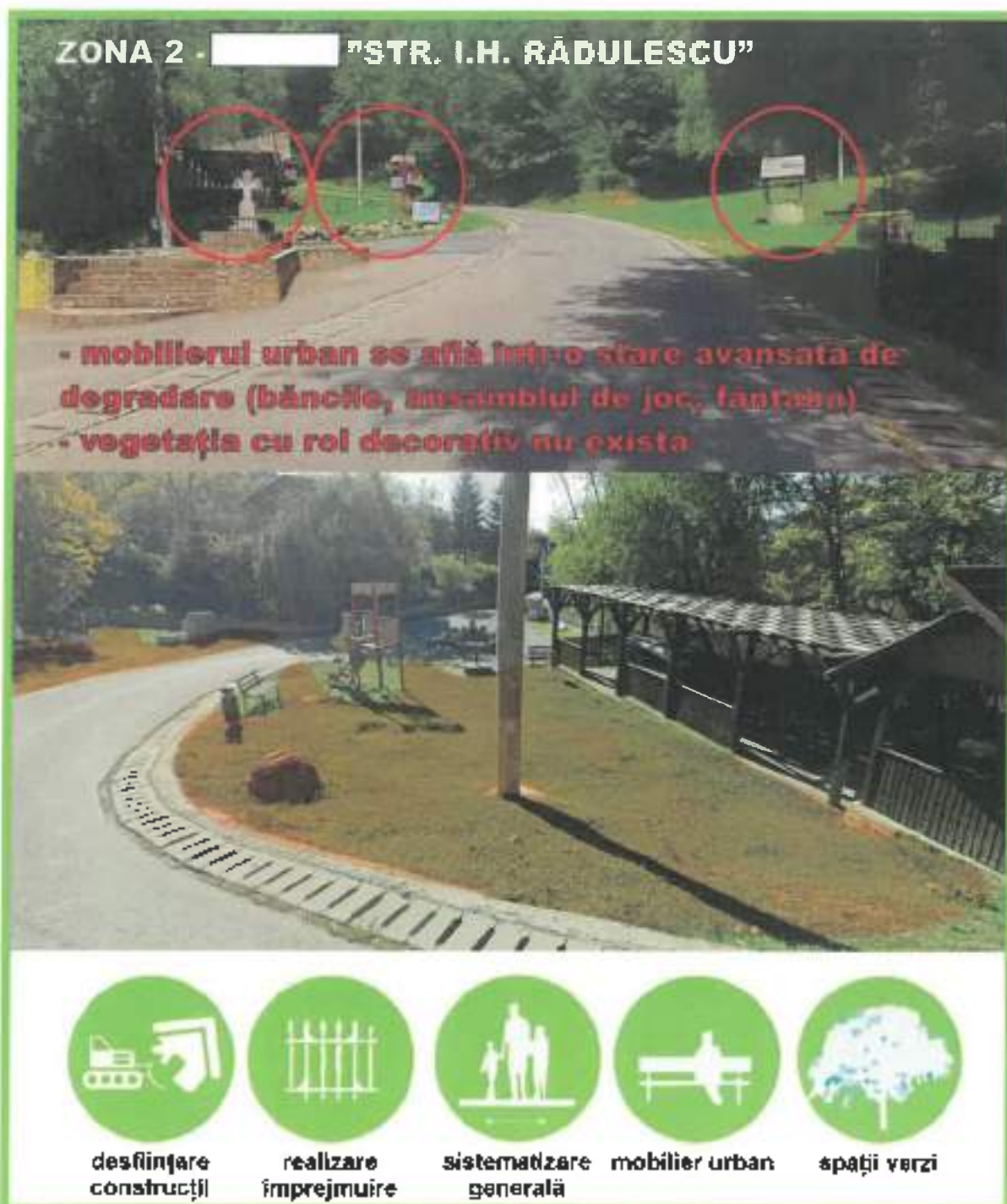


pavilion



- desființarea construcțiilor existente pe teren în vederea revitalizării zonei;
- reabilitarea împrejurimii existente pentru a asigura delimitarea corespunzătoare a spațiului și pentru a îmbunătăți aspectul estetic;
- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;
- montarea echipamentelor de joacă conform cu standardele de siguranță și accesibil;
- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansamblun de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele;
- implementarea echipării tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;
- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut. De asemenea este necesară execuția unui sistem de irigații ce reduce costurile de întreținere ale spațiului verde;
- construirea unui pavilion pentru diverse activități recreative;
- construirea unui catarg.

