



ORAȘUL HOREZU
JUDEȚUL VÂLCEA

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Horezu, Județul Vâlcea

Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate, circulația terenurilor și zonele de reconversie funcțională

Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate,
circulația terenurilor și zonele de reconversie funcțională

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI HOREZU

Beneficiar

Orașul Horezu, Județul Vâlcea

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Horezu, Județul Vâlcea
Beneficiar	Orașul Horezu, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate, circulația terenurilor și zonele de reconversie funcțională
Data elaborării	IULIE 2025



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU



Buase



CUPRINS

Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	5
1.1. Domeniul de Studiu	5
1.2. Principii Fundamentale	5
1.3. Tematici Principale Acoperite	5
1.4. Subiecte-cheie ale Studiului	6
1.5. Cuvinte-cheie Relevante	6
1.6. Singularități Specifice Inițiale (?&!)	6
1.7. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive	7
1.8. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexă	7
Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	8
2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice	8
2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare	8
2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU	10
Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ (Tipuri de Proprietate, Circulația Terenurilor, Zone Depășite Funcțional)	11
3.1. Analiza Tipurilor de Proprietate	11
3.2. Analiza Circulației Terenurilor	12
3.3. Identificarea și Caracterizarea Zonelor Depășite Funcțional	12
3.4. Analiza Criteriilor de Reconversie	13
Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE (Principii și Strategii de Reconversie, Zone Propuse)	14
4.1. Principii Directoare pentru Reconversia Funcțională	14
4.3. Identificarea și Ierarhizarea Zonelor Prioritare pentru Reconversie	15
Capitolul 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE	17
5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG	17
5.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	18
5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări	19
Bibliografie Cadru Adaptivă	20



Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Domeniul de Studiu

Studiul de față abordează o tematică fundamentală în planificarea urbană: analiza regimului juridic al proprietății, dinamica circulației terenurilor și identificarea zonelor cu potențial de reconversie funcțională în orașul Horezu, județul Vâlcea. Această analiză integrată este esențială pentru a fundamenta decizii strategice coerente în cadrul Planului Urbanistic General (PUG), asigurând o dezvoltare teritorială durabilă, eficientă și echitabilă. Contextul actual este marcat de presiuni imobiliare, în special în sectorul turistic, de necesitatea revitalizării unor zone industriale sau agricole abandonate și de alinierea la cadrul legislativ național, în special **Lege_Fond_Funciar_Referință: Legea nr. 18/1991, ?&! Lege_Proprietate_Publică_Referință: Legea nr. 213/1998** și Codul Civil. Acest studiu răspunde cerințelor explicite din Legea nr. 350/2001, care prevede obligativitatea fundamentării PUG pe analize de specialitate.

1.2. Principii Fundamentale

Elaborarea prezentului studiu se ghidează după următoarele principii cheie, adaptate din metodologia USTGU și din documentele strategice europene și naționale:

1. **Principiul transparenței funciare:** Asigurarea unei imagini clare și actualizate a regimului de proprietate, ca premisă pentru decizii informate. {"Această transparență este o condiție esențială pentru orice proces democratic de planificare, permițând cetățenilor și investitorilor să înțeleagă constrângerile și oportunitățile."} [paraphrase: Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului]
2. **Principiul utilizării eficiente a terenului:** Promovarea reconversiei zonelor subutilizate sau abandonate pentru a limita extinderea necontrolată a intravilanului (combaterea "urban sprawl"), în concordanță cu principiile dezvoltării durabile. {"Utilizarea rațională a teritoriului, prin limitarea extinderii necontrolate a localităților și conservarea terenurilor agricole fertile, reprezintă un obiectiv cheie al amenajării teritoriului."} [paraphrase: Parlamentul României, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 9]
3. **Principiul dezvoltării urbane echilibrate:** Orientarea reconversiei funcționale către crearea unui mix echilibrat de funcțiuni (locuire, servicii, spații verzi, producție), care să răspundă nevoilor diverse ale comunității și să evite crearea de zone monofuncționale.
4. **Principiul securității juridice:** Fundamentarea propunerilor pe un cadru legal solid, respectând dreptul de proprietate publică și privată și interesul public, conform legislației în vigoare, inclusiv **PUG_Existent_Aprobat: 28.04.2010, prin HCL nr. 22**, a cărui valabilitate a fost prelungită prin **Valabilitate_PUG_Prelungită: 30.04.2020, prin HCL nr. 38**.

1.3. Tematici Principale Acoperite

1. **Analiza Structurii Proprietății:** Cartografierea și analiza distribuției proprietății publice (a statului și a UAT Horezu) și a proprietății private.



2. **Studiul Circulației Terenurilor:** Analiza dinamicii tranzacțiilor imobiliare, a contractelor de concesiune/închiriere și a procedurilor de expropriere.
3. **Identificarea Zonelor Depășite Funcțional:** Inventarierea și caracterizarea zonelor industriale, agricole sau de altă natură care și-au pierdut funcțiunea inițială sau sunt subutilizate.
4. **Fundamentarea Propunerilor de Reconversie:** Definirea criteriilor de eligibilitate și a strategiilor de reconversie funcțională adaptate contextului local.

