



Studiu Istoric și Peisagistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



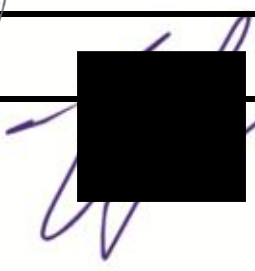
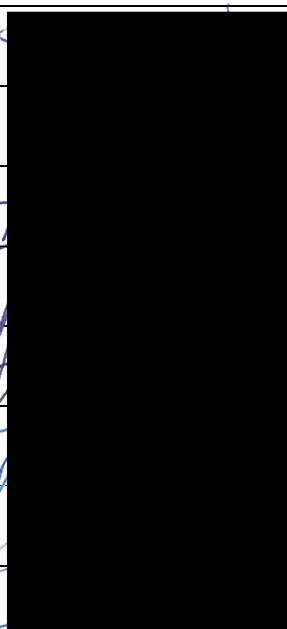


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Luciu
Beneficiar	Comuna Luciu, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu istoric și peisagistic
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Arh. Iulian CĂMUI	
Specialist		
		
	Urb. Sebastian GUȚĂ	
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	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	





CUPRINS

STUDIU ISTORIC, STUDIU PEISAGISTIC	10
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL	10
1.1. Scopul, Obiectivele și Aria de Studiu	10
1.2. Metodologia Integrată de Analiză Istorică și Peisagistică.....	11
1.3. Justificarea și Rolul Studiului în Procesul de Actualizare PUG	13
2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ	15
2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice (Legea 422/2001)	15
2.2. Legislația privind protecția patrimoniului arheologic (OG 43/2000)	16
2.3. Convenția Europeană a Peisajului și aplicarea sa (Legea 451/2002)	17
2.4. Sinteza Cadrului Normativ și Corelarea cu Strategiile Supraordonate	18
3. Evoluția Istorică și Analiza Cadrului Natural și Antropic	19
3.1. Evoluția istorică a așezării	19
3.2. Cartografie istorică	21
3.3. Analiza cadrului natural	22
3.4. Analiza cadrului antropic	23
4. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE ȘI A UNITĂȚILOR DE PEISAJ	25
4.1. Trama stradală și parcellar	25
4.2. Identificarea unităților de peisaj	26
4.3. Caracterizarea peisajelor naturale și culturale	27
5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT ȘI A COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI	28



5.1. Ierarhizarea valorilor fondului construit.....	28
5.2. Silueta localității și repere vizuale.....	29
5.3. Puncte de belvedere și perspective.....	29
5.4. Coridoare vizuale	30
6. INVENTARIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL ȘI NATURAL.....	31
6.1. Patrimoniu cultural construit.....	31
6.2. Patrimoniu arheologic.....	32
6.3. Patrimoniu natural și biodiversitate	33
6.4. Sistemul de spații verzi.....	34
7. ANALIZA POTENȚIALULUI ARHEOLOGIC	35
7.1. Metodologia de Identificare și Evaluare a Zonelor cu Potențial Arheologic	35
7.2. Cartografierea Zonelor cu Potențial Arheologic și Analiza Riscurilor.....	37
7.3. Măsuri de Protecție și Reglementări Specifice.....	38
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE (ISTORICE ȘI NATURALE)	40
8.1. Metodologia de delimitare.....	40
8.2. Zone Construite Protejate (ZCP).....	41
8.3. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice	42
8.4. Aarii Naturale Protejate	43
9. ANALIZA STĂRII DE CONSERVARE, A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A RISCURILOR....	44
9.1. Starea de conservare	44
9.2. Disfuncționalități și conflicte	45



9.3. Riscuri și amenințări	46
9.4. Zone degradate	46
10. DIAGNOZA INTEGRATĂ (ANALIZA SWOT).....	48
10.1. Puncte Tari (Strengths).....	48
10.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	50
10.3. Oportunități (Opportunities).....	50
10.4. Amenințări (Threats).....	51
11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE.....	53
11.1. Viziune strategică: "Luciu 2045 - O Comunitate Rezilientă într-un Peisaj Cultural Viu" ...	53
11.2. Obiective de dezvoltare durabilă specifice patrimoniului și peisajului.....	54
11.3. Principii generale de intervenție	56
12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI REABILITAREA PEISAJULUI ȘI A ZONELOR DEGRADATE	58
12.1. Protecția peisajelor valoroase	58
12.2. Reabilitarea zonelor degradate.....	59
12.3. Restaurare ecologică	61
12.4. Proiecte pilot	62
13. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII	64
13.1. Indicatori urbanistici.....	64
13.2. Regim de înălțime	65
13.3. Materiale și expresie arhitecturală	66



13.4. Ghid de design urban.....	66
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP) ȘI MONUMENTE.....	68
14.1. Funcțiuni admise în ZCP	68
14.2. Indicatori urbanistici pentru ZCP	70
14.3. Condiții de conformare și expresie arhitecturală	71
14.4. Intervenții în zone de protecție a monumentelor	73
15. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI	75
15.1. Cadrul instituțional	75
15.2. Monitorizare și evaluare	77
15.3. Instrumente financiare	78
15.4. Educație și conștientizare	80
16. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.....	82
16.1. Ierarhizarea și Prioritizarea Intervențiilor	82
16.2. Calendarul de Implementare (Etapizare).....	84
16.3. Cadrul Instituțional și Actorii Responsabili.....	86
16.4. Managementul Financiar și Surse de Finanțare	87
17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU	89
17.1. Propuneri pentru PUG	89
17.2. Propuneri pentru RLU	91
17.3. Concluzii finale.....	93



18. BIBLIOGRAFIE	95
18.1. Legislație și Acte Normative	95
18.2. Documentații de Amenajare a Teritoriului și Urbanism	96
18.3. Surse Bibliografice (Cărți, Articole, Studii)	97
18.4. Surse Cartografice și Geospațiale	98
18.5. Surse Web și Baze de Date Online	98

STUDIU ISTORIC, STUDIU PEISAGISTIC

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL

Studiul Istoric și Peisagistic pentru Comuna Luciu, județul Buzău, este o componentă de fundamentare tehnică și științifică obligatorie în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG). Documentația stabilește un diagnostic al valorilor, vulnerabilităților și potențialului de dezvoltare, furnizând suportul necesar pentru o guvernare teritorială responsabilă. Abordarea integrată, care corelează evoluția istorică, patrimoniul cultural și cadrul natural, este determinată de dinamica teritorială, în care peisajul actual este un palimpsest modelat de istorie. Prin analiza surselor arhivistice, a cartografiei istorice și a datelor geospațiale, studiul fundamentează deciziile de reglementare urbanistică și conturează direcții strategice pentru protejarea, conservarea și valorificarea durabilă a capitalului teritorial al comunei.

1.1. Scopul, Obiectivele și Aria de Studiu

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul studiului este fundamentarea tehnică și științifică a reglementărilor propuse prin PUG al comunei Luciu, vizând protejarea, conservarea și valorificarea integrată a patrimoniului istoric și peisagistic. Aria de studiu acoperă integral teritoriul administrativ al comunei Luciu, incluzând intravilanul și extravilanul satelor Luciu și Caragele.

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune fragmentată, care tratează protecția patrimoniului și managementul peisajului ca domenii separate, ignoră interdependențele profunde dintre elemente și poate genera reglementări inefficiente sau contradictorii. Un exemplu este corelarea directă între evoluția istorică a tramei stradale și structura peisajului agricol, care necesită o abordare unitară. În același timp, presiunile de dezvoltare contemporane, precum extinderea necontrolată a intravilanului, amenință să altereze ireversibil valorile generate de relația dintre gospodăria tradițională, parcelă, stradă și peisajul agricol înconjurător.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul trebuie să funcționeze ca un instrument activ de planificare, fundamentând un diagnostic clar care să stea la baza reglementărilor și deciziilor. Concluziile analizei vor fundamenta trei componente ale PUG:

- 1) propunerile de zonificare funcțională, prin delimitarea zonelor protejate (zone construite protejate, zone de protecție a monumentelor);
- 2) elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU), prin formularea de articole specifice pentru aceste zone;
- 3) definirea programelor și proiectelor prioritare. PUG trebuie să formuleze măsuri de protecție eficiente, care să conserve caracterul și identitatea locului, propunând o viziune în care dezvoltarea și protecția sunt obiective complementare. Pentru a asigura caracterul pragmatic al studiului, se va propune un set de indicatori de calitate peisagistică pentru monitorizarea post-implementare a PUG.

Obiectivele studiului sunt structurate pe două componente majore:

1. Analiza istorică:

- reconstituirea etapelor de dezvoltare istorică a localităților Luciu și Caragele;
- analiza cartografiei istorice pentru a înțelege evoluția tramei stradale, a parcelarului și a utilizării terenului;
- ierarhizarea valorică a fondului construit existent;
- identificarea și delimitarea zonelor cu potențial arheologic, pe baza datelor oficiale.

2. Analiza peisagistică:

- identificarea și caracterizarea unităților de peisaj;
- analiza componentelor vizuale (siluete, perspective, coridoare vizuale);
- evaluarea calității, valorii și fragilității fiecărei unități de peisaj;
- identificarea zonelor degradate sau în conflict care necesită măsuri de reabilitare.

1.2. Metodologia Integrată de Analiză Istorică și Peisagistică

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia aplicată este hibridă, îmbinând cercetarea istorică și arhivistică cu instrumente de analiză geospațială și evaluare a peisajului, pentru a asigura o perspectivă multi-stratificată. Utilizarea sistemului de proiecție Stereografic 1970 este obligatorie pentru a garanta compatibilitatea tuturor datelor și analizelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea derivă din necesitatea de a opera simultan cu scări de analiză diferite (de la scară teritorială la detaliu arhitectural) și de a gestiona informații divergente sau incomplete. Acest lucru necesită un sistem de referință spațial unitar și o metodologie structurată pe pași interconectați, cu obiective și livrabile clare, pentru a garanta trasabilitatea de la datele primare la sinteza strategică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Procesul metodologic asigură rigoarea științifică a studiului și opozabilitatea concluziilor sale. Etapele metodologice sunt următoarele:

1. Documentarea surselor:

- **Componenta istorică:** Au fost consultate surse bibliografice, documente de arhivă, date din Repertoriul Arheologic Național (RAN) și hărți istorice, precum Planurile Directoare de Tragere.
- **Componenta peisagistică:** Au fost analizate planuri topografice, ortofotoplanuri, date Corine Land Cover și documentații de amenajare a teritoriului supraordonate.
- **Operațiune cheie:** S-a realizat georeferențierea hărților istorice și suprapunerea lor peste structura cadastrală actuală pentru a identifica persistențe și transformări.

2. Cercetarea pe teren:

- **Scop:** Validarea datelor și înțelegerea calitativă a teritoriului.
- **Acțiuni:** A inclus parcurgerea sistematică a tramei stradale, identificarea fondului construit valoros, a punctelor de belvedere, a perspectivelor importante și observarea stării de conservare a patrimoniului și a calității peisajului. O atenție deosebită a fost acordată zonelor de contact dintre vatra satului și peisajul agricol.

3. Sinteza și interpretarea datelor:

- **Instrumente:** S-au utilizat intensiv sisteme GIS.
- **Livrabile:** S-au realizat hărți tematice pentru ierarhizarea valorii fondului construit, delimitarea unităților de peisaj, cartografierea zonelor cu potențial arheologic și identificarea riscurilor.

- **Finalizare:** Sinteza a culminat cu elaborarea analizei SWOT. A fost asigurată o trasabilitate completă, fiecare propunere finală fiind legată de o constatare specifică din diagnoză printr-o matrice de corelare.

1.3. Justificarea și Rolul Studiului în Procesul de Actualizare PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul studiu este o componentă obligatorie în ansamblul studiilor de fundamentare pentru actualizarea PUG, conform cadrului normativ în vigoare. Rolul său este dual: de protecție, prin fundamentarea măsurilor de conservare, și proactiv, prin identificarea oportunităților de valorificare a patrimoniului.

PROBLEMĂ CLARĂ: O propunere de dezvoltare care ignoră contextul istoric și calitățile peisajului riscă să distrugă valorile ce conferă identitate comunei Luciu, generând o planificare iresponsabilă și pierderi ireversibile de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul devine un instrument indispensabil care echilibrează nevoile de dezvoltare cu imperativul protejării moștenirii culturale și naturale. Cadrul legislativ care impune și ghidează această abordare este compus din patru acte normative principale:

Act Normativ Principal	Obligație/Relevanță pentru Studiu
Legea nr. 350/2001 (Amenajarea Teritoriului)	Impune PUG-ul ca principal instrument de planificare și stabilește obligativitatea studiilor de fundamentare, inclusiv a celor de natură istorică.
Legea nr. 422/2001 (Monumente Istorice)	Obligă la instituirea zonelor de protecție pentru monumentele clasate și la avizarea intervențiilor asupra patrimoniului construit valoros.
Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 (Arheologie)	Impune regimul de cercetare preventivă în zonele cu potențial arheologic și protecția descoperirilor.
Legea nr. 451/2002 (Convenția Peisajului)	Obligă la identificarea, evaluarea și integrarea protecției și managementului peisajului în politicile de urbanism și amenajare a teritoriului.