Obiectul 2 - "Piațeta Str.I.H. Radulescu"



- desființarea construcțiilor existente pe teren în vederea revitalizării zonei;
- realizarea împrejuririi pentru a asigura delimitarea corespunzătoare a spațiului și pentru a îmbunătăți aspectul estetic;



- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;
- montarea echipamentelor de joacă conform cu standardele de siguranță și accesibil;
- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansambluri de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele;
- implementarea echipării tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;
- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut. De asemenea este necesară execuția unui sistem de irigații ce reduce costurile de întreținere ale spațiului verde;
- construirea unui pavilion și a unor pergole pentru diverse activități recreative;
- construirea unui catarg.

Obiectul 3 - "Zona de recreere Pucioasa-Sat"



- desființarea construcțiilor existente pe teren în vederea revitalizării zonei;
- realizarea împrejuririi pentru a asigura delimitarea corespunzătoare a spațiului și pentru a îmbunătăți aspectul estetic;



- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;
- montarea echipamentelor de joacă conform cu standardele de siguranță și accesibil;
- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansambluri de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele;
- implementarea echipări tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;
- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut. De asemenea este necesară execuția unui sistem de irigații ce reduce costurile de întreținere ale spațiului verde;
- construirea unui pavilion și a unor pergole pentru diverse activități recreative;
- construirea unui catarg.

Obiectul 4.5 - "Parcul Carierei"

ZONA 4 - [REDACTED] "CARIEREI"



- Imobil dezafectat, subutilizat în raport cu potențialul său, neintegrat în circuitul urban



 **identitate vizuală**  **sistematizare mobilier urban generală**  **spații verzi** 



4. Parcul "Carierei"

- se pot crea spații publice deschise. Conform definiției ONU, acestea sunt „toate locurile care sunt proprietate publică sau de uz public, accesibile și cu acces public, gratuit și fără scop de profit”. Se poate crea un parc.

- terenul are un relief accidentat, motiv pentru care se propune sistematizarea acestuia;

- în cel mai înalt punct al terenului se propune refacerea elementelor de identitate vizuala asociate cu orașul Pucioasa, respectiv totemul cu litere volumetrice "Baile Pucioasa" și crucea din vecintate;

- alături de cele două elemente va fi montat un catarg;

Se mai propun și următoarele lucrări:

- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;

- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansambluri de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele și toaletă automată;

- implementarea echipării tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;

- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut;

5. Drum acces la Parcul "Carierei"

- Se propune reabilitarea drumului de acces către obiectivul Parcul "Carierei" pentru a asigura un acces facil și convenabil către facilitățile amenajate în cadrul proiectului;

Obiectul 6 - "Zona de recreere Liceul Tehnologic Pucioasa"

ZONA 5 - ZONĂ DE RECREERE "LICEUL TEHNOLOGIC"



- mobilierul urban este insuficient, învechit și se află într-o stare avansată de degradare, afectând aspectul și funcționalitatea spațiului
- vegetația de alei decorative nu există, ceea ce creează o imagine urbană neîngrijită, acută și respingătoare





reabilitare
împrejmuire



sistematizare mobilier urban
generală





spații verzi

- reabilitarea împrejurii existente pentru a asigura delimitarea corespunzătoare a spațiului și pentru a îmbunătăți aspectul estetic;
- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;



- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansambluri de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele;

- implementarea echipării tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;

- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut;

- construirea unui catarg;

Obiectul 7 - "Zona de recreere Grădinița Glodeni"

ZONA 6 - ZONA DE RECREERE "GRĂDINIȚA GLODENI"