1.4. Subiecte-cheie ale Studiului

- Regimul juridic al terenurilor din domeniul public și privat al statului și al UAT Horezu.
- Presiunea imobiliară și impactul asupra circulației terenurilor, cu un focus pe **?&! Presiune imobiliară identificată: Construire de locuințe pentru tineri și specialiști (proiect ANL) și interes pentru dezvoltare turistică.**
- Potențialul de regenerare urbană prin reconversia fostelor zone industriale sau a altor terenuri dezafectate.
- Necesitatea corelării politicilor funciare locale cu obiectivele de dezvoltare durabilă și cu strategiile de dezvoltare județene și regionale.

1.5. Cuvinte-cheie Relevante

#proprietate_funciară, #circulația_terenurilor, #reconversie_funcțională, #regenerare_urbană, #PUG_Horezu, #cadastru, #regim_juridic, #domeniu_public, #domeniu_privat, #expropriere, #concesiune, #tranzacții_imobiliare, #dezvoltare_durabilă, #planificare_urbană, #teren_degradat, #zonă_industrială, #politică_funciară, #dezvoltare_teritorială, #Legea18_1991, #Legea213_1998.

1.6. Singularități Specifice Inițiale (?&!)

- ?&! Suprafață_Totală_Proprietate_Publică_Horezu: date parțiale disponibile, ex. **2.807 ha** domeniul public de stat (păduri).
- ?&! Suprafață_Totală_Proprietate_Privată_Horezu: date în curs de actualizare prin reambulare cadastrală; conform datelor INS din 2023, **99,15%** din fondul locativ este proprietate privată.
- ?&! Număr_Mediu_Tranzacții_Imobiliare_Anuale: Date variabile, necesită o analiză aprofundată pe ultimii 5 ani din registrele publice.
- ?&! Preț_Mediu_Teren_Intravilan_Horezu: Date variabile, necesită un studiu de piață imobiliară dedicat.
- ?&! Suprafață_Identificată_Zone_Reconversie: Potențial semnificativ în zona **Parcului industrial „Treapt”** și alte zone cu activități economice diminuate.
- ?&! Proiecte_expropriere_în_derulare: A fost identificat proiectul pentru **Centura ocolitoare a orașului**, care va implica exproprieri.



- ?&! Cadastru_sistematic_finalizat: Stadiul implementării la OCPI Vâlcea necesită verificare punctuală pentru a determina gradul de acoperire.
- ?&! Necesitate_actualizare_inventar_domeniu_public: Obligație legală permanentă a UAT, conform legislației în vigoare, pentru a reflecta toate transferurile și modificările de proprietate.

1.7. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

Contextul actual al orașului Horezu este definit de o dinamică imobiliară fluctuantă, de o presiune crescută pentru dezvoltarea turismului (stimulată de patrimoniul UNESCO) și de existența unor “buzunare” de terenuri subutilizate, moștenite din perioada industrială sau rezultate din declinul unor activități agricole în proximitatea intravilanului. Tendința generală, la nivel național și european, este de a valorifica aceste terenuri prin proiecte de regenerare urbană, în conformitate cu principiile dezvoltării compacte și de evitare a extinderii urbane nejustificate (“urban sprawl”).

1.8. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

Studiul se aliniază cu **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Orașului Horezu 2021-2030**, cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea și cu strategiile naționale privind dezvoltarea durabilă și coeziunea teritorială. Propunerile de reconversie vor ține cont de obiectivele acestor documente, în special cele legate de dezvoltare economică, turism și protecția mediului, cum ar fi axele strategice definite în SIDU pentru valorificarea turismului și modernizarea infrastructurii economice.



Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

Acest capitol fundamentează din punct de vedere teoretic și procedural demersul analitic al studiului. Pentru a asigura o abordare riguroasă și inovatoare, cadrul metodologic integrează principii din filozofia tehnologiei (SoPh[A]iloTechnology), teorii ale psihologiei cognitive (Consonantism) și instrumente avansate de planificare urbană digitală (metodologia USTGU). Această triadă conceptuală permite o analiză profundă a regimului proprietății și a potențialului de reconversie, depășind abordările pur tehnice sau descriptive.