Materializarea rolului studiului se realizează prin contribuția la planșele de reglementări și la Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Propunerile rezultate din analize vor defini spațial:

1. zonele construite protejate (ZCP);
2. zonele de protecție a monumentelor istorice clasate;
3. zonele cu potențial arheologic;
4. peisajele valoroase ce impun condiții speciale de construire.

Pentru aceste zone, RLU va detalia reguli specifice, precum definirea unor indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) care să asigure menținerea caracterului arhitectural. Studiul servește și ca instrument strategic, oferind o bază pentru definirea unor proiecte prioritare (trasee turistice, reabilitare clădiri, programe de reabilitare peisagistică) și oferind date de intrare esențiale pentru alte studii de fundamentare (mobilitate, dezvoltare economică), asigurând coerența întregii documentații PUG.

2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Acest capitol fundamentează conformitatea juridică a Planului Urbanistic General (PUG), inventariind și analizând cadrul normativ care guvernează protejarea patrimoniului cultural și a peisajului. Orice intervenție propusă prin PUG este riguros ancorată în prevederile legislației naționale și europene, pentru a garanta legalitatea documentației și durabilitatea măsurilor de protecție. Analiza explorează intersecția dintre planificarea teritorială și legislația specifică domeniilor patrimoniului istoric, arheologic și peisajului, subliniind interdependențele. Metodologia se bazează pe extragerea principiilor și obligațiilor din actele normative, cu impact direct asupra zonificării, regimului de construire și avizării proiectelor, pentru a traduce obligațiile legale în reguli urbanistice specifice.

2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice (Legea 422/2001)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001, republicată, reprezintă cadrul legal fundamental pentru protejarea patrimoniului construit în România. Aceasta definește conceptele, stabilește regimul de proprietate și instituie instrumente de protecție, considerând monumentele istorice parte inalienabilă a patrimoniului național. Documentațiile de urbanism, inclusiv PUG, sunt instrumente principale de implementare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicarea prevederilor legii este o condiție obligatorie pentru legalitatea și validitatea PUG. Legea operează cu o ierarhie a monumentelor (grupa A - valoare națională/universală; grupa B - patrimoniu local), iar obligația de a institui o zonă de protecție pentru fiecare monument istoric este o constrângere directă pentru PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze zonele de protecție și să le detalieze regimul în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Orice intervenție în zona de protecție (construcții noi, modificări, reparații, desființări) se realizează exclusiv pe baza avizului conform al Ministerului Culturii și al autorităților sale deconcentrate. Actualizarea PUG este o oportunitate pentru corectarea delimitărilor neclare sau absente din documentațiile anterioare.

Legea stabilește obligații clare atât pentru proprietarii de monumente istorice, cât și pentru autoritățile locale.

Actor	Obligații Principale conform Legii 422/2001
Proprietari	1. Întreținerea, conservarea și utilizarea monumentului conform naturii sale. 2. Obținerea avizelor de specialitate pentru orice intervenție. 3. Asigurarea pazei și protecției. 4. Permitea accesului specialiștilor pentru constatare și cercetare.
Autorități Locale	1. Cooperarea cu instituțiile de specialitate. 2. Alocarea de fonduri din bugetul local pentru protejare. 3. Asigurarea respectării reglementărilor urbanistice în zonele protejate. 4. Exercițarea dreptului de preemțiune.

Pe lângă zonele de protecție individuale, legea introduce conceptul de Zone Construite Protejate (ZCP) pentru ansambluri urbane sau rurale cu valoare istorică, arhitecturală sau urbanistică. Delimitarea ZCP-urilor și stabilirea regulamentului aferent sunt atribuții majore ale PUG. Pentru comuna Luciu, vatra istorică a satului Caragele se califică pentru acest statut. Formularea unor reglementări clare în RLU pentru aceste zone este un obiectiv esențial pentru a ghida dezvoltarea viitoare.

2.2. Legislația privind protecția patrimoniului arheologic (OG 43/2000)

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 reglementează protecția patrimoniului arheologic, stabilind cadrul pentru identificarea, cercetarea și valorificarea siturilor. Orice teren cu vestigii, cunoscute sau descoperite întâmplător, intră sub un regim special de protecție.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea acestor prevederi atrage sancțiuni administrative și răspundere penală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să integreze obligatoriu mecanismele preventive ale ordonanței. Instrumentul central este Repertoriul Arheologic Național (RAN), baza de date oficială a siturilor cunoscute. În zonele cu patrimoniu arheologic reperat, eliberarea

autorizației de construire este condiționată de avizul Ministerului Culturii, care poate impune cercetări arheologice preventive (supraveghere, diagnostic, săpătură) ale căror costuri sunt suportate de investitor. PUG trebuie să cartografieze aceste zone și să informeze clar asupra obligațiilor. Procesul se finalizează cu eliberarea unui Certificat de descărcare de sarcină arheologică.

Ordonanța reglementează și descoperirile întâmplătoare. Orice persoană care descoperă vestigii are obligația legală de a sista lucrările și de a anunța primarul în termen de 72 de ore. Nerespectarea este infracțiune. PUG și RLU trebuie să implementeze mecanisme de informare publică și un protocol clar de acțiune. Legislația introduce și noțiunea de "zone de interes arheologic prioritar" sau "zone cu potențial arheologic", pe care PUG le poate delimita pe baza studiilor de fundamentare. Utilizarea detectoarelor de metale este permisă doar cu autorizație specială. Acest ansamblu de măsuri trebuie transpus coerent în reglementările PUG.

2.3. Convenția Europeană a Peisajului și aplicarea sa (Legea 451/2002)

CONSTATARE FACTUALĂ: Prin Legea nr. 451/2002, România a ratificat Convenția Europeană a Peisajului, asumându-și integrarea protecției, gestionării și amenajării peisajului în politicile de urbanism.

PROBLEMĂ CLARĂ: Convenția extinde noțiunea de peisaj de la areale excepționale la orice teritoriu, inclusiv rural și urban, recunoscându-i valoarea pentru calitatea vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să operaționalizeze acest principiu prin măsuri concrete. Obligațiile includ: recunoașterea juridică a peisajului, aplicarea de politici de peisaj (protecție, gestionare, amenajare), integrarea în planificarea teritorială și asigurarea participării publice. Pentru PUG, aceasta se traduce în elaborarea unui studiu de peisaj aprofundat, care fundamentează decizii strategice și reglementări specifice, luând în considerare percepția publică.

Aplicarea Convenției implică trei etape metodologice:

- Identificarea și caracterizarea unităților de peisaj;
- Evaluarea valorilor, calităților și vulnerabilităților;
- Stabilirea obiectivelor de calitate peisagistică, pe baza aspirațiilor publice.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) devine principalul instrument de implementare, putând include articole specifice pentru protejarea perspectivelor valoroase, menținerea caracterului tradițional sau asigurarea integrării armonioase a noilor construcții. Pentru comuna Luciu, RLU poate stabili reguli privind materialele și culorile admise în vetrele satelor.

2.4. Sinteza Cadrului Normativ și Corelarea cu Strategiile Supraordonate

CONSTATARE FACTUALĂ: Aplicarea eficientă a legislației în PUG necesită armonizarea reglementărilor pentru monumente istorice, arheologie și peisaj într-un cadru unitar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potențialele suprapuneri și conflicte între regimurile de protecție (ex: un sit arheologic într-o zonă de protecție a unui monument) necesită reguli clare de prioritate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să formuleze reglementări coerente. O "hartă unică a constrângerilor", care suprapune toate regimurile de protecție, devine un instrument indispensabil. Pe lângă legislația specifică, PUG trebuie să asigure conformitatea cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior, documentul de referință principal fiind Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău. Propunerile PUG trebuie corelate cu prevederile PATJ referitoare la coridoare ecologice, zone de protecție a resurselor naturale și politici de dezvoltare. Sinteza cadrului normativ se materializează în trei principii directe pentru PUG:

1. Principiul precauției în zonele cu potențial;
2. Principiul integrării protecției patrimoniului în strategiile de dezvoltare;
3. Principiul participării publice.

3. Evoluția Istorică și Analiza Cadrului Natural și Antropic

Diagnoza teritoriului comunei Luciu necesită o perspectivă duală, istorică și geografică, fundamentată pe premisa că peisajul actual este rezultatul interacțiunii dintre cadrul natural și acțiunea umană. Prin corelarea etapelor de dezvoltare a așezărilor, a cartografiei istorice, a caracteristicilor fizico-geografice și a structurii antropice, se fundamentează reglementările urbanistice necesare unei dezvoltări teritoriale coerente și durabile. Analiza datelor din Repertoriul Arheologic Național (RAN), Lista Monumentelor Istorice (LMI), modelul numeric al terenului (DTM) și datele Corine Land Cover, suprapuse într-un sistem GIS, permite identificarea conflictelor, suprapunerilor și persistențelor spațiale, decodând urmele istorice păstrate în structura actuală.

3.1. Evoluția istorică a așezării

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența umană timpurie pe teritoriul comunei Luciu este atestată de două situri arheologice clasate ca monumente istorice, ambele în proximitatea satului Caragele: o așezare din perioada Hallstatt (cod LMI BZ-I-s-B-02209, cod RAN 47319.01) și o așezare din epoca migrațiilor atribuită Culturii Sântana de Mureș - Cerneahov (cod LMI BZ-I-s-B-02210, cod RAN 47319.02). Acestea confirmă o locuire veche, favorizată de condițiile naturale oferite de terasa râului Călmățui.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o discontinuitate temporală semnificativă între datarea acestor situri și primele atestări documentare ale localităților moderne. Lipsa unor cercetări arheologice sistematice face ca extinderea și importanța exactă a acestor așezări timpurii să rămână necunoscute, creând o vulnerabilitate în fața dezvoltărilor necontrolate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unui regim de protecție preventivă în zonele cu potențial arheologic. PUG trebuie să delimiteze clar zonele de protecție a monumentelor istorice și zonele cu potențial arheologic extins, unde orice intervenție edilitară va fi condiționată de cercetări de specialitate, conform O.G. 43/2000.

Dezvoltarea așezărilor moderne este un proces mai recent.

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura actuală a satelor Luciu și Caragele, cu o dezvoltare preponderent liniară de-a lungul drumurilor județene DJ203I și DJ214A, reflectă influența reformelor agrare din secolele XIX-XX și a proceselor de modernizare a agriculturii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea liniară de tip "ribbon development" generează un consum inefficient de teren agricol, fronturi construite discontinue și costuri ridicate de extindere a infrastructurii edilitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să implementeze reglementări stricte pentru a controla extinderea liniară a intravilanului, promovând o dezvoltare compactă prin completarea zonelor interstițiale și prin definirea unor limite clare și rigide ale intravilanului, corelate cu o prognoză demografică realistă.

Regimul proprietății funciare a modelat decisiv peisajul.

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul agricol actual, caracterizat prin parcele comasate de mari dimensiuni, este în mare parte o moștenire a perioadei comuniste, succedând transformărilor radicale de la marile moșii la împrăștiarile succesive și colectivizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această structură, deși eficientă pentru agricultura la scară largă, a dus la o uniformizare extremă a peisajului și la eliminarea elementelor tradiționale de diversitate (livezi, vii, pâlcuri de pădure), cu un impact negativ asupra biodiversității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să inițieze măsuri de reconstrucție ecologică și diversificare peisagistică. Acestea pot include:

- programe de împădurire prin crearea de perdele de protecție;
- sprijinirea agriculturii ecologice;
- utilizarea hărților istorice ca sursă de inspirație pentru reconstituirea limitelor vechilor moșii sau a parcelarului interbelic în cadrul unor demersuri de reabilitare peisagistică.

3.2. Cartografie istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă a Planurilor Directoare de Tragere (scara 1:20.000, anii '50) cu ortofotoplanurile actuale relevă o persistență remarcabilă a tramei stradale principale în nucleele istorice ale satelor Luciu și Caragele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Extinderile recente ale intravilanului, în special cele post-1990, nu au respectat logica organică a așezării. Se observă o tendință de "destrămare" a structurii compacte la periferie, unde apar construcții izolate și un parcelar speculativ, necorelat cu structura existentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să reglementeze strict noile dezvoltări. Orice extindere de intravilan va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să demonstreze o relaționare logică cu trama stradală, să prevadă spații publice și să asigure echiparea edilitară, impunând integrarea coerentă în structura existentă.

Hărțile istorice indică o transformare a peisajului agricol. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Deși dominat constant de agricultură, peisajul extravilan conținea în trecut elemente de diversitate peisagistică precum zone cu vii, livezi sau mici suprafețe împădurite, care au dispărut.

PROBLEMĂ CLARĂ: S-a produs o pierdere semnificativă a diversității peisajului agricol în favoarea monoculturilor extensive, ceea ce a crescut vulnerabilitatea teritoriului la factori climatici și ecologici.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Informațiile istorice trebuie utilizate ca sursă de inspirație pentru proiecte de reconstrucție peisagistică. PUG poate delimita zone în care se încurajează replantarea de livezi sau vii și poate folosi vechile drumuri de exploatare sau limite de moșie pentru a proiecta noi trasee ecoturistice și alinamente pentru perdele de protecție.