- mobilierul urban este învechit, nu mai corespunde cerințelor actuale, se află într-o stare avansată de degradare, afectând aspectul și funcționalitatea spațiului

- vegetația cu rol decorativ nu există, ceea ce creează o imagine urbană neglijată, austere și respingătoare

reabilitare
împrejurire

sistemizare mobilier urban
generală

spații verzi

- reabilitarea împrejurii existente pentru a asigura delimitarea corespunzătoare a spațiului și pentru a îmbunătăți aspectul estetic;



- realizarea de alei pietonale cu pavaj din materiale de calitate superioară;
- montarea unor elemente de mobilier urban pentru a crea un spațiu de recreere plăcut și confortabil pentru vizitatori cum ar fi: bănci, ansambluri de mese cu bănci, coșuri de gunoi, cișmele;
- implementarea echipării tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea optimă a spațiului. Acest lucru va include instalarea de iluminat public, alimentare cu apă potabilă pentru cișmele și racordarea la sistemul de canalizare al orașului;
- realizarea de spații verzi, vor planta specii arboricole, arbustive, erbacee floricole și se va însămânța gazon, care să contribuie la aspectul estetic și la crearea unui mediu plăcut;
- construirea unui calarg.

Zonele de regenerare urbană se află numai pe teritoriul administrativ al orașului Pucioasa și nu implică zone rurale învecinate, pe raza cărora să fie identificate imobile care pot compune zona de regenerare urbană

După cum s-a menționat mai sus, conform prevederilor O.U.G. nr. 183/2022, terenul degradat din zona urbană este terenul situat în interiorul zonelor urbane, care nu poate fi utilizat fie ca urmare a faptului că este sit contaminat sau potențial contaminat, conform art. 6 lit. a) și b) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate, fie din cauza utilizării neadecvate, care îl face impropriu dezvoltărilor urbane.

În cazul unității administrativ-teritoriale orașul Pucioasa, singura cauză este utilizarea neadecvată.

În zonele propuse nu se află situri culturale și/sau turistice

Zonele supuse regenerării nu se află în zona de siguranță și nici în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Proiectul de regenerare urbană propus se corelează cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, respectiv cu Planul Urbanistic General al orașului Pucioasa. În acest context, proiectul respectă reglementărilor și principiilor stabilite prin P.U.G., care definesc utilizarea terenurilor, regimul de



Înălțime al construcțiilor, densitatea acestora și rețelele de infrastructură necesare pentru dezvoltarea sustenabilă a orașului. Intervențiile propuse se conformează destinației terenurilor prevăzute în P.U.G., asigurându-se că nu vor fi încălcate reglementările existente și că proiectul este în concordanță cu viziunea pe termen lung a planificării urbane a localității.

Destinația terenurilor conform P.U.G. și R.L.U. aprobat este după cum urmează:

- zonă funcțională centrală – nucleu central sale componente – terenul identificat cu numărul cadastral 76332 și 70700 (UTR 25);

- subzonă funcțională pentru construcții de învățământ – terenurile identificate cu numerele cadastrale 73619, 74012 și 73836 (UTR 24, 8 și 28);

- zonă verde amenajată, recreere, sport / perdele de protecție, subzonă funcțională pentru parcuri, scuaruri, agrement (Pp) – terenul identificat cu numărul cadastral 74302 (UTR 23);

Proiectul include măsuri de regenerare a infrastructurii existente, crearea de zone verzi și publice, îmbunătățirea accesibilității și mobilității urbane, dar și promovarea unui mediu urban sănătos și inclusiv. De asemenea, va ține cont de tendințele recente în urbanism, cum ar fi utilizarea tehnologiilor smart city și eficientizarea consumului de resurse, pentru a contribui la transformarea orașului Pucioasa într-un loc mai atractiv, modern și rezilient.