2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice

- **Aplicabilitatea principiilor SoPh[A]iloTechnology:** Studiul este conceput ca un exercițiu de SoPh[A]iloTechnology aplicată, în care cunoașterea nu este un scop în sine, ci un instrument pentru transformare pozitivă. Principiul transdisciplinarității este esențial, deoarece analiza proprietății funciare se află la intersecția domeniilor juridic, economic, social și urbanistic. Ideea Forță Directoare (CFDI) a studiului, “Reconversia inteligentă a terenurilor ca motor pentru o dezvoltare urbană durabilă și identitară”, acționează ca un vector cognitiv care orientează fiecare etapă a cercetării. Astfel, simpla inventariere a terenurilor dezafectate este depășită, scopul final fiind generarea de soluții vizionare, ancorate în realitatea locală, dar aliniate la un *telos* superior: creșterea calității vieții și consolidarea identității orașului Horezu.
- **Consonantism și rezonanță urbană:** Teoria consonantistă a lui Ștefan Odobleja, care postulează că procesele mentale sunt guvernate de legi ale rezonanței și armoniei, este transpusă la nivel urbanistic. Analiza noastră va urmări “consonanța” dintre propunerile de reconversie și țesutul urban existent. De exemplu, propunerea unei funcțiuni industriale într-o zonă preponderent rezidențială și turistică ar crea o “disonanță” majoră (conflict funcțional, poluare fonică, trafic incompatibil). În schimb, reconversia unei foste clădiri industriale într-un centru de meșteșuguri sau într-un hub creativ ar intra în “rezonanță” cu specificul cultural al Horezului, amplificând valoarea zonei. Vom căuta, de asemenea, rezonanța dintre politicile funciare propuse (ex: concesiuni, exproprieri) și aspirațiile comunității, identificate prin consultare publică, pentru a asigura o acceptabilitate socială ridicată.
- **Logică și supralogică USTGU:** Metodologia de cercetare va aplica rigoarea procedurală specifică sistemului USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Analiza datelor cadastrale, a HCL-urilor și a textelor de lege va urma o logică formală, structurată, pentru a extrage SINGULARITY_DATA precise și verificabile. Totuși, în faza de formulare a scenariilor de reconversie, se va apela la o abordare supralogică, creativă. Aceasta presupune combinarea datelor factuale cu intuiția expertului, cu analiza tendințelor și cu gândirea “out-of-the-box”, pentru a genera soluții inovatoare care să depășească standardele și să răspundă în mod original potențialului unic al orașului Horezu.

2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare

Procesul de cercetare este structurat iterativ, permițând adaptări și aprofundări pe parcurs, în funcție de datele descoperite.



• **Etape metodologice:**

1. **Colectarea și validarea datelor:** Această etapă inițială implică centralizarea tuturor datelor juridice (legi, HCL-uri), cadastrale (planuri, extrase CF), urbanistice (PUG existent, PUZ-uri) și statistice (date INS). Se va aplica un filtru critic pentru a valida actualitatea și acuratețea fiecărei surse.
2. **Analiza spațială GIS:** Datele georeferențiate vor fi integrate într-un sistem GIS pentru a realiza hărți tematice privind distribuția tipurilor de proprietate, dinamica tranzacțiilor (acolo unde datele permit) și localizarea exactă a zonelor de interes.
3. **Inventarierea pe teren și cartografierea:** Se va realiza o campanie de cercetare pe teren pentru a valida informațiile din documente, pentru a fotografia și a caracteriza zonele cu potențial de reconversie identificate preliminar.
4. **Analiză multicriterială:** Zonele cu potențial de reconversie vor fi ierarhizate pe baza unei matrici de analiză multicriterială, care va include criteriile tehnice, economice, sociale și de mediu (ex: accesibilitate, costuri de ecologizare, compatibilitate funcțională, impact social).
5. **Formularea de strategii și recomandări:** Pe baza analizei, se vor formula propuneri concrete, structurate ca SUP-uri și RUP-uri, direct utilizabile în procesul de actualizare a PUG.

• **Instrumente analitice:**

- **Analiză documentară:** Examinarea critică a legislației, a documentațiilor de urbanism și a hotărârilor Consiliului Local pentru a înțelege cadrul normativ și decizional.
- **Analiză spațială GIS:** Utilizarea software-ului GIS (ex: QGIS, ArcGIS) pentru a suprapune straturi de informații și a identifica corelații spațiale.
- **Analiză SWOT:** Pentru fiecare zonă prioritară de reconversie se va realiza o analiză a Punctelor Tari (Strengths), Punctelor Slabe (Weaknesses), Oportunităților (Opportunities) și Amenințărilor (Threats).
- **Interviuri structurate:** Discuții cu actori relevanți (experți de la OCPI, funcționari din primărie, notari, agenți imobiliari) pentru a obține o perspectivă calitativă asupra dinamicii funciare.

• **Surse de date:**

- **Date primare:** Observații directe și documentare fotografică din cercetarea pe teren; interviuri semi-structurate.
- **Date secundare:** Documente oficiale (OCPI Vâlcea, INS, Monitorul Oficial), arhiva tehnică a Primăriei Horezu, studii de piață imobiliară, documentații de urbanism anterioare.



2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU

Studiul nu este un demers izolat, ci se integrează în fluxul logic al metodologiei USTGU.

- **Principii USTGU aplicate:** Se vor aplica cu prioritate următoarele principii din corpul metodologic USTGU:
 - **Principiul Utilizării Eficiente a Terenului:** Orice propunere de reconversie va fi evaluată prin prisma contribuției la dezvoltarea compactă a orașului și la reducerea presiunii asupra terenurilor agricole/naturale.
 - **Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară:** Scenariile de reconversie vor fi condiționate de existența sau de posibilitatea extinderii rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie).
 - **Principiul Protecției Integrate Mediu/Patrimoniu:** Propunerile vor evita afectarea zonelor protejate și vor căuta să integreze elementele de patrimoniu sau cadru natural valoros.
- **Entități USTGU utilizate:** Acest studiu va genera în mod activ entități specifice sistemului USTGU:
 - Va produce un set de **SINGULARITY_DATA** validate (ex: ?&! Suprafață_totală_zone_reconversie: 25 ha) care vor alimenta CORE_DATA a PUG-ului.
 - Va fundamenta propuneri de **SUP-uri** (Soluții Urbanistice Proiective), cum ar fi SUP_Reconversie_Zona_Industrială_Treapt sau SUP_Amenajare_Parc_Public_La_Stejari.
 - Va deriva **RUP-uri** (Reguli Urbanistice Proiective) specifice, care vor fi integrate în RLU, de exemplu: RUP_Interdicție_Locuire_in_Parc_Industrial sau RUP_Indicatori_Urbanistici_Zona_Reconversie_X.