Toponimia istorică reprezintă o resursă valoroasă.

CONSTATARE FACTUALĂ: Multe denumiri vechi ("movilă", "vale", "baltă") reflectă caracteristici geografice sau istorice care și-au pierdut vizibilitatea. Toponimul "Movila Lungă", asociat sitului arheologic RAN 47319.02, este relevant, deși localizarea sa precisă rămâne neconfirmată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul pierderii acestei memorii colective a locului, o componentă a patrimoniului imaterial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să propună o strategie de valorificare a toponimiei istorice prin:

- denumirea noilor străzi cu toponime locale vechi;
- crearea de puncte de interes în cadrul unor trasee tematice;
- protejarea și integrarea denumirilor asociate cu patrimoniul arheologic în memoria locală.

3.3. Analiza cadrului natural

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei se înscrie în Câmpia Bărăganului (Câmpia Călmățuiului), cu un relief cvasiorizontal, altitudini reduse și pante foarte mici.

PROBLEMĂ CLARĂ: Drenajul natural este deficitar. Prezența râului Călmățui și lipsa elementelor vegetale care să rețină apa creează un risc semnificativ la inundații.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Gestionarea riscului la inundații este un imperativ. PUG trebuie să delimiteze clar, pe baza unui studiu hidrologic, zonele inundabile și să instituie interdicții stricte de construire. De asemenea, trebuie proiectate sisteme de drenaj și colectare a apelor pluviale, iar relieful plat impune reguli clare pentru limitarea extinderii necontrolate a construcțiilor.

Rețeaua hidrografică este elementul central al cadrului natural.

CONSTATARE FACTUALĂ: Râul Călmățui și lacul Luciu formează axa ecologică majoră a teritoriului, având o valoare naturală și peisagistică deosebită, recunoscută prin includerea sa în rețeaua Natura 2000 ("Valea Călmățuiului" ROSC10172 și ROSPA0065).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest coridor hidrografic este vulnerabil la presiuni antropice: poluarea difuză din agricultură, depozitarea necontrolată a deșeurilor și extinderea construcțiilor în zona de protecție a malurilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unui regim de protecție strict pentru culoarul hidrografic, conform planului de management al sitului Natura 2000. RLU trebuie să includă:

- delimitarea zonelor de protecție a malurilor cu interdicții de construire;
- măsuri pentru refacerea vegetației ripariene;
- reguli stricte pentru orice activitate economică în proximitate.

Solurile reprezintă principalul atu economic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Solurile din zonă sunt predominant din clasa cernoziomurilor, cu un grad ridicat de fertilitate naturală, susținând o agricultură performantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea intensivă a terenurilor, cu practici bazate pe monocultură și chimizare excesivă, poate duce la degradarea pe termen lung a calității solului și la poluarea pânzei freatice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să promoveze practici agricole durabile. Deși nu poate reglementa direct practicile, poate:

1. stabili zone dedicate agriculturii ecologice, în special în proximitatea sitului Natura 2000;
2. condiționa dezvoltarea de noi exploatații zootehnice de respectarea normelor de mediu;
3. promova crearea de perdele forestiere de protecție, cu rol în conservarea solului.

3.4. Analiza cadrului antropic

CONSTATARE FACTUALĂ: Utilizarea terenului este copleșitor agricolă. Funcțiunea dominantă în intravilan este locuirea, cu funcțiuni complementare de comerț și servicii reduse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această specializare extremă creează un peisaj monoton și o economie vulnerabilă. Satele duc lipsa unor centre civice clar definite și a unor spații publice de calitate care să consolideze identitatea comunitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să introducă elemente de diversificare funcțională și să propună proiecte de regenerare urbană. La nivel de extravilan, se poate promova horticultura, pomicultura sau proiecte de energie regenerabilă (parcuri fotovoltaice), condiționând

amplasarea de protejarea siturilor arheologice. În intravilan, se vor propune proiecte de regenerare pentru zonele centrale, incluzând:

1. reabilitarea clădirilor publice;
2. amenajarea unui parc sau a unei piețe centrale;
3. crearea de trasee pietonale și piste pentru biciclete.

Infrastructura este o componentă critică.

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de drumuri județene (DJ203I, DJ214A) asigură o bună accesibilitate, dar rețeaua de drumuri comunale și străzi locale prezintă deficiențe tehnice și de dotare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea tehnică precară a unor străzi și lipsa dotărilor (trotuare, piste pentru biciclete, iluminat public) afectează calitatea vieții și siguranța circulației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară elaborarea unui program ierarhizat de modernizare a infrastructurii. PUG trebuie să asigure corelarea extinderii rețelelor edilitare (apă, canalizare), care fac obiectul unui studiu de specialitate, cu dezvoltarea spațială propusă, în special în noile zone de locuire.

4. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE ȘI A UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Acest capitol analizează structura fizică a localităților și peisajul înconjurător, elemente definitorii pentru identitatea comunei Luciu. Se examinează modul în care trama stradală, parcelarul și tipologiile de peisaj (agricol, hidrografic, antropic) interacționează pentru a forma cadrul de viață actual. Diagnoza morfologică și peisagistică este esențială, deoarece fundamentează direct reglementările urbanistice care vor ghida dezvoltarea viitoare, asigurând o creștere coerentă și integrată. Prin înțelegerea logicii structurale a teritoriului, Planul Urbanistic General poate stabili măsuri eficiente pentru protejarea valorilor și corectarea disfuncționalităților.

4.1. Trama stradală și parcelar

CONSTATARE FACTUALĂ: Trama stradală a localităților Luciu și Caragele este de tip liniar-organic, fiind structurată de-a lungul drumurilor județene DJ203I și DJ214A, care funcționează ca axe de compoziție și conectivitate regională. Rețeaua stradală este ierarhizată în trei categorii:

- străzi principale (drumurile județene), care preiau traficul de tranzit;
- străzi secundare, care deservește zonele de locuire;
- străzi terțiare (drumuri de exploatare agricolă). În nucleele istorice se păstrează un parcelar tradițional de tip "lot adânc și îngust", specific zonelor rurale de câmpie, care a generat spații publice valoroase, precum lărgiri ale străzii sau piețe informale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Extinderea intravilanului de-a lungul axelor principale, un fenomen de "dezvoltare în panglică" (ribbon development), generează un front construit lung și discontinuu, un consum inefficient de teren agricol, costuri ridicate de extindere a rețelelor edilitare și o degradare a peisajului. Parcelarul tradițional este vulnerabil la comasare sau subparcelare speculativă, iar modernizările rutiere recente au alterat spațiile publice organice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie stabilirea unor reglementări clare pentru a limita dezvoltarea liniară și a promova o dezvoltare compactă, prin completarea zonelor interstițiale existente. Se impune delimitarea nucleelor istorice ca "Zone Construite Protejate" (ZCP), cu reguli specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care să vizeze menținerea dimensiunilor și formei tradiționale a parcelelor și a alinierii construcțiilor. Orice extindere de

intravilan va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să demonstreze o relaționare logică cu trama stradală existentă. Proiectele de modernizare a infrastructurii rutiere în vetrele satelor trebuie să prioritizeze menținerea caracterului străzilor.

Densitatea și modul de ocupare a parcelelor variază semnificativ. În nucleele istorice se observă o ocupare mai densă, cu clădiri aliniate la stradă și curți adânci, asigurând o tranziție graduală de la spațiul public la cel privat. În zonele de extindere recentă predomină o ocupare laxă, cu clădiri retrase și spații neutilizate, generând un consum inefficient de teren și fragmentarea peisajului rezidențial. PUG trebuie să stabilească indicatori urbanistici diferențiați (Procent de Ocupare a Terenului - POT, Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT) pentru a încuraja o densificare controlată a zonelor deja echipate și pentru a descuraja expansiunea discontinuă. RLU poate introduce reguli privind amenajarea peisagistică a spațiilor neconstruite, promovând crearea de grădini pentru a îmbunătăți calitatea peisajului rezidențial.

4.2. Identificarea unităților de peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al comunei Luciu este structurat în trei unități majore de peisaj, distincte prin caracteristicile lor naturale și antropice:

- Peisajul agricol extensiv, care ocupă majoritatea suprafeței extravilane;
- Peisajul culoarului hidrografic al râului Călmățui, care include situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065);
- Peisajul antropic al așezărilor rurale (vatra satelor Luciu și Caragele).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare unitate de peisaj are vulnerabilități specifice și necesită abordări de management diferențiate, care în prezent lipsesc. Peisajul agricol este vulnerabil la practicile intensive, cel natural la poluare, iar cel cultural la degradarea fondului construit și la inserția construcțiilor noi neintegrate. În zonele de tranziție, utilizările incompatibile generează un peisaj dezorganizat și conflicte funcționale. Valorile fiecărei unități (economică, ecologică, culturală) nu sunt întotdeauna recunoscute.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie formularea de reglementări și politici specifice pentru fiecare unitate de peisaj, pentru a asigura o dezvoltare armonioasă. PUG trebuie să definească "zone tampon" cu reglementări clare, care să asigure o trecere graduală de la

peisajul construit la cel agricol, prin impunerea de perdele de vegetație sau prin limitarea tipurilor de construcții. De asemenea, PUG trebuie să transpună valorile identificate în regimuri de protecție concrete și să dezvolte programe de conștientizare publică.

4.3. Caracterizarea peisajelor naturale și culturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul agricol dominant se caracterizează printr-o monotonie structurală, fiind compus din parcele de mari dimensiuni destinate monoculturilor, cu o valoare economică incontestabilă susținută de solurile fertile. Peisajul culoarului hidrografic al râului Călmățui și al lacului Luciu reprezintă cea mai valoroasă componentă a patrimoniului natural, având statut de protecție europeană (Natura 2000). Peisajul cultural al așezărilor rurale este un peisaj mixt, în care fondul construit tradițional se îmbină cu vegetația din grădini și livezi, păstrând o valoare identitară importantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare peisaj suferă de presiuni specifice. Peisajul agricol este afectat de lipsa elementelor de diversitate, cu impact negativ asupra biodiversității. Culoarul hidrografic, deși protejat, este vulnerabil la poluarea difuză din agricultură, la depozitarea ilegală de deșeuri și la pășunatul necontrolat. Peisajul cultural al satelor este amenințat de apariția unor construcții noi, cu materiale și o arhitectură inadecvate contextului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune un set de măsuri diferențiate. Pentru peisajul agricol, este necesară introducerea de măsuri de reconstrucție ecologică (plantarea de perdele forestiere, crearea de "insule de biodiversitate"). Pentru culoarul hidrografic, RLU trebuie să definească o zonă de protecție strictă a malurilor, cu interdicție totală de construire, și să stabilească reguli clare pentru orice activitate economică în proximitate. Pentru peisajul cultural rural, PUG și RLU trebuie să elaboreze un "ghid de design urban" cu recomandări privind volumetria, materialele de finisaj, culorile recomandate și tipurile de împrejurimi, pentru a păstra coerența vizuală. Această diagnoză impune o analiză detaliată a componentelor specifice, precum fondul construit și elementele vizuale, pentru a fundamenta reglementări complete la toate nivelurile de organizare a teritoriului.

5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT ȘI A COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI

Acest capitol fundamentează reglementările pentru protejarea identității vizuale a comunei Luciu, evaluând calitatea estetică a teritoriului prin corelarea valorii clădirilor cu imaginea de ansamblu a peisajului. Analiza abordează ierarhizarea fondului construit, silueta localităților, protejarea perspectivelor și menținerea coridoarelor vizuale, pentru a ghida noile dezvoltări spre o integrare armonioasă în cadrul istoric și peisagistic. Demersul utilizează analiza calitativă și cantitativă a componentelor vizuale, prin cercetare pe teren și interpretarea datelor, pentru a fundamenta o planificare ce echilibrează evoluția și conservarea.

5.1. Ierarhizarea valorilor fondului construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit al comunei Luciu nu dispune de o ierarhizare valorică oficializată, cu excepția celor două situri arheologice clasate ca monumente istorice (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), lăsând un număr semnificativ de clădiri tradiționale valoroase fără un regim de protecție formal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui sistem de clasificare la nivel local permite intervenții necontrolate asupra clădirilor valoroase, dar neclasate, ducând la pierderea treptată a caracterului arhitectural specific zonei de câmpie. Fenomenul este vizibil prin înlocuirea tâmplăriei tradiționale cu soluții din PVC, anveloparea termică ce distruge decorațiunile fațadelor și utilizarea de materiale și culori inadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie crearea unei clasificări locale a fondului construit, care să fundamenteze reglementări diferențiate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Această ierarhizare va include trei categorii:

1. clădiri cu valoare arhitecturală deosebită;
2. clădiri cu valoare ambientală;
3. clădiri neutre sau cu impact negativ.