6. CONCLUZII

Îmbunătățirea și creșterea nivelului estetic și funcțional al spațiilor urbane joacă un rol esențial în creșterea calității vieții locuitorilor orașelor. Regenerarea urbană este indispensabilă pentru orașul Pucioasa, având în vedere că, în prezent, este necesară inovarea, reorganizarea și crearea spațiilor publice. Regenerarea urbană va transforma aceste zone într-un loc mai atractiv și mai funcțional, integrând nevoia de estetică cu necesitatea de a crea un mediu durabil. Astfel, prin aceste proiecte care vizează înfrumusețarea și reinventarea spațiilor publice, orașul va deveni un loc mai plăcut și mai adaptabil nevoilor locuitorilor săi.



Conceptul de regenerare urbană definește, în cadrul planificării urbane, un tip de dezvoltare a orașului, care presupune reconstrucția și revitalizarea orașului prin reciclarea resurselor sale de teren construit. Aceasta se concentrează în special abordarea problemelor sociale, economice, urbanistice și arhitecturale ale anumitor cartiere vechi sau degradate, precum și generarea de noi oportunități de dezvoltare, în special economice, și sociale prin consolidarea și încheierea unor comunități locale durabile. Astfel, acest proces contribuie nu doar la revitalizarea infrastructurii și a spațiilor publice, ci și la întărirea coeziunii sociale și la crearea de oportunități economice în zonele care au nevoie de intervenții.

Regenerarea urbană reprezintă revitalizarea zonelor urbane printr-un efort susținut din partea autorității publice și a altor actori implicați, cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului și a climatului social, și de a întări economia locală. Acest proces implică atât reabilitarea infrastructurii existente, cât și dezvoltarea de noi facilități care să răspundă nevoilor comunității, promovând un mediu urban mai sustenabil și mai incluziv. Regenerarea urbană contribuie la crearea unor spații atractive, funcționale și accesibile, care sprijină atât dezvoltarea socială, cât și economică a orașului.

Regenerarea urbană are 3 piloni de bază, respectiv pilonul ecologic, economic și cel social. În funcție de situație, trebuie să se facă referire mai mult sau mai puțin la cei trei piloni în momentul în care se propune dezvoltarea unui plan de regenerare urbană pentru o anumită zonă bine delimitată.

Calitatea vieții în mediul urban este determinată de calitatea aerului, nivelul de zgomot, situația spațiilor verzi și a zonelor de agrement, calitatea serviciilor (de toate tipurile) oferite populației.

Deși majoritatea orașelor dispun de spații publice funcționale, starea fizică a acestora și modul în care sunt utilizate nu reflectă adevăratul lor potențial. Aceste spații, deși existente, adesea nu sunt valorificate la maximum, iar caracteristicile lor originale și valoarea urbanistică sunt subevaluate. Valențele acestor spații sunt, în general, legate de o serie de obiective importante care, de-a lungul timpului, au

devenit repere ale orașului. Regenerarea și revitalizarea acestor zone ar putea contribui semnificativ la transformarea lor într-un element central în viața comunității.

Prin cele 6 intervenții propuse în zonele delimitate, care includ renovări, reabilitări, refuncționalizări sau schimbări ale modului de folosire, precum și adăugarea de mobilier urban, aceste spații vor renăște și vor deveni mai atractive și funcționale, cu efectelor scontate în ceea ce privește schimbarea imaginii urbane și îmbunătățirea calității vieții. Aceste măsuri vor contribui semnificativ la revitalizarea zonei, creând un mediu urban mai plăcut, sustenabil și eficient pentru locuitori.

Regenerarea urbană a zonelor are ca scop soluționarea problemelor urbane, de natură socio-economică și de mediu, pe baza principiilor dezvoltării durabile. Delimitarea proiectelor de regenerare urbană din studiul de față a avut la bază o analiză a necesităților, valorilor și identității locale. Identificarea și delimitarea zonelor care necesită intervenții de regenerare urbană s-a realizat pentru a orienta prioritar pentru aceste zone, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

Această identificare și delimitare s-a realizat în contextul nevoii unei dezvoltări urbane durabile și incluzive din punct de vedere social, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor orașului, în vederea reducerii disparităților și creșterii coeziunii socio-economice.

Întocmit,

arh. urb. Emil STĂNESCU