Prin această abordare metodologică complexă, studiul asigură o fundamentare solidă, transparentă și operaționalizabilă pentru deciziile privind politica funciară și de reconversie urbană a orașului Horezu.



Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ (Tipuri de Proprietate, Circulația Terenurilor, Zone Depășite Funcțional)

Acest capitol detaliază analiza situației existente în teritoriul administrativ al orașului Horezu din perspectiva regimului juridic și a dinamicii fondului funciar. Se urmărește o înțelegere aprofundată a structurii proprietății, a modului în care terenurile circulă în circuitul civil și a zonelor care, fiind depășite funcțional, reprezintă oportunități strategice pentru regenerarea urbană. Analiza este fundamentată pe cadrul legislativ în vigoare și pe datele specifice disponibile pentru UAT Horezu.

3.1. Analiza Tipurilor de Proprietate

Înțelegerea structurii proprietății este fundamentală pentru orice demers de planificare, deoarece regimul juridic al unui teren îi determină direct posibilitățile de utilizare, dezvoltare și intervenție. La Horezu, la fel ca în majoritatea localităților din România, proprietatea se împarte în două mari categorii: publică și privată.

- **Proprietatea Publică:** Aceasta se subdivide în proprietate publică a statului și proprietate publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Horezu). Conform Legii nr. 213/1998, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, fiind destinate exclusiv uzului sau interesului public. Inventarierea detaliată a acestor bunuri este esențială.
 - **Domeniul public al statului** pe teritoriul Horezu include, de regulă, infrastructura majoră de transport (ex: drumul național DN67), cursurile de apă principale (râul Lunca-văț și afluenții săi, care aparțin domeniului public al apelor), și o parte semnificativă din fondul forestier (?&! suprafata_concesionata_parc_fotovoltaic: 2.807 ha păduri de stat).
 - **Domeniul public al UAT Horezu** cuprinde bunurile de interes local: rețeaua stradală (cu excepția DN-urilor), piețele publice, parcurile (ex: Parcul „Zăvoi”), cimitirele, clădirile și terenurile aferente instituțiilor publice locale (primărie, școli, spital, casă de cultură), precum și rețelele edilitare de apă și canalizare. Inventarul acestor bunuri este aprobat prin hotărâri ale Consiliului Local (ex: HCL nr. 36/2014) și este esențial pentru proiectele de modernizare a infrastructurii publice. O analiză GIS a acestor proprietăți va releva potențialul de optimizare a utilizării lor, identificând eventuale terenuri neutilizate ce pot fi alocate unor noi funcțiuni de interes public.
- **Proprietatea Privată:** Aceasta reprezintă cea mai mare parte a teritoriului și se împarte, la rândul ei, în proprietate privată a persoanelor fizice/juridice și proprietatea privată a statului/UAT.
 - **Proprietatea privată a UAT Horezu** este formată din bunuri care nu sunt de uz sau interes public direct, dar aparțin orașului. {“Legea 213/1998, la art. 4, definește domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale ca fiind compus din bunuri care nu fac parte, potrivit legii sau prin natura lor, din domeniul public.”} [paraphrase: Parlamentul României, Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, Art. 4, Monitorul Oficial, 1998, n.a.]. Acestea pot fi vândute, concesionate sau



închiriate. La Horezu, exemple relevante sunt pășunile comunale (islazurile) și terenurile din Parcul Industrial „Treapt”, care sunt valorificate economic prin concesionare.

- **Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice** domină fondul funciar, în special în intravilan (locuințe, curți, spații comerciale - ?&! structura_proprietatii_2023: 99,15% proprietate privată în fondul locativ) și în extravilan (terenuri agricole, păduri retrocedate). Analiza acestei categorii va evalua gradul de fragmentare, un factor ce poate constitui o frână în calea dezvoltărilor coerente, și va identifica tendințele de concentrare a proprietății în zonele cu presiune investițională (turistice, centrale), care pot influența piața imobiliară locală.

3.2. Analiza Circulației Terenurilor

Dinamica fondului funciar este un indicator al vitalității economice și sociale a localității.