Pe baza acestei clasificări, se vor delimita Zone Construite Protejate (ZCP) în vetrele satelor Luciu și Caragele, cu reguli stricte privind menținerea alinierii la stradă, respectarea regimului de înălțime dominant și utilizarea unei game restrânse de materiale și culori.

5.2. Silueta localității și repere vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta așezărilor este predominant orizontală, specifică reliefului de câmpie, fiind structurată de un număr redus de repere verticale: turlele bisericilor din Luciu și Caragele, la care se adaugă câteva structuri agricole sau industriale (silozuri, turn de apă).

PROBLEMĂ CLARĂ: Această siluetă orizontală este extrem de vulnerabilă la apariția unor construcții noi, cu regim de înălțime și volumetrie disproporționate, care pot altera ireversibil caracterul peisagistic al comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se va introduce în RLU un control strict al regimului de înălțime, în special în zonele centrale și la marginea intravilanului. Pentru protejarea perspectivelor către reperele vizuale majore, se vor institui "conuri de protecție vizuală", areale în care regimul de construire este condiționat pentru a nu bloca vizibilitatea. De asemenea, se va realiza un inventar multi-scalar al reperelor, incluzând elemente locale precum clădiri valoroase (fosta școală veche) sau arbori seculari, pentru care se vor stabili măsuri de protecție punctuale privind gabaritul clădirilor învecinate și amenajarea spațiului public.

5.3. Puncte de belvedere și perspective

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei au fost identificate multiple puncte de belvedere și perspective valoroase:

- perspective panoramice de-a lungul drumurilor județene, la intrarea în localități și de pe podul peste râul Călmățui (DJ203I);
- perspective locale ("scene urbane") în interiorul satelor, orientate către repere precum bisericile sau către elemente de peisaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste perspective nu beneficiază de un statut de protecție, fiind vulnerabile la blocarea vizuală prin construcții noi, garduri înalte și opace sau vegetație

necontrolată, fenomene care duc la pierderea calității experienței cotidiene și a atractivității turistice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie cartografierea acestor puncte și perspective pe planșele de reglementări și instituirea, prin RLU, a unor măsuri de protecție specifice. Pentru perspectivele panoramice, se va limita strict regimul de înălțime în conul vizual și se vor impune retrageri mai mari față de axul drumului. Pentru perspectivele locale, se va reglementa gabaritul și aliniamentul noilor construcții pentru a menține nealterat cadrul vizual existent.

5.4. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalele coridoare vizuale sunt definite de axele drumurilor județene DJ203I și DJ214A, care traversează peisajul agricol deschis, și de coridoarele pietonale (ulițe) din interiorul satelor, care oferă secvențe vizuale dinamice și valoroase.

PROBLEMĂ CLARĂ: Coridoarele principale sunt amenințate de dezvoltarea liniară ("ribbon development"), care creează fronturi construite continue ce blochează vizibilitatea către peisajul înconjurător. Coridoarele pietonale sunt vulnerabile la modernizări rutiere care le distrug caracterul sinuos și pitoresc.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se vor reglementa strict construcțiile de-a lungul drumurilor județene, prin obligativitatea de a lăsa "ferestre" vizuale către peisaj (ex: interzicerea construirii pe o lungime de 50 m la fiecare 200 m de front stradal în zonele de extindere). Pentru străzile secundare cu valoare ambientală, RLU va introduce o categorie specială de "străzi peisaj", promovând abordări de tip "shared space", cu prioritate pentru pietoni și cu menținerea caracteristicilor tradiționale. Inventarierea formală a valorilor de patrimoniu devine astfel pasul necesar pentru a transpune aceste constatări în reglementări juridic opozabile.

6. INVENTARIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL ȘI NATURAL

Acest capitol constituie baza de date factuală a tuturor elementelor cu valoare de patrimoniu identificate pe teritoriul administrativ al comunei Luciu, servind drept fundament esențial pentru formularea politicilor de protecție și a reglementărilor urbanistice. Inventarul este structurat pe patru categorii distincte: patrimoniul cultural construit, patrimoniul arheologic, patrimoniul natural și sistemul de spații verzi, pentru a asigura o abordare completă și ierarhizată a capitalului teritorial. Fiecare element de patrimoniu a fost analizat în contextul său teritorial, evaluându-se nu doar valoarea intrinsecă, ci și relația cu elementele înconjurătoare, pentru a fundamenta decizii de planificare strategică, conform metodologiei de inventariere bazată pe coroborarea datelor din surse oficiale (LMI, RAN, Natura 2000), cercetare documentară și observație de teren.

6.1. Patrimoniu cultural construit

CONSTATARE FACTUALĂ: La data elaborării studiului, pe teritoriul comunei Luciu sunt clasate oficial ca monumente istorice doar două situri arheologice în satul Caragele: așezarea hallstattiană (cod LMI BZ-I-s-B-02209) și așezarea din epoca migrațiilor (cod LMI BZ-I-s-B-02210). Nu există nicio clădire clasată în Lista Monumentelor Istorice (LMI). Cu toate acestea, cercetarea de teren a identificat un fond construit valoros, neclasat, concentrat în vetrele vechi ale satelor Luciu și Caragele, datând de la sfârșitul secolului al XIX-lea și din prima jumătate a secolului XX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sub-reprezentarea patrimoniului construit în LMI lasă fondul construit valoros, dar neclasat, fără un regim de protecție formal, expunându-l riscului de demolare sau de alterare ireversibilă prin intervenții neadecvate (înlocuire tâmplărie tradițională, anvelopări termice care distrug decorațiunile, utilizare de culori și materiale neconforme). Starea de conservare a acestor imobile variază de la bună la precară, multe clădiri publice vechi (școli, cămine culturale) fiind degradate sau dezafectate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unor măsuri de protecție prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), independent de procesul de clasare națională. Se impune delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) în vetrele satelor, cu reguli clare în RLU pentru a ghida intervențiile, promovând utilizarea tehnicilor și materialelor

tradiționale. Clădirile publice valoroase dezafectate, precum fosta școală din satul Caragele, trebuie identificate ca puncte de interes strategic pentru programe de regenerare urbană și reconversie funcțională (centre culturale, muzee locale). De asemenea, elementele minore (poduri vechi, fântâni, troițe) trebuie inventariate și protejate punctual.

Tipologie Clădire Valoroasă	Caracteristici Specifice	Risc Principal	Măsură PUG/RLU Propusă
Locuințe tradiționale rurale	Volumetrie simplă (P/P+1), prispă, acoperiș în două/patru ape, decorațiuni fațade, tâmplărie lemn.	Intervenții neadecvate (tâmplărie PVC, anvelopare termică), demolare.	Includere în ZCP, reguli stricte în RLU privind materialele, cromatica, tâmplăria.
Clădiri publice (foste/actuale)	Arhitectură specifică funcțiunii, volumetrie impunătoare, detalii neoclasică/neoromânești.	Degradare accelerată prin abandon, lipsa unei funcțiuni active.	Identificare ca proiecte prioritare de regenerare urbană, studii de reconversie.
Elemente minore de patrimoniu	Poduri de piatră, fântâni, troițe.	Distrugere în timpul lucrărilor de modernizare a infrastructurii.	Inventariere detaliată și georeferențiată, instituire zonă de protecție minimă în RLU.

6.2. Patrimoniu arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu deține un patrimoniu arheologic cert, confirmat de patru situri înregistrate în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Două dintre acestea sunt clasate ca monument istoric (LMI): așezarea hallstattiană de la Caragele (BZ-I-s-B-02209 / RAN 47319.01) și așezarea din epoca migrațiilor "Movila Lungă" (BZ-I-s-B-02210 / RAN 47319.02). Celelalte două situri, neclasate, sunt așezarea eneolitică "Văietorii" (RAN 47319.03) și așezarea neolitică "Popina Chișeului" (RAN 47319.04), ambele pe teritoriul satului Luciu. Toate siturile sunt localizate în strânsă legătură cu terasa râului Călmățui.

PROBLEMĂ CLARĂ: Delimitarea geografică precisă și extinderea acestor situri sunt incerte, iar lipsa unor cercetări arheologice sistematice creează o vulnerabilitate majoră în fața dezvoltărilor necontrolate și a lucrărilor agricole. O mare parte din teritoriul comunei nu a fost niciodată supusă unor cercetări de suprafață (periegeze), ceea ce sugerează că potențialul arheologic este, cel mai probabil, mult mai mare decât cel cunoscut în prezent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea zonelor de protecție legale pentru siturile clasate și introducerea în RLU a unor reglementări stricte, conform Legii 422/2001 și O.G. 43/2000. PUG trebuie să adopte o abordare preventivă:

1. Să includă toate siturile RAN.
2. Să delimiteze o zonă extinsă de-a lungul Văii Călmățuiului ca "zonă cu potențial arheologic ridicat", unde orice lucrare care afectează solul să fie condiționată de un diagnostic arheologic prealabil. RLU trebuie să definească clar obligațiile investitorilor, inclusiv suportarea costurilor pentru cercetarea preventivă și procedura în cazul descoperirilor întâmplătoare.

6.3. Patrimoniul natural și biodiversitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Componenta cea mai valoroasă a patrimoniului natural este situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului", cu dublu statut: Sit de Importanță Comunitară (ROSCI0172) și Arie de Protecție Specială Avifaunistică (ROSPA0065). În afara acestei zone, biodiversitatea este redusă din cauza agriculturii extensive, dar se remarcă prezența unor arbori seculari izolați, cu valoare peisagistică și ecologică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Situl Natura 2000 este vulnerabil la presiuni antropice: poluarea difuză din agricultură, extinderea terenurilor arabile în detrimentul pajiștilor și regularizarea cursului de apă. Fragmentarea extremă a habitatelor naturale în restul teritoriului izolează populațiile de specii, iar arborii seculari neprotejați sunt vulnerabili la tăiere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie integrarea prevederilor planului de management al sitului Natura 2000 în reglementările urbanistice. Se va stabili o "zonă tampon" între situl protejat și terenurile agricole intensive, cu reguli specifice în RLU (restricții la utilizarea pesticidelor, promovarea agriculturii ecologice). PUG trebuie să proiecteze o rețea de coridoare ecologice pentru a crește conectivitatea, prin plantarea de perdele forestiere și reabilitarea

vegetației de mal. Arborii seculari valoroși vor fi inventariați și propuși pentru a fi declarați "monumente ale naturii" la nivel local, cu instituirea unei zone de protecție minime.

6.4. Sistemul de spații verzi

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu are un deficit de spații verzi publice amenajate (parcuri, scuaruri). Sistemul actual este unul informal, compus din grădini private, vegetație de aliniament, spațiile verzi aferente instituțiilor publice (școli, primărie) și vegetația naturală din lungul Văii Călmățuiului, fără o coerență și un management unitar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa spațiilor publice de agrement și recreere afectează calitatea vieții. Vegetația de aliniament stradal este adesea incompletă sau neîntreținută. Există terenuri neutilizate sau degradate în interiorul localităților cu potențial pentru a fi transformate în spații verzi, dar lipsește o strategie locală în acest sens.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să inițieze crearea unui sistem de spații verzi publice. Propunerile concrete sunt:

- Identificarea și alocarea prin PUG a terenurilor cu potențial pentru destinația de "spațiu verde", vizând amenajarea unui parc central în Luciu și a unor terenuri de sport și locuri de joacă în ambele sate.
- Amenajarea malurilor râului Călmățui ca zonă de promenadă și recreere.
- Elaborarea unui "plan de management al spațiilor verzi", ca document anexă la PUG, care să stabilească reguli clare pentru speciile recomandate, normele de întreținere și un program multianual de completare a aliniamentelor stradale.

7. ANALIZA POTENȚIALULUI ARHEOLOGIC

Analiza potențialului arheologic al comunei Luciu este un demers de fundamentare obligatoriu, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, având ca scop identificarea, cartografierea și ierarhizarea zonelor cu potențial arheologic cunoscut sau estimat. Rezultatele acestei analize stau la baza instituirii unui regim preventiv de protecție, esențial pentru conservarea patrimoniului cultural. Documentația transpune obligațiile legale privind protecția arheologică preventivă în reglementări urbanistice clare, evaluând un potențial care, deși adesea invizibil, constituie o componentă fundamentală a identității locale.

7.1. Metodologia de Identificare și Evaluare a Zonelor cu Potențial Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza pornește de la existența pe teritoriul comunei Luciu a patru situri arheologice înregistrate în Repertoriul Arheologic Național (RAN), dintre care două sunt clasate ca monumente istorice: situl hallstattian de la Caragele (cod LMI BZ-I-s-B-02209 / RAN 47319.01) și așezarea din epoca migrațiilor "Movila Lungă" (cod LMI BZ-I-s-B-02210 / RAN 47319.02). Celelalte două situri sunt așezarea eneolitică "Văietorii" (RAN 47319.03) și așezarea neolitică "Popina Chișeului" (RAN 47319.04), ambele pe teritoriul satului Luciu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Localizarea și extinderea exactă a acestor situri sunt incerte, iar restul teritoriului nu a fost evaluat sistematic din punct de vedere arheologic, ceea ce creează o vulnerabilitate majoră în fața dezvoltărilor necontrolate și a lucrărilor agricole.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie, conform O.G. 43/2000, instituirea unui cadru de protecție preventivă, bazat nu doar pe siturile cunoscute, ci și pe o evaluare extinsă a potențialului. Metodologia de identificare a zonelor cu potențial arheologic se desfășoară în trei etape principale:

1. analiza documentară a surselor existente;
2. analiza multicriterială a teritoriului pentru identificarea zonelor favorabile locuirii în trecut;
3. ierarhizarea potențialului și cartografierea acestuia. Această abordare permite depășirea limitelor cunoașterii actuale și formularea unor reglementări proactive, fundamentate pe

principiile cercetării arheologice preventive. Metoda de lucru implică o analiză detaliată a fiecărei surse de informație, după cum urmează:

- Analiza datelor RAN și LMI: Sunt preluate datele de localizare, încadrarea cronologică și culturală, precum și bibliografia asociată fiecărui sit, acestea constituind punctul de plecare al evaluării.
- Analiza hărților istorice: Sunt suprapuse hărți din diferite perioade, precum Planurile Directoare de Tragere, peste suportul cadastral actual pentru a identifica elemente dispărute (mobile, vechi trasee de drumuri) și persistențe în toponimie care pot indica prezența unor situri.
- Analiza cadrului natural: Se utilizează modelul numeric al terenului (DTM) pentru a identifica microreliefuri favorabile locuirii (terase înalte, popine, promontorii) și se analizează proximitatea față de sursele de apă.
- Analiza imaginilor de teledetecție: Se examinează ortofotoplanuri din sezoane diferite și imagini satelitare multi-temporale pentru a identifica anomalii în vegetație (cropmarks) sau în sol (soilmarks) care pot trăda prezența unor structuri îngropate.

Corelarea acestor date reprezintă etapa cheie, unde informațiile sunt suprapuse și interpretate pentru a construi un model predictiv al potențialului arheologic. Siturile cunoscute se corelează puternic cu anumite caracteristici geografice, precum terasa înaltă a râului Călmățui și prezența unor mici ridicături de teren (popine). Prin urmare, se utilizează o analiză de tip "predictive modeling" în GIS, în care zonele cu caracteristici similare celor în care s-au descoperit deja situri sunt clasificate ca având un potențial ridicat. Factorii luați în calcul sunt, în ordinea importanței:

- proximitatea față de siturile RAN/LMI existente;
- altitudinea relativă și formele de microrelief;
- distanța față de cursul actual sau paleocursurile râului Călmățui;
- prezența anomaliilor identificate pe imaginile satelitare. Rezultatul final nu este o hartă a certitudinilor, ci una a probabilităților, care fundamentează un management preventiv și prudent al teritoriului.

7.2. Cartografierea Zonelor cu Potențial Arheologic și Analiza Riscurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe baza metodologiei multicriteriale, pe teritoriul comunei Luciu se pot delimita trei categorii de zone, în funcție de gradul de potențial arheologic: ridicat, mediu și scăzut.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transpunerea acestei ierarhii a potențialului într-un regim de reglementare coerent și aplicabil este esențială pentru eficiența procesului de planificare și autorizare a construcțiilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea acestor zone pe planșa de reglementări urbanistice a PUG și asocierea fiecăreia cu un set specific de măsuri preventive, conform O.G. 43/2000.

1. **Zona cu Potențial Arheologic Ridicat (ZPAR)** include perimetrele siturilor arheologice cunoscute, clasate (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) sau doar repertoriate (RAN 47319.03, 47319.04), împreună cu o zonă tampon în jurul acestora. De asemenea, include arealele de pe terasa înaltă a Călmățuiului unde au fost identificate, prin analiza DTM și a hărților istorice, microreliefuri de tip "movilă" sau "popină". În această zonă, orice lucrare care afectează solul, de la construcții civile la lucrări agricole adânci sau împăduriri, va necesita obligatoriu un diagnostic arheologic prealabil (supraveghere sau săpături preventive), avizat de Direcția Județeană pentru Cultură.
2. **Zona cu Potențial Arheologic Mediu (ZPAM)** corespunde, în general, terasei râului Călmățui și zonelor adiacente, unde condițiile de locuire în trecut au fost favorabile, dar unde nu există încă dovezi arheologice directe. Aceasta funcționează ca o zonă de prudență. Pentru lucrările de anvergură (hale industriale, proiecte de infrastructură, extinderi de intravilan), se va solicita un aviz de oportunitate de la Direcția Județeană pentru Cultură. Pentru lucrări minore, se poate impune doar o supraveghere arheologică pe parcursul execuției.
3. **Zona cu Potențial Arheologic Scăzut (ZPAS)** acoperă restul teritoriului administrativ. În această zonă, nu se impun restricții speciale în faza de autorizare. Cu toate acestea, obligația legală de a anunța orice descoperire arheologică întâmplătoare în termen de 72 de ore rămâne valabilă.

Analiza riscurilor la adresa patrimoniului arheologic identifică două surse majore. Prima este reprezentată de lucrările agricole adânci, având în vedere că majoritatea siturilor și zonelor cu potențial se află în extravilan. Riscul de distrugere a contextelor arheologice prin arat sau scarificare este iminent. PUG trebuie să includă informarea proprietarilor de terenuri din ZPAR și stabilirea unui protocol de colaborare. A doua sursă de risc este presiunea pentru extinderea intravilanului și dezvoltarea de infrastructură. Harta potențialului arheologic trebuie utilizată încă din faza incipientă a oricărui proiect de investiții, pentru a alege variante de traseu sau amplasament care să evite zonele sensibile. Această abordare preventivă este mai eficientă și mai puțin costisitoare decât gestionarea descoperirilor majore în plin șantier.

7.3. Măsurile de Protecție și Reglementări Specifice

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 stabilește un cadru legal clar, dar aplicarea sa eficientă depinde de transpunerea acestuia în reglementări urbanistice locale, direct opozabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o lipsă de claritate pentru cetățeni și investitori cu privire la obligațiile concrete care le revin, ceea ce poate duce la nerespectarea legii din necunoaștere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară elaborarea, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU), a unui capitol dedicat protecției patrimoniului arheologic, care să detalieze procedurile și condițiile de construire în zonele cu potențial arheologic.

Regulamentul Local de Urbanism va include următoarele prevederi obligatorii:

1. **Definirea și delimitarea zonelor de protecție:** RLU va prelua și oficializa harta potențialului arheologic (cu zonele ZPAR, ZPAM, ZPAS), aceasta devenind o anexă cu valoare normativă.
2. **Condiționarea autorizației de construire:** Se va stipula clar că pentru orice lucrare în ZPAR și pentru lucrări de anvergură în ZPAM, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultură, iar autorizația de construire nu va putea fi emisă în lipsa acestuia.

3. **Procedura de descărcare de sarcină arheologică:** RLU va descrie pașii necesari pentru obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, de la solicitarea avizului, la contractarea unui specialist autorizat pentru diagnostic, și până la finalizarea cercetării.
4. **Regimul descoperirilor întâmplătoare:** Se va reitera obligația legală de a sista lucrările și de a anunța primarul în termen de 72 de ore, specificând datele de contact relevante.
5. **Sanctiuni:** Se vor menționa sancțiunile prevăzute de lege pentru nerespectarea regimului de protecție, pentru a crește gradul de conștientizare și responsabilitate.

Pe lângă măsurile normative, PUG propune și măsuri proactive de valorificare. Siturile arheologice sunt în prezent o resursă latentă. Se propun următoarele direcții de acțiune:

- Proiecte de cercetare sistematică: Autoritatea locală poate încheia parteneriate cu instituții de cercetare (muzee, universități) pentru a iniția programe de cercetare a siturilor cunoscute, în special a celor de la Caragele.
- Puncte de informare și trasee tematice: În urma cercetărilor, se pot amenaja puncte de informare minimale la locația siturilor (panouri explicative) și se pot crea trasee turistice care să le integreze într-un circuit cultural.
- Proiecte educaționale: Se pot dezvolta programe în colaborare cu școala din localitate, pentru a aduce la cunoștința elevilor istoria veche a locului.

Aceste măsuri pot contribui la creșterea atractivității turistice a comunei și la consolidarea identității locale.

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE (ISTORICE ȘI NATURALE)

Protecția patrimoniului istoric și natural impune definirea unor perimetre geografice clare, juridic opozabile, în care se aplică reglementări specifice pentru a echilibra dezvoltarea cu imperativul conservării. Acest capitol transpune obligațiile legale în limite cartografiate, direct integrabile în planșele Planului Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), creând astfel un instrument de control urbanistic fundamentat și eficient. Metodologia de delimitare se bazează pe criterii obiective și verificabile—valoarea istorică, coerența ansamblurilor, prezența habitatelor protejate și prevederile legale—integrate într-un sistem GIS pentru a genera o hartă unică a constrângerilor, esențială pentru gestionarea integrată a teritoriului.

8.1. Metodologia de delimitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficiența politicilor de conservare a patrimoniului depinde direct de stabilirea unor perimetre de protecție clare și fundamentate tehnic, bazate pe criterii verificabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Delimitările arbitrare, care nu sunt ancorate într-o metodologie riguroasă și transparentă, generează conflicte juridice, blocaje în procesul de dezvoltare și o protecție inefficientă a valorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG adoptă o metodologie de delimitare a zonelor protejate bazată pe trasabilitate, combinând analiza multicriterială cu prevederile legale și cu realitatea din teren. Fiecare limită propusă este justificată printr-o serie de argumente tehnice, asigurând opozabilitatea și predictibilitatea reglementărilor.

Procesul metodologic a fost structurat în trei etape interconectate pentru a garanta rigoarea și claritatea:

1. **Colectarea și integrarea datelor:** Această etapă a constat în centralizarea tuturor datelor relevante:
 - a) pentru patrimoniul construit, s-a utilizat inventarul fondului valoros și hărțile istorice georeferențiate;

- b) pentru patrimoniul arheologic, s-au preluat datele din RAN și LMI;
- c) pentru patrimoniul natural, s-a folosit documentația oficială a sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului";
- d) ca suport geospațial, s-au utilizat planul cadastral digital, ortofotoplanuri și modelul numeric al terenului.

2. **Analiza și propunerea preliminară a limitelor:** Pentru fiecare tip de zonă protejată, s-a aplicat un set specific de criterii. Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), s-au evaluat coerența stilistică, densitatea clădirilor de valoare și persistența parcellarului tradițional. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice, s-a aplicat prevederea legală standard de 100 de metri, adaptată la topografie și la structura proprietății. Pentru aria naturală, s-a preluat limita oficială și s-a definit o zonă tampon pe baza analizei pantelor și a direcțiilor de scurgere a apelor.

8.2. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Vetrele vechi ale satelor Luciu și Caragele păstrează nuclee istorice cu o valoare arhitectural-urbanistică și ambientală ridicată, definite de coerența fondului construit, a parcellarului și a spațiului public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui statut de protecție formală permite intervenții neadecvate (materiale și volume discordante) care erodează progresiv și ireversibil caracterul acestor ansambluri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune instituirea a două Zone Construite Protejate (ZCP), câte una pentru fiecare sat. Acestea vor funcționa ca instrument principal de protejare a identității culturale locale, prin aplicarea unui set de reguli specifice în RLU, care să vizeze conservarea relației armonioase dintre clădiri, spațiul public și vegetație.

ZCP Luciu cuprinde zona centrală a satului, de-a lungul străzii principale. Perimetrul include fronturile stradale care păstrează o coerență a volumetriei și a stilului arhitectural de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, incluzând biserica, școala veche și alte clădiri publice reprezentative. Delimitarea se fundamentează pe trei criterii:

- concentrația ridicată de clădiri cu valoare ambientală;

- persistența parcellarului istoric de tip "adânc și îngust";
- calitatea spațiului public generat de alinierea clădirilor la stradă.

ZCP Caragele se concentrează, de asemenea, pe nucleul istoric cu o structură morfologică bine conservată. Perimetrul include și o serie de străzi secundare cu un caracter pitoresc, unde se păstrează numeroase exemple de arhitectură vernaculară. Fundamentarea pune un accent deosebit pe valoarea de ansamblu a tramei stradale și a parcellarului, care constituie în sine un document istoric. Stabilirea acestor ZCP-uri impune un set de reguli stricte în RLU privind controlul volumetriei, al materialelor, al cromaticii și al tipului de împrejurimi.

8.3. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei există două situri arheologice clasate ca monument istoric: așezarea hallstattiană (cod LMI BZ-I-s-B-02209) și așezarea din epoca migrațiilor "Movila Lungă" (cod LMI BZ-I-s-B-02210), ambele în satul Caragele. Acestea nu au, în prezent, zone de protecție clar delimitate și aprobate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența zonelor de protecție expune siturile unui risc major de distrugere a contextului arheologic prin lucrări agricole sau edilitare necontrolate, încălcând prevederile legale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie, conform Legii 422/2001, delimitarea în PUG a zonelor de protecție pentru aceste monumente. Legea stabilește o limită minimă de 100 de metri în mediul rural, măsurată de la limita exterioară a monumentului. Orice intervenție în interiorul acestor zone, care afectează solul sau subsolul, va necesita obligatoriu avizul favorabil al Ministerului Culturii.