- **Tranzacții Imobiliare:** Analiza, bazată pe datele publice disponibile, va urmări volumul, valoarea și localizarea geografică a tranzacțiilor din ultimii 5-10 ani. Se va acorda o atenție deosebită zonelor cu dinamică ridicată (ex: zonele de extindere rezidențială sau zonele cu potențial turistic), pentru a înțelege presiunea imobiliară și a anticipa nevoile de infrastructură. De exemplu, o creștere a tranzacțiilor în zona Olari poate semnala o presiune pentru dezvoltarea de pensiuni, ceea ce necesită o reglementare atentă.
- **Concesiuni și Închirieri:** Inventarierea contractelor de concesiune și închiriere pentru terenurile din domeniul public și privat al UAT Horezu (ex: contractele din Parcul Industrial „Treapt”, ?&! suprafata_concesionata_shopping_village: 42.650 mp, ?&! suprafata_concesionata_complex_horticol: 23.326 mp) va oferi o imagine asupra modului în care administrația locală își valorifică patrimoniul funciar și va evalua eficiența acestor contracte în raport cu obiectivele de dezvoltare economică.
- **Exproprieri:** Proiectele de infrastructură majoră, precum ?&! proiecte_expropriere_în_derulare: Centura ocolitoare a orașului, implică proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică. Studiul va analiza impactul acestor exproprieri asupra structurii proprietății și va evalua modul în care procesul afectează comunitatea locală, pentru a formula recomandări privind minimizarea impactului negativ și asigurarea unor despăgubiri corecte și rapide.

3.3. Identificarea și Caracterizarea Zonelor Depășite Funcțional

Regenerarea urbană prin reconversia zonelor dezafectate este un principiu fundamental al dezvoltării durabile. {“Legea nr. 350/2001, la art. 46, prevede explicit că PUG trebuie să delimiteze zonele care necesită regenerare urbană, incluzând reconversia funcțională a zonelor industriale dezafectate.”} [paraphrase: Parlamentul României, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 46, Monitorul Oficial, 2001, n.a.] La Horezu, se va realiza un inventar detaliat, bazat pe analiză GIS (ortofotoplanuri) și cercetare pe teren, al următoarelor tipuri de zone:

- **Zone industriale dezafectate:** Fostele platforme din perioada socialistă sau unități care și-au încetat activitatea post-1990 (ex: fosta fabrică de mobilă, ateliere vechi).



- **Foste unități agricole:** Amplasamentele fostelor CAP-uri sau IAS-uri din proximitatea intravilanului, care sunt acum în paragină.
- **Alte terenuri subutilizate:** Clădiri în ruină, terenuri virane în intravilan, foste depozite, etc. Pentru fiecare zonă identificată se vor analiza: suprafața, regimul juridic, starea infrastructurii existente, nivelul de poluare istorică (unde există date), accesibilitatea și contextul urbanistic.

3.4. Analiza Criteriilor de Reconversie

Pentru a ierarhiza zonele cu potențial și a fundamenta propunerile de reconversie, se va utiliza o matrice de analiză multicriterială. Aceasta va evalua fiecare zonă pe baza următoarelor criterii cheie, cu ponderi adaptate specificului local:

- **Accesibilitate și Conectivitate (Pondere: 25%):** Proximitatea față de rețeaua stradală majoră și de transportul public.
- **Infrastructură existentă (Pondere: 20%):** Prezența și starea rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaz, care reduc costurile viitoarelor dezvoltări.
- **Impact asupra Mediului (Pondere: 20%):** Nivelul de poluare a solului/apelor și costurile estimate pentru ecologizare. O zonă mai puțin poluată va avea un punctaj mai mare.
- **Compatibilitate Funcțională (Pondere: 15%):** Potențialul de integrare armonioasă cu funcțiunile învecinate și de a genera sinergii pozitive.
- **Potențial Economic (Pondere: 15%):** Atractivitatea zonei pentru investitori, în funcție de noile funcțiuni propuse (ex: turism, servicii, industrie nepoluantă).
- **Valoare Peisagistică și Culturală (Pondere: 5%):** Prezența unor elemente de patrimoniu sau a unui cadru natural valoros care pot fi integrate în proiectul de reconversie, aducând plusvaloare.

Rezultatul acestei analize va fi o hartă a oportunităților de regenerare urbană, care va sta la baza propunerilor strategice din capitolul următor.



Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE (Principii și Strategii de Reconversie, Zone Propuse)

Acest capitol transpune diagnosticul funciar și funcțional, detaliat în capitolele anterioare, într-un cadru strategic coerent și operațional. Fundamentat pe analiza tipurilor de proprietate, a dinamicii terenurilor și a zonelor subutilizate din Horezu, capitolul de față conturează direcțiile de acțiune menite să ghideze dezvoltarea urbană a localității într-o manieră sustenabilă, eficientă și identitară. Propunerile sunt aliniate la principiile metodologiei USTGU și la cadrul legislativ național și european.

4.1. Principii Directoare pentru Reconversia Funcțională

Pentru a asigura un proces de regenerare urbană coerent și benefic pentru comunitate, orice intervenție de reconversie funcțională în orașul Horezu se va ghida după următoarele principii fundamentale:

- **Principiul dezvoltării durabile și al economiei circulare:** Acest principiu, central în politicile europene, presupune prioritizarea reutilizării resurselor existente. În contextul funciar, se va încuraja reabilitarea și refuncționalizarea siturilor industriale sau agricole dezafectate (Zonă_Reconversie_1_Nume: Fosta fabrică de mobilă) în detrimentul extinderii intravilanului pe terenuri virane sau agricole fertile. Acest demers reduce costurile de infrastructură, protejează cadrul natural și valorifică un patrimoniu construit existent, contribuind la o dezvoltare urbană compactă.
- **Principiul mixității funcționale:** Pentru a crea zone urbane vibrante și complete, se va promova combinarea armonioasă a diferitelor funcțiuni (locuire, servicii, comerț, agrement, cultură). Acest principiu contracarează tendința de creare a unor zone monofuncționale (ex: cartiere-dormitor) și contribuie la reducerea distanțelor de deplasare, la animarea spațiilor publice și la creșterea siguranței urbane. Un exemplu concret ar fi reconversia zonei “La Stejari” într-un spațiu care să combine un parc public cu funcțiuni comerciale de proximitate și spații pentru evenimente culturale.
- **Principiul participării publice în deciziile majore de reconversie:** Orice proiect major de reconversie, în special cele care implică terenuri din proprietatea publică a UAT Horezu, va fi supus unui proces transparent de consultare publică. {“Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stipulează caracterul democratic al activității, asigurând participarea populației la adoptarea deciziilor.”} [paraphrase: Parlamentul României, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3, n.a., 2001, n.a.]. Acest demers asigură legitimitatea socială a proiectelor și permite integrarea nevoilor și aspirațiilor comunității în soluțiile propuse.
- **Principiul valorificării identității locale (“genius loci”):** Noile proiecte de reconversie trebuie să respecte și să pună în valoare specificul cultural și istoric al Horezului. De exemplu, reconversia unui sit industrial nu trebuie să ducă la o arhitectură generică, ci poate integra elemente inspirate din ceramica locală sau din stilul arhitectural brâncovenesc, consolidând astfel brandul local și evitând uniformizarea peisajului urban.

4.2. Strategii Generale de Intervenție



Pe baza principiilor directoare și a analizei multicriteriale a zonelor cu potențial, se conturează următoarele strategii generale de intervenție, adaptabile specificului fiecărui amplasament:

- **Strategia A - Reconversie către funcțiuni de locuire:** Această strategie se aplică zonelor dezafectate din proximitatea zonelor rezidențiale existente, care dispun de acces la infrastructură. Un exemplu este fosta fermă zootehnică "Săliște" din Romanii de Sus. Propunerea vizează dezvoltarea de ansambluri rezidențiale mixte, cu o densitate controlată, care să includă, pe lângă locuințe (individuale și colective de înălțime redusă), și dotări de proximitate esențiale (grădiniță, magazine, locuri de joacă) și spații verzi generoase. Obiectivul este creșterea calității locuirii și răspunsul la cererea de locuințe pentru tineri (?&! Presiune_imobiliară_identificată: Construire de locuințe pentru tineri și specialiști).
- **Strategia B - Reconversie către spații verzi și de agrement:** Se aplică terenurilor degradate sau subutilizate aflate în zone centrale sau în proximitatea cursurilor de apă, care au un potențial peisagistic ridicat. Exemplul cel mai relevant este zona "La Stejari" (?&! Zonă_Reconversie_2_Nume), unde se propune crearea unui parc central multifuncțional, care să devină un nou pol de atracție pentru localnici și turiști, oferind spații pentru relaxare, evenimente culturale și sport în aer liber.
- **Strategia C - Dezvoltarea unor poli de inovare și tehnologie:** Vizează reconversia fostelor hale industriale, precum cele de la fosta fabrică de mobilă, în hub-uri pentru industrii creative, ateliere meșteșugărești moderne sau centre IT. Această strategie capitalizează pe structurile existente, reducând costurile investiției, și răspunde nevoii de diversificare economică, atrăgând forță de muncă specializată.
- **Strategia D - Crearea de zone mixte integrate:** Reprezintă cea mai complexă strategie, aplicabilă siturilor de mari dimensiuni, precum Parcul Industrial "Treapt". Deși denumirea este "industrial", strategia pe termen lung poate viza o mixtate controlată, combinând funcțiuni de producție nepoluantă și logistică cu servicii conexe (ex: centru de afaceri, showroom-uri, servicii de catering) și chiar locuințe de serviciu, pentru a crea o zonă economică dinamică și auto-suficientă.

4.3. Identificarea și Ierarhizarea Zonelor Prioritare pentru Reconversie

Pe baza analizei multicriteriale detaliate în capitolul anterior și a strategiilor definite, se propune următoarea ierarhizare a zonelor prioritare pentru reconversie, structurată pe orizonturi de timp:

Nr. zonă	Tip de reconversie	Orizont de timp	Strategie aplicabilă	Justificarea Priorităzării
1	Zona Târgului "La Stejari"	Scurt (1-3 ani)	Strategia B (Agrement/Spații Verzi) și, parțial, Strategia D (Servicii)	Amplasament central, proprietate publică (UAT Horezu), impact social și de imagine maxim. Proiectul poate fi finanțat prin programe de regenerare urbană și răspunde unei nevoi acute a comunității pentru spații publice de calitate.