Având în vedere că limita exactă a siturilor este necunoscută, se propune o abordare preventivă:

1. Pentru situl **BZ-I-s-B-02209**, zona de protecție va fi delimitată ca un perimetru de 100 de metri în jurul ariei de maximă probabilitate arheologică, așa cum a fost ea definită în harta de potențial.
2. Pentru situl **BZ-I-s-B-02210**, se va crea o zonă de protecție similară, de 100 de metri, în jurul perimetrului de maximă probabilitate, dat fiind că identificarea precisă a "Movilei Lungi" nu a fost posibilă în teren.

Aceste delimitări vor fi transpuse în planșele de reglementări, iar Regulamentul Local de Urbanism va prelua integral condiționarea de avizare, clarificând obligațiile pentru proprietarii de terenuri.

8.4. Arii Naturale Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă a teritoriului comunei Luciu este inclusă în situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065), care beneficiază de un regim special de protecție europeană. Limitele acestuia corespund cu lunca inundabilă a râului, incluzând luciul de apă și zonele de pajiște.

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul legal de protecție este insuficient dacă măsurile de management nu sunt transpuse în reglementări urbanistice clare și opozabile, teritoriul fiind vulnerabil la presiuni antropice, în special la poluarea difuză din agricultură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie preluarea limitelor oficiale ale sitului Natura 2000 pe planșele de reglementări ale PUG. Pe lângă aceasta, se propune delimitarea unei zone de tampon cu o lățime de 50 de metri de la limita sitului, cu rol de atenuare a impactului. RLU va integra condițiile de construire și de desfășurare a activităților economice din planul de management al ariei protejate și va introduce reguli specifice pentru zona tampon:

- interzicerea utilizării anumitor tipuri de îngrășăminte chimice;
- promovarea înființării de pajiști extensive sau perdele vegetale;
- restricționarea construcțiilor cu funcțiuni poluante (ex. ferme zootehnice).

9. ANALIZA STĂRII DE CONSERVARE, A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A RISCURILOR

Acest capitol fundamentează strategia de reglementare a Planului Urbanistic General, evaluând starea fizică a elementelor de patrimoniu, identificând conflictele funcționale și vizuale și analizând riscurile naturale și antropice. Această evaluare a vulnerabilităților este un pas esențial pentru a asigura că intervențiile propuse prin PUG sunt eficiente, contribuind la o dezvoltare durabilă.

Criteriile de evaluare a stării de conservare sunt adaptate din metodologii naționale, vizând integritatea structurală, autenticitatea materialelor și gradul de alterare estetică. Analiza oferă o imagine de ansamblu suficientă pentru prioritizarea intervențiilor la scara PUG. Toate problemele identificate sunt considerate simptome ale unor presiuni sistemice – economice, sociale și administrative – care acționează asupra teritoriului, iar fiecare concluzie fundamentează o regulă sau o zonare specifică pentru a garanta o planificare responsabilă și opozabilă.

9.1. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit valoros, dar neclasat, din comuna Luciu prezintă un spectru larg de stări de conservare. O majoritate semnificativă a acestor clădiri a suferit intervenții care le-au alterat caracterul arhitectural, iar o parte dintre clădirile valoroase nelocuite se degradează accelerat. Siturile arheologice clasate, BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210, sunt afectate de lucrările agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru de reglementare și consiliere la nivel local permite intervenții neadecvate, ducând la erodarea rapidă și ireversibilă a identității vizuale. Cele mai frecvente intervenții dăunătoare identificate sunt:

1. înlocuirea tâmplăriei tradiționale din lemn cu tâmplărie din PVC, care alterează compoziția fațadelor;
2. anveloparea termică cu polistiren, care distruge decorațiunile originale;
3. utilizarea de finisaje și culori incompatibile cu specificul local (tencuieli texturate, culori stridente).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie introducerea unor măsuri de control și ghidare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru a stopa acest fenomen. Se va formula un set de reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate (ZCP) care să includă:

- a) interzicerea utilizării tâmplăriei din PVC și aluminiu, promovând restaurarea sau înlocuirea cu tâmplărie din lemn cu design compatibil;
- b) condiționarea lucrărilor de reabilitare termică de păstrarea integrală a decorațiunilor de fațadă;
- c) elaborarea unei palete cromatice recomandate, bazată pe culorile tradiționale.

9.2. Disfuncționalități și conflicte

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza funcțională a teritoriului relevă prezența a trei tipuri de conflicte majore:

1. conflicte funcționale între locuire și activități economice generatoare de disconfort (service-uri auto, ateliere, depozite);
2. conflicte vizuale generate de inserția unor construcții noi neintegrate volumetric sau cromatic în Zonele Construite Protejate propuse;
3. conflicte între infrastructura de transport modernizată și patrimoniul construit, manifestate prin lărgirea excesivă a carosabilului și utilizarea de materiale neadecvate în zonele istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste conflicte sunt generate de o planificare urbanistică permisivă sau absentă în trecut, care a permis suprapunerea necontrolată a unor funcțiuni sau volume incompatibile, afectând calitatea vieții și coerența peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară instituirea, prin PUG și RLU, a unor reguli clare de compatibilitate și propunerea de măsuri de atenuare. Se vor delimita zone specifice pentru activități economice productive, interzicând amplasarea acestora în zonele de locuire. Pentru conflictele vizuale, Ghidul de design urban devine un instrument indispensabil, iar RLU va defini indicatori urbanistici și condiții de expresie arhitecturală. Pentru infrastructură, PUG va adopta profiluri stradale diferențiate, acordând prioritate pietonilor și materialelor tradiționale în ZCP.

9.3. Riscuri și amenințări

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul comunei Luciu este supus unor riscuri naturale (inundații generate de râul Călmățui și risc seismic specific regiunii) și antropice (presiune imobiliară, abandonul clădirilor valoroase, agricultură intensivă, depozitare necontrolată de deșeuri). Analiza datelor hidrologice indică faptul că o parte a luncii, inclusiv zone din intravilanul satului Luciu, este inundabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei evaluări sistematice a acestor riscuri și a unei strategii coerente de prevenire crește vulnerabilitatea teritoriului. Fiecare risc antropic contribuie la degradarea progresivă a peisajului agricol, a caracterului așezărilor și a ecosistemelor din Valea Călmățuiului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie traducerea evaluării riscurilor în reglementări de zonificare și construire. PUG va interzice strict construcțiile noi destinate locuirii în zonele delimitate ca inundabile. RLU va impune respectarea riguroasă a normativelor de proiectare antiseismică și va promova programe de consolidare. Pentru riscurile antropice, PUG trebuie să abordeze fiecare categorie printr-un set specific de măsuri, de la reglementări stricte în RLU (ex: limitarea extinderii intravilanului) la propuneri de proiecte (ex: perdele forestiere, sisteme de colectare a deșeurilor).

9.4. Zone degradate

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei au fost identificate patru tipologii principale de zone degradate:

1. zone cu fond construit degradat, concentrate în arealele vechi;
2. terenuri neutilizate (brownfields), incluzând fostele platforme agricole comuniste;
3. zone de depozitare necontrolată a deșeurilor, la periferia satelor și pe malurile Călmățuiului;
4. zone rezidențiale noi, afectate de lipsa infrastructurii edilitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste zone, lăsate neadministrare, afectează calitatea mediului, imaginea localității și calitatea vieții, având tendința de a se extinde și de a genera probleme sociale și de mediu.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară delimitarea acestor zone și propunerea de strategii de reabilitare, transformându-le în oportunități. PUG va propune programe de punere în siguranță și stimulente fiscale pentru zonele cu fond construit degradat. Terenurile neutilizate vor fi reconvertite funcțional pentru activități nepoluante. Zonele cu deșeuri necesită ecologizare și monitorizare. Pentru noile zone rezidențiale, PUG trebuie să prioritizeze extinderea rețelelor edilitare. Toate aceste constatări constituie baza pentru identificarea punctelor slabe și a amenințărilor din analiza SWOT.

10. DIAGNOZA INTEGRATĂ (ANALIZA SWOT)

Acest capitol cristalizează diagnoza teritorială într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), un instrument de decizie care fundamentează direcțiile strategice ale Planului Urbanistic General. Fiecare element din matrice este o concluzie trasabilă, derivată din analizele factuale prezentate în capitolele 1-9, asigurând obiectivitatea și opozabilitatea diagnozei. Punctele tari și slabe reflectă factori endogeni (caracteristici intrinseci), în timp ce oportunitățile și amenințările reflectă factori exogeni (influențe externe), oferind un tablou complet care fundamentează o strategie de dezvoltare ce maximizează atuurile, corectează vulnerabilitățile și atenuează riscurile.

10.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul punct tare al comunei Luciu este existența unui patrimoniu natural de valoare europeană, reprezentat de situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172 și ROSPA0065), care include habitate specifice zonelor umede și o avifaună bogată, conform analizei din capitolul 6.3.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest capital natural este sub-valorificat și perceput de comunitate mai mult ca o constrângere administrativă, din cauza lipsei de proiecte care să-i activeze potențialul ecoturistic și educațional, generând o necorelare între valoarea ecologică și beneficiul economic local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să transforme acest atu într-un motor de dezvoltare durabilă. Implicația normativă este instituirea unei zone de protecție a peisajului și definirea unor reglementări clare în RLU pentru dezvoltarea ecoturismului (infrastructură de vizitare cu impact redus), compatibile cu statutul de arie protejată.

Un al doilea punct tare este prezența unui patrimoniu arheologic cert, confirmat prin cele patru situri RAN, dintre care două sunt clasate LMI (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), conferind teritoriului o profunzime culturală deosebită. Problema constă în lipsa totală a valorificării științifice și publice, siturile fiind practic invizibile în conștiința publică și pe teren. Implicația pentru PUG este dublă: 1. asigurarea protecției stricte prin delimitarea obligatorie a zonelor de



protecție, cu regim de avizare sever în RLU; 2. crearea unui cadru urbanistic care să faciliteze cercetarea și integrarea vestigiilor într-un circuit cultural-turistic.

Fondul construit tradițional din vetrele satelor, deși neclasat, reprezintă un al treilea punct tare semnificativ, cu un inventar local valoros de arhitectură rurală de câmpie. Problema este degradarea sa progresivă prin abandon și intervenții neadecvate. Consecința pentru PUG este necesitatea delimitării unor Zone Construite Protejate (ZCP) cu regulament specific în RLU pentru conservarea caracterului arhitectural. În final, potențialul agricol ridicat, susținut de soluri fertile, rămâne punctul tare economic fundamental. Vulnerabilitatea sa la schimbările climatice impune promovarea, prin PUG, a unor măsuri de reconstrucție ecologică, precum plantarea de perdele forestiere, pentru a crește reziliența sistemului.

Punct Tare (Strength)	Sursa Analizei (Capitol Anterior)	Implicație Principală pentru PUG/RLU
1. Patrimoniu Natural de Valoare Europeană (Natura 2000)	6.3. Patrimoniu natural	Instituirea unei zone de protecție a peisajului și definirea de reglementări pentru dezvoltarea ecoturismului.
2. Patrimoniu Arheologic Cert (RAN/LMI)	6.2. Patrimoniu arheologic	Delimitarea obligatorie a zonelor de protecție a monumentelor și a zonelor cu potențial arheologic, cu regim de avizare strict.
3. Fond Construit Tradițional Coerent în Vetrele Sătești	6.1. Patrimoniu construit	Delimitarea de Zone Construite Protejate (ZCP) cu regulament specific pentru conservarea caracterului arhitectural și ambiental.
4. Potențial Agricol Ridicat (Soluri Fertile)	3.3. Analiza cadrului natural	Promovarea măsurilor de agricultură durabilă și de reconstrucție ecologică (perdele forestiere) pentru creșterea rezilienței și diversificarea peisajului.

10.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea avansată de degradare a fondului construit valoros, neprotejat legal, este cel mai presant punct slab, cu peste jumătate dintre clădirile valoroase afectate de intervenții neadecvate sau abandon.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru de reglementare și consiliere la nivel local a permis erodarea ireversibilă a patrimoniului arhitectural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este urgentă instituirea măsurilor de protecție prin RLU în cadrul ZCP-urilor și demararea unui program local de conștientizare și consiliere tehnică. RLU trebuie să includă reguli stricte privind materialele, cromatica și tâmplăria, pentru a ghida corect intervențiile.

Un al doilea punct slab major îl constituie disfuncționalitățile și conflictele din teritoriu, cauzate de o planificare urbanistică permisivă în trecut, incluzând conflicte funcționale (locuire vs. activități economice zgomotoase) și vizuale (construcții noi neintegrate). Implicația pentru PUG este necesitatea de a elabora o zonificare funcțională clară, cu reguli de compatibilitate, și un regulament care să stabilească condiții precise privind aspectul exterior al construcțiilor, prevenind apariția de noi disfuncționalități.

Infrastructura locală precară și lipsa spațiilor publice amenajate reprezintă o vulnerabilitate sistemică, afectând direct calitatea vieții. Consecința pentru PUG este includerea unui program prioritar de modernizare a infrastructurii stradale și de creare a unor centre civice și spații verzi. Sub-reprezentarea patrimoniului în listele oficiale (LMI) este un punct slab administrativ ce blochează accesul la finanțări; PUG trebuie să servească drept fundament pentru demersuri de clasare. În final, monotonia peisajului agricol, cu biodiversitate redusă, impune implementarea unei strategii de reconstrucție ecologică.

10.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul legislativ european și național favorabil (Convenția Peisajului, legislația Natura 2000) oferă instrumente de reglementare și potențiale surse de finanțare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea administrativă redusă la nivel local și lipsa de cunoaștere a acestor oportunități împiedică accesarea lor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte eligibile, traducând principiile legislative în măsuri concrete (reconstrucție ecologică, reabilitare patrimoniu, dezvoltare turistică), pentru a crește șansele de a atrage fonduri externe.

Potențialul turistic latent, bazat pe coridorul natural al Văii Călmățuiului, patrimoniul arheologic și vetrele satești, reprezintă o altă oportunitate majoră. Problema este lipsa totală a infrastructurii de primire turistică. Oportunitatea pentru PUG este de a planifica această infrastructură minimală (trasee, puncte de observare, centre de informare) și de a stimula, prin reglementări, dezvoltarea unor mici structuri de cazare integrate.

Creșterea interesului pentru produsele agricole ecologice reprezintă o oportunitate economică directă, în contextul în care agricultura locală este dominată de modelul convențional. PUG poate delimita zone în care să fie încurajată tranziția către agricultura ecologică, în special în zona tampon a sitului Natura 2000. Însuși procesul de actualizare a PUG este o oportunitate de a transforma planificarea într-un proces strategic și participativ.

10.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala amenințare este presiunea imobiliară, manifestată prin tendința de extindere necontrolată a intravilanului și prin apariția de construcții noi, neintegrate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Logica pieței imobiliare, lăsată nereglementată, favorizează consumul de teren agricol și ignoră valorile de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să acționeze ca un mecanism de contra-balansare, prin stabilirea de limite clare și rigide pentru intravilan, bazate pe un studiu demografic realist, și prin impunerea de reguli stricte de construire în zonele valoroase.

Abandonul fondului construit tradițional, cauzat de dinamica socială (îmbătrânire, migrație), reprezintă o amenințare directă și iminentă, riscând pierderea identității vizuale a comunei într-o singură generație. Implicația pentru PUG este de a căuta soluții inovatoare, precum programe de atragere a noilor locuitori sau de stimulare a reconversiei funcționale.



Schimbările climatice reprezintă o amenințare pe termen lung, manifestată prin riscuri de inundații și secetă, care afectează agricultura și siguranța. Consecința pentru PUG este necesitatea de a integra măsuri de adaptare (sisteme de drenaj, perdele forestiere, interdicții de construire în zone de risc). În final, lipsa de conștientizare a valorii patrimoniului este o amenințare subtilă, dar puternică. PUG trebuie, așadar, să fie însoțit de un program de informare și educație, asigurând sustenabilitatea măsurilor propuse.

11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Acest capitol formulează direcția strategică pentru protejarea, conservarea și valorificarea patrimoniului istoric și a peisajului comunei Luciu, traducând diagnoza analitică într-un cadru de acțiune coerent și pe termen lung. Viziunea propusă urmărește să transforme capitalul cultural și natural, în prezent vulnerabil și sub-valorificat, într-un motor pentru dezvoltarea durabilă a comunității, bazată pe identitate, calitate și reziliență.

11.1. Viziune strategică: "Luciu 2045 - O Comunitate Rezilientă într-un Peisaj Cultural Viu"

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul natural al comunei Luciu, centrat pe situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065), și patrimoniul său cultural, manifestat prin situri arheologice clasate (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) și un fond construit tradițional valoros, reprezintă cele mai importante atuuri identitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de vulnerabilitate a acestor resurse este evidentă, fiind amenințate de presiunea imobiliară necontrolată, de abandonul construcțiilor tradiționale și de practicile agricole intensive care simplifică peisajul și exercită presiune asupra ecosistemelor naturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă fundamentarea dezvoltării viitoare pe o viziune strategică ce plasează protejarea și valorificarea acestui capital în centrul său. Viziunea propusă pentru orizontul de timp 2045 este transformarea comunei Luciu într-o "comunitate rezilientă, care trăiește în armonie cu un peisaj cultural viu". Aceasta nu implică o stagnare, ci o dezvoltare dinamică în care creșterea economică și calitatea vieții se realizează prin valorificarea inteligentă a moștenirii, nu prin distrugerea acesteia. Conceptul de "peisaj cultural viu" presupune o abordare integrată, unde peisajul agricol, cel natural și cel antropoc al satelor sunt gestionate ca un sistem unitar, interconectat. Viziunea se articulează pe trei piloni strategici interdependenți:

1. **Conservarea activă a identității culturale:** Acest pilon implică nu doar protejarea strictă a monumentelor și siturilor, ci și revitalizarea fondului construit tradițional, prin reglementări clare în Zonele Construite Protejate, și promovarea meșteșugurilor locale.

2. **Reconstrucția ecologică și creșterea rezilienței peisajului:** Accentul este pus pe refacerea coridoarelor verzi, prin plantarea de perdele forestiere, și pe promovarea unei agriculturi durabile, care să coexiste armonios cu valoarea naturală a Văii Călmățuiului, reducând poluarea difuză.
3. **Dezvoltarea economică bazată pe resurse locale:** Se urmărește stimularea ecoturismului, a turismului cultural și a produselor agricole cu valoare adăugată, pentru a oferi alternative la modelul economic bazat exclusiv pe agricultura extensivă.

Implementarea acestei viziuni ar conduce la un model în care identitatea locală devine un avantaj competitiv, iar calitatea peisajului se traduce direct în calitate a vieții. "Peisajul cultural viu" devine o marcă locală, în jurul căreia se pot construi produse turistice care să atragă vizitatori interesați de natură, istorie și autenticitate. Viziunea răspunde direct și la amenințările identificate. În fața presiunii imobiliare, propune un model de dezvoltare compactă, care protejează peisajul agricol. În fața schimbărilor climatice, propune o strategie de creștere a rezilienței prin reconstrucție ecologică. În fața abandonului fondului construit tradițional, propune conservarea activă și reconversia funcțională.

11.2. Obiective de dezvoltare durabilă specifice patrimoniului și peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza a relevat un set de vulnerabilități critice care amenință capitalul cultural și natural al comunei Luciu, de la degradarea fondului construit la presiunea asupra ecosistemelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără obiective specifice, măsurabile, realiste și încadrate în timp (SMART), viziunea strategică riscă să rămână la un nivel declarativ, fără impact practic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unui set de obiective strategice care să răspundă direct punctelor slabe și amenințărilor identificate în analiza SWOT. Aceste obiective constituie agenda de lucru a PUG-ului pentru următorii 10-20 de ani și stau la baza definirii planului de acțiune.

Domeniul 1: Protecția și Conservarea Activă a Patrimoniului Cultural

Acest domeniu răspunde direct la starea precară a fondului construit și la amenințarea abandonului. Obiectivele specifice sunt:

- **Oprirea procesului de degradare a fondului construit valoros:** Se va realiza prin instituirea regimului de Zonă Construită Protejată (ZCP) pentru nucleele istorice din Luciu și Caragele și prin elaborarea unor reglementări stricte în RLU privind intervențiile. Ținta este ca, în următorii 10 ani, nicio clădire de valoare din ZCP să nu mai fie demolată și ca minimum 30% dintre acestea să intre într-un proces de reabilitare conformă.
- **Protejarea legală a patrimoniului:** Se propune inițierea de către autoritatea locală a procedurilor de clasare ca monumente istorice de interes local pentru minimum 5 clădiri reprezentative.
- **Protejarea eficientă a patrimoniului arheologic:** Se vizează transpunerea hărții de potențial arheologic în PUG și RLU și implementarea riguroasă a procedurilor de avizare, cu scopul de a reduce la zero numărul de situri distruse accidental.

Domeniul 2: Reconstrucția Ecologică și Managementul Durabil al Peisajului

Acest domeniu vizează corectarea dezechilibrelor ecologice. Obiectivele sunt:

- **Creșterea suprafeței acoperite cu vegetație forestieră:** Se propune realizarea a 50 km de perdele forestiere de protecție în extravilan în următorii 10 ani, conform unui plan de plantare anexat PUG.
- **Asigurarea managementului durabil al sitului Natura 2000:** Obiectivul este de a reduce cu 50% presiunea poluării difuze din agricultură asupra coridorului acvatic, prin instituirea zonei tampon.
- **Crearea unui sistem coerent de spații verzi:** Se vizează amenajarea a cel puțin 2 hectare de noi spații verzi publice (parcuri, locuri de joacă) în cele două sate în următorii 5 ani.

Domeniul 3: Valorificarea Economică și Socială a Resurselor de Patrimoniu

Acest domeniu transformă patrimoniul într-o resursă. Obiectivele specifice includ:

- **Dezvoltarea infrastructurii de turism cu impact redus:** Crearea și marcarea a 2 trasee tematice (cultural-istoric și ecoturism) și amenajarea a 3 puncte de informare turistică în următorii 5 ani.
- **Stimularea reconversiei funcționale a clădirilor valoroase:** Reabilitarea și redarea în circuitul public a cel puțin unei clădiri de patrimoniu (cămin cultural sau școală veche).
- **Creșterea gradului de conștientizare și implicare a comunității:** Implementarea unui program educațional anual în școala locală, dedicat patrimoniului.

11.3. Principii generale de intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Atingerea obiectivelor strategice depinde de calitatea fiecărei intervenții punctuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unor principii directoare, intervențiile să fie incoerente sau să submineze obiectivele pe termen lung este ridicat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar un set de principii generale care să funcționeze ca un "cod de conduită" pentru orice dezvoltator sau autoritate publică, integrate în preambulul RLU. Principiul transversal este sustenabilitatea.

Principii pentru intervențiile asupra patrimoniului cultural (construit și arheologic):

- **Principiul conservării integrate:** Intervențiile trebuie să vizeze nu doar obiectul, ci și contextul său istoric și peisagistic.
- **Principiul autenticității și integrității:** Se va acorda prioritate conservării materialelor și tehnicilor originale.
- **Principiul intervenției minime:** Intervenția se limitează la strictul necesar pentru conservare; conservarea este preferabilă restaurării.
- **Principiul compatibilității:** Noile funcțiuni trebuie să fie compatibile cu structura și valoarea clădirilor istorice.
- **Principiul precauției:** În absența certitudinilor, se va presupune existența patrimoniului arheologic și se vor aplica măsurile de cercetare preventivă.

Principii pentru noile construcții și dezvoltări:

- **Principiul integrării în context:** Orice construcție nouă trebuie să se integreze armonios prin respectarea scării, volumetriei și materialelor dominante.
- **Principiul respectului pentru peisaj:** Amplasarea trebuie să protejeze perspectivele valoroase și silueta localității.
- **Principiul calității arhitecturale:** Se va promova o arhitectură de calitate, durabilă și eficientă energetic.
- **Principiul prioritizării spațiului public:** Noile dezvoltări trebuie să contribuie la calitatea spațiului public.

Principii pentru intervențiile asupra peisajului natural și agricol:

- Principiul protejării biodiversității: Orice intervenție trebuie să evite impactul negativ asupra habitatelor și speciilor protejate.
- Principiul multifuncționalității peisajului agricol: Acesta trebuie gestionat pentru a îndeplini și funcții ecologice și estetice.
- Principiul conectivității ecologice: Planificarea trebuie să vizeze crearea unei rețele de coridoare ecologice.
- Principiul managementului durabil al apei: Orice amenajare trebuie să contribuie la gestionarea durabilă a resurselor de apă.

12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI REABILITAREA PEISAJULUI ȘI A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol formulează un set de măsuri specifice, localizate și ierarhizate, având ca scop principal conservarea peisajelor valoroase și reabilitarea zonelor degradate identificate în diagnoză, în acord cu viziunea strategică "Luciu 2045 - O Comunitate Rezilientă într-un Peisaj Cultural Viu". Propunerile sunt structurate pentru a fi direct traductibile în reglementări pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precum și în fișe de proiect pentru viitoare investiții, transformând diagnoza într-o realitate teritorială îmbunătățită. Fiecare propunere este corelată direct cu o problemă specifică identificată în capitolele de analiză, asigurând o trasabilitate completă a deciziilor de planificare.

12.1. Protecția peisajelor valoroase

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al vetrelor satești tradiționale și peisajul natural al culoarului hidrografic al râului Călmățui reprezintă cele mai valoroase și vulnerabile componente peisagistice ale comunei Luciu, cu o valoare confirmată prin statutul Natura 2000 (ROSCI0172, ROSPA0065).