Nr. tară de conversie	Zonă Priori-Orizont de Re-de conversie	de Timp	Strategie Aplicabilă	Justificarea Prioritizării
2	Parcul Industrial "Treapt"	In-Mediu (1-7 ani)	Scurt și Mediu și Strategia D (Zonă Mixtă Integrată și Strategia C (Poli de Inovare)	Infrastructura este parțial existentă, iar terenul este în proprietatea UAT. Cererea de concesiuni din partea investitorilor (?&! suprafata_concesionata_parc_fotovoltaiac: 117.282 mp) confirmă potențialul economic imediat. Este prioritară finalizarea infrastructurii pentru a atrage mai multe investiții.
3	Fosta Fabrică Mobilă	Fa-Mediu (3-7 ani)	Strategia C (Poli de Inovare) și Strategia A (Locuire)	Situația juridică (proprietate privată în lichidare) necesită timp pentru clarificare. Amplasarea este excelentă, la intrarea în oraș, pretabilă pentru un proiect-emblemă de regenerare. Potențial ridicat pentru un parteneriat public-privat.
4	Fosta Fermă Zootehnică "Săliște"	Lung (7-10+ ani)	Strategia A (Locuire)	Necesită costuri semnificative de demolare și ecologizare. Dezvoltarea este condiționată de extinderea rețelelor edilitare în zonă și de existența unei cereri susținute pentru loturi de case în satul Romanii de Sus.

Această ierarhizare permite autorității locale să își concentreze eforturile și resursele financiare în mod etapizat, începând cu proiectele cu cel mai mare impact și cea mai mare fezabilitate pe termen scurt.



Capitolul 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CO-NEXE

Acest capitol final are rolul de a transpune concluziile analitice și propunerile strategice ale prezentului studiu în instrumente urbanistice concrete și operaționale. Recomandările formulate aici sunt destinate a fi integrate direct în componentele cheie ale Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Horezu — Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșele de Reglementări — asigurând astfel că politica funciară și de reconversie devine o parte activă și normativă a dezvoltării viitoare a localității, în deplină concordanță cu metodologia USTGU.

5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG

Memoriul General al PUG trebuie să reflecte, la nivel strategic, viziunea asupra gestionării fondului funciar și a regenerării urbane. Concluziile acestui studiu vor fundamenta în special capitolele dedicate strategiei de dezvoltare, obiectivelor economice și politicilor teritoriale.

Recomandări specifice:

- Includerea unei secțiuni dedicate Politicii Funciare și de Reconversie:** Se recomandă crearea unui subcapitol în cadrul strategiei de dezvoltare care să sintetizeze politica orașului Horezu în acest domeniu. Aceasta va sublinia:
 - Prioritizarea reutilizării terenurilor dezafectate și subutilizate, conform principiului dezvoltării compacte și al limitării extinderii necontrolate a intravilanului, așa cum este promovat de strategiile europene și naționale.
 - Viziunea pentru zonele de reconversie prioritare identificate (Târgul “La Stejari”, Parcul Industrial “Treapt”, Fosta Fabrică de Mobilă, Fosta Fermă Zootehnică “Săliște”), prezentând pentru fiecare strategia de reconversie propusă (ex: agrement și servicii, zonă economică mixtă, hub creativ, locuințe).
 - Angajamentul pentru gestionarea transparentă și eficientă a patrimoniului funciar public și privat al UAT, prin concesionare, închiriere sau parteneriate public-private, ca instrument de dezvoltare economică.
- Fundamentarea Obiectivelor Strategice:** Propunerile de reconversie trebuie să fie direct corelate cu obiectivele strategice ale PUG. De exemplu:
 - Obiectivul “Creșterea Calității Vieții”:** Va fi fundamentat prin propunerea de reconversie a zonei “La Stejari” într-un parc central.
 - Obiectivul “Diversificare Economică și Crearea de Locuri de Muncă”:** Va fi susținut de strategia de dezvoltare a Parcului Industrial “Treapt” și a propunerii de hub creativ la fosta fabrică de mobilă.
 - Obiectivul “Dezvoltare Rezidențială Durabilă”:** Va fi legat de propunerea de reconversie a fostei ferme “Săliște” într-o zonă de locuințe cu dotări integrate.



5.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

RLU este instrumentul normativ care transformă strategia în reguli obligatorii. Propunerile următoare vizează crearea unui cadru reglementar clar pentru zonele de reconversie și stimularea investițiilor în aceste perimetre.

Propuneri specifice (ca exemple de RUP-uri derivate din SUP-urile conceptuale ale studiului):

1. Crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate zonelor de reconversie:

- **UTR_RECONV_STEJARI:** Se va institui un UTR specific pentru zona “La Stejari” (cca. 3.380 mp), cu funcțiune dominantă **K10 - Parcuri și Spații Verzi** și funcțiuni complementare admise **K03 - Servicii și Comerț** (doar la parterul unor eventuale construcții cu regim redus de înălțime, ex: cafenea, centru info-turistic).
 - **Indicatori propuși:** POT max = 10%; CUT max = 0,15; Hmax = P+1E; Procent minim spațiu verde amenajat = 80%.
 - **Regulă specifică (RUP):** Se interzice funcțiunea de locuire. Orice construcție nouă va fi supusă unui concurs de soluții arhitecturale.
- **UTR_RECONV_TREAPT:** Se va delimita și reglementa clar UTR-ul corespunzător Parcului Industrial “Treapt”, ca zonă mixtă economică.
 - **Funcțiuni admise:** **K04 - Industrială, Logistică și Energetică** (cu excepția industriilor poluante), **K03 - Servicii și Comerț** (servicii pentru afaceri, showrooom-uri, unități de alimentație publică), **K01 - Locuire** (doar locuințe de serviciu aferente funcțiunilor principale).
 - **Indicatori propuși:** POT max = 60%; CUT max = 1,2; Hmax = P+2E.
 - **Regulă specifică (RUP):** Se va impune realizarea unei perdele de protecție vegetală de minim 10 metri lățime la limita cu zonele rezidențiale sau agricole.

2. Introducerea de prevederi stimulative pentru reconversie:

- Se propune un articol în RLU care să permită acordarea unui **bonus de CUT (de ex: +10-15%)** pentru dezvoltatorii care preiau și ecologizează un teren industrial poluat istoric sau care integrează în proiectul lor elemente de patrimoniu industrial (dacă există și sunt valoroase).
- Se pot introduce reglementări care să faciliteze parteneriatele public-private pentru reconversia terenurilor aparținând domeniului privat al UAT, prin proceduri simplificate de concesionare condiționată de realizarea unor obiective de interes public.

3. Reglementări tranzitorii pentru zonele în așteptare:

- Pentru zonele identificate cu potențial, dar a căror reconversie este prevăzută pe termen mediu sau lung (ex: Fosta Fermă “Săliște”), RLU va institui un **regim tranzitoriu**. Se vor interzice construcțiile definitive care ar putea compromite viitorul proiect de regenerare, dar se pot permite utilizări temporare (ex: organizare de evenimente,



agricultură urbană, parcări provizorii) care să mențină zona activă și să prevină degradarea totală.

5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări

PLANȘA_TXT_GIS trebuie să reprezinte vizual și normativ concluziile și propunerile studiului, asigurând transparență și aplicabilitate.

Propuneri specifice de straturi (layers) GIS:

- Strat_Proprietate:** Un strat GIS fundamental care să delimiteze clar și actualizat:
 - Domeniul public al Statului (cu menționarea administratorului: Romsilva, ANAR etc.).
 - Domeniul public al UAT Horezu.
 - Domeniul privat al UAT Horezu.
 - Acest strat va sta la baza tuturor analizelor de fezabilitate pentru noi proiecte.
- Strat_Zone_Reconversie:** Un strat tematic dedicat care să localizeze precis toate zonele identificate cu potențial de reconversie. Fiecare poligon din acest strat va avea atribute detaliate în CORE_DATA:
 - Denumire zonă (ex: "Fosta Fabrică de Mobilă").
 - Suprafață (ha).
 - Regim juridic actual (public/privat).
 - Strategia de reconversie propusă (A, B, C sau D).
 - Prioritate de intervenție (scurt, mediu, lung).
- Strat_Proiecte_Strategice:** Un strat care localizează proiectele de investiții majore propuse, derivate din strategie. De exemplu, va include poligonul propus pentru noul parc "La Stejari" sau conturul viitoarei centuri ocolitoare. Acest strat este esențial pentru comunicarea publică a viziunii de dezvoltare și pentru monitorizarea implementării PUG.

Prin integrarea acestor recomandări, PUG-ul orașului Horezu va dispune de un cadru solid și operațional pentru a gestiona în mod inteligent și strategic una dintre cele mai valoroase resurse ale sale: teritoriul.



Bibliografie Cadru Adaptivă

Bibliografia va cuprinde în mod exhaustiv toate sursele legislative, normative, strategice și academice utilizate în elaborarea studiului, formate conform standardelor de citare academice.

1. Acte Legislative și Normative:

- Parlamentul României. *Constituția României* (revizuită 2003). Monitorul Oficial.
- Parlamentul României. *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*. Republicată în Monitorul Oficial nr. 1/1998.
- Parlamentul României. *Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică*. Monitorul Oficial nr. 448/1998.
- Parlamentul României. *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*. Cu modificările și completările ulterioare.
- Parlamentul României. *Codul Civil (Legea nr. 287/2009)*.
- Parlamentul României. *Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan*. Monitorul Oficial nr. 178/2014.
- Guvernul României. *Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*.

2. Documente Strategice și Administrative:

- Consiliul Local Horezu. *Hotărârea nr. 36/2014 privind modificarea HCL 32/1999 (Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al orașului Horezu)*.
- Consiliul Local Horezu. *Hotărârea nr. 28/2023 privind aprobarea intenției de reconversie a zonei Târg „La Stejari” în parc public*.
- Guvernul României. *Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR) 2014-2035*. Aprobata în 2016.
- Primăria Orașului Horezu. *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Orașului Horezu 2021-2030*.

3. Surse Academice și Tehnice:

- Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. *GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL*. Indicativ GM-010-2000.
- Odobleja, Ștefan. *Psihologia Consonantistă*. Editura Scrisul Românesc, 1938. (Pentru fundamentarea teoretică a principiilor de consonanță/disonanță funcțională).
- Studii de piață imobiliară relevante pentru județul Vâlcea (se vor identifica și cita surse specifice).



- Ghiduri de bune practici în regenerare urbană publicate de asociații profesionale (ex: Registrul Urbaniștilor din România, Ordinul Arhitecților din România).