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor regimuri de protecție specifice și a unor reguli de construire adaptate, aceste peisaje sunt supuse unui proces de erodare a caracterului, prin inserția de construcții neintegrate și prin continuarea presiunilor antropice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unor zone de protecție a peisajului, un instrument de reglementare care permite aplicarea unor condiții de construire și de utilizare a terenului mai stricte. Se propun două tipuri de zone de protecție a peisajului: Zone Construite Protejate (ZCP) pentru nucleele satelor și o Zonă de Protecție a Peisajului Natural pentru Valea Călmățuiului.

Pentru protecția peisajului cultural al așezărilor rurale, se delimitează două **Zone Construite Protejate (ZCP)** pentru nucleele istorice ale satelor Luciu (25 ha) și Caragele (20 ha). RLU va formula un set de articole dedicate acestor ZCP, care vor reglementa:

- **Menținerea caracterului tramei stradale și a parcelarului:** Se interzic operațiunile de comasare sau subparcelare care alterează morfologia tradițională.

- **Controlul regimului de construire:** Se stabilesc indicatori urbanistici restrictivi (POT maxim 30-40%, CUT maxim 0.6-0.8) și un regim de înălțime maxim de P+1E+M.
- **Condiții de expresie arhitecturală:** Se stabilesc reguli clare privind materialele (tencuieli simple), cromatica (paletă locală), tâmplăria (lemn) și învelitorile (țiglă ceramică sau tablă fălțuită).
- **Regimul împrejurimilor:** Se interzic gardurile înalte și opace din beton sau tablă, promovând transparența și materialele tradiționale, cu înălțime maximă de 1,80 m.

Pentru protecția peisajului natural, se delimitează Zona de Protecție a Peisajului Natural Valea Călmățuiului (aproximativ 350 ha), incluzând situl Natura 2000 și o zonă tampon de 50-100 metri. RLU va introduce reguli specifice pentru această zonă, care vizează:

- Interzicerea construcțiilor cu impact vizual major: Se interzic construcțiile înalte (silozuri, turbine eoliene, antene).
- Controlul materialelor și culorilor: Construcțiile permise (anexe agricole, amenajări turistice cu impact redus) vor utiliza materiale naturale și culori din gama tonurilor de pământ.
- Protecția perspectivelor: Se instituie conuri de protecție vizuală către Valea Călmățuiului, cu regim de construire și mai restrictiv.

12.2. Reabilitarea zonelor degradate

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Luciu au fost identificate trei tipologii majore de zone degradate: fond construit degradat în vetrele vechi, terenuri neutilizate (brownfields) și zone afectate de depozitări necontrolate de deșeuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste zone, lăsate neadministrate, au tendința de a se extinde, generând probleme sociale, economice și de mediu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să trateze aceste zone ca pe o prioritate, propunând direcții de acțiune și proiecte de regenerare pentru fiecare tipologie, transformându-le în resurse pentru dezvoltare.

Strategia pentru zonele cu fond construit degradat (vetrele vechi ale satelor) vizează regenerarea urbană integrată. La nivelul RLU:

- a) se va permite flexibilizarea funcțiunilor pentru clădirile valoroase reabilite (mici spații comerciale, ateliere, pensiuni);
- b) se vor stabili condiții clare pentru autorizarea demolărilor în ZCP, fiind permisă doar pentru clădiri expertizate ca având risc iminent. La nivel de plan de acțiune, se propune un program multianual de "Inventariere și Punere în Siguranță".

Strategia pentru terenurile neutilizate (brownfields), precum fosta bază de mecanizare agricolă, vizează reconversia funcțională. La nivelul PUG, aceste terenuri vor fi încadrate într-o UTR specifică ("Zonă de restructurare"), cu un regim flexibil care permite funcțiuni compatibile (servicii, producție nepoluantă, depozitare, spații verzi). Se propune lansarea unui studiu de oportunitate pentru atragerea unui parteneriat public-privat.

Strategia pentru zonele afectate de depozități de deșeuri (periferia satelor, malurile Călmățuiului) implică reabilitare ecologică și prevenție. La nivel de plan de acțiune, se propun campanii anuale de ecologizare și instalarea de camere de supraveghere. La nivelul RLU, se introduce o interdicție explicită de a depozita deșeuri în afara zonelor autorizate, cu specificarea sancțiunilor.

Tipologie Zonă Degradată	Localizare Principală	Strategie de Intervenție	Măsuri Principale în RLU	Propunere Proiect
Fond Construit Degradat	Vetrele vechi ale satelor Luciu și Caragele	Regenerare Urbană Integrată	Flexibilizarea funcțiunilor, condiționare strictă a demolărilor în ZCP.	Program multianual de "Inventariere și Punere în Siguranță".
Terenuri Neutilizate (Brownfields)	Foste platforme agricole (ex: fosta bază de mecanizare)	Reconversie Funcțională	UTR specifică ("Zonă de restructurare"), regim funcțional flexibil (servicii, producție nepoluantă).	Studiu de oportunitate pentru atragerea unui parteneriat public-privat.

Tipologie Zonă Degradată	Localizare Principală	Strategie de Intervenție	Măsuri Principale în RLU	Propunere Proiect
Depozitări Ilegale de Deșeuri	Periferia satelor, malurile râului Călmățui	Reabilitare Ecologică și Prevenție	Interdicție explicită de depozitare, specificarea sancțiunilor.	Program de ecologizare și instalare sistem de supraveghere video.

12.3. Restaurare ecologică

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul agricol extensiv suferă de o lipsă acută de diversitate structurală și conectivitate ecologică redusă, crescând vulnerabilitatea la schimbările climatice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această vulnerabilitate reprezintă un risc sistemic pe termen lung pentru economia locală și pentru mediu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să inițieze o abordare proactivă de restaurare ecologică, vizând reconstrucția unei rețele de elemente naturale în peisajul agricol, cu rol multifuncțional.

Propunerile pentru **refacerea coridoarelor verzi** vizează crearea unei rețele de perdele forestiere de protecție. PUG va cartografia traseele optime și le va institui ca "Zone de Reconstrucție Ecologică". Traseele prioritare sunt:

1. **De-a lungul drumurilor județene și comunale:** Cu rol de protecție antierozională și anti-înzăpezire (lățime propusă 10-15 metri).
2. **De-a lungul canalelor de irigații sau desecare:** Pentru stabilizarea malurilor și filtrarea poluanților.
3. **Ca delimitare între parcelele agricole mari:** Pentru fragmentarea peisajului omogen și crearea de refugii pentru faună.

RLU va interzice defrișarea și va condiționa lucrările agricole de menținerea acestor coridoare.

Propunerile pentru **managementul durabil al apei** vizează refacerea micilor zone umede și gestionarea apelor pluviale. PUG va identifica, prin analiza DTM și a hărților istorice, amplasamentele fostelor zone umede și va propune refacerea lor, în special în proximitatea sitului Natura 2000. În intravilan, managementul durabil al apei va fi încurajat prin ghidul de design urban, promovând soluții precum acoperișurile verzi, pavajele permeabile sau micile grădini de ploaie.

12.4. Proiecte pilot

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea viziunii strategice necesită acțiuni concrete, exemplare, care să demonstreze fezabilitatea și beneficiile măsurilor propuse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o reticență a comunității și a investitorilor față de soluții noi sau percepute ca fiind costisitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să identifice și să contureze proiecte pilot realiste, cu impact vizibil și potențial de finanțare, care să funcționeze ca modele de bună practică și catalizatori pentru intervenții la scară mai largă.

Proiect Pilot	Obiective Principale	Parteneri Potențiali	Surse de Finanțare Posibile
1. Reabilitarea Școlii Vechi din Caragele	1. Consolidare și restaurare conformă. 2. Reconversie în centru comunitar și punct de informare turistică.	Primărie, Muzeul Județean Buzău, ONG-uri culturale	Administrația Fondului Cultural Național (AFCN), Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – Componenta Turism și Cultură, Buget Local.
2. Amenajarea unui Tronson de Perdea Forestieră	1. Plantarea a 1 km de perdea forestieră de-a lungul unui drum județean. 2. Monitorizarea impactului	Primărie, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (ANIF), Fermieri locali	ANIF, Fonduri europene prin Politica Agricolă Comună (PAC), Parteneriate Public-Privat.



Proiect Pilot	Obiective Principale	Parteneri Potențiali	Surse de Finanțare Posibile
	asupra microclimatului și a culturilor.		
3. Reabilitarea Peisagistică a Malului Râului Călmățui	1. Ecologizarea unui sector de mal. 2. Reabilitarea vegetației native. 3. Amenajarea unei zone de promenadă și informare despre situl Natura 2000.	Primărie, Agenția pentru Protecția Mediului, Organizații de voluntari	Administrația Fondului pentru Mediu (AFM), Programe de voluntariat, Buget Local.

13. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII

Acest capitol stabilește un set de reguli clare, cu aplicabilitate la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, privind amplasarea, conformarea volumetrică, regimul de înălțime și expresia arhitecturală a noilor construcții, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și o integrare armonioasă a acestora în contextul istoric și peisagistic specific comunei Luciu. Documentul are un caracter normativ-descriptiv, având rolul de a traduce viziunea strategică a Planului Urbanistic General în prevederi direct aplicabile în procesul de autorizare, ghidând atât dezvoltatorii și proiectanții, cât și autoritatea publică locală.

13.1. Indicatori urbanistici

CONSTATARE FACTUALĂ: Utilizarea necontrolată a terenului, prin densități de construire excesive sau prin subutilizare și risipă de teren, reprezintă una dintre principalele amenințări la adresa peisajului rural și a eficienței infrastructurii, o problemă identificată pe întreg teritoriul analizat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența, în reglementările anterioare, a unor instrumente de control cantitativ al construcțiilor, adaptate specificului fiecărei zone, a permis dezvoltări necoerente care au afectat calitatea mediului construit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie obligatoriu un set de indicatori urbanistici, Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), ca instrumente fundamentale pentru gestionarea densității. Valorile propuse sunt diferențiate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), reflectând caracterul și vocația fiecărei zone. Pentru calculul POT, se va lua în considerare proiecția la sol a clădirilor cu toate nivelurile, inclusiv a elementelor în consolă (balcoane, logii) și a teraselor acoperite, excluzând aleile sau platformele neacoperite. Pentru calculul CUT, se însumează ariile tuturor nivelurilor supraterane și subterane cu funcțiune utilizabilă (excluzând podurile neamenajabile sau subsolurile tehnice sub 1,80 m). Depășirea acestor indicatori este permisă doar excepțional, prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Aplicarea riguroasă a acestor indicatori va garanta păstrarea suprafețelor verzi în zonele de locuire individuală și va permite consolidarea centrelor civice.

Unitate Teritorială de Referință (UTR)	POT Maxim (%)	CUT Maxim (mp ADC/mp teren)	Observații
L1 - Locuințe individuale și funcțiuni complementare	35%	0.7	Regim lax, specific zonelor rurale, pentru a păstra suprafețe verzi generoase în cadrul gospodăriilor.
L2 - Locuințe colective și mixte de mică înălțime	40%	0.9	Regim moderat, pentru zonele de tranziție sau pentru completarea fronturilor stradale.
IS - Instituții și servicii de interes public	50%	1.2	Permite o densitate mai mare pentru a consolida centrele civice și a optimiza utilizarea terenului.
A1 - Activități economice nepoluante și servicii	60%	1.0	Densitate ridicată pentru a eficientiza utilizarea terenului în zonele dedicate activităților economice.
ZCP - Zone Construite Protejate (detaliat în Cap. 14)	30%	0.6	Regim restrictiv pentru a conserva caracterul istoric și densitatea specifică.

13.2. Regim de înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta localităților Luciu și Caragele este dominată de o orizontalitate specifică zonelor de câmpie, cu un regim de înălțime redus (majoritar P sau P+1E).

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea acestei siluete la apariția unor construcții noi, cu regim de înălțime neadecvat, poate crea un impact vizual negativ puternic și poate altera ireversibil caracterul așezărilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se stabilește un regim de înălțime strict, diferențiat pe zone, ca instrument esențial pentru protejarea peisajului cultural. Pentru zonele de locuire

individuală, regimul maxim admis va fi P+1E+M, cu înălțime maximă la cornișă de 7,00 metri și la coamă de 11,00 metri. Pentru a asigura coerența fronturilor stradale, se introduce o regulă de racordare: pentru clădirile amplasate între două calcane, înălțimea la cornișă a noii construcții nu va depăși media aritmetică a înălțimilor clădirilor adiacente, dacă acestea se încadrează în regimul maxim admis. Se delimitează "conuri de protecție vizuală" în jurul reperelor majore (turlele bisericilor), cu regim de înălțime progresiv mai restrictiv. La marginea intravilanului, se impune un regim strict de P sau P+M pentru a asigura o tranziție lină către peisajul agricol.

13.3. Materiale și expresie arhitecturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Arhitectura tradițională din comuna Luciu se caracterizează prin simplitate, utilizarea materialelor locale și o paletă cromatică restrânsă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tendința actuală de a utiliza materiale și finisaje industriale, adesea de calitate îndoielnică și inadecvate estetic (tencuieli texturate, culori stridente, tâmplărie PVC standard), duce la o banalizare și degradare a peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se introduce un set de reguli privind expresia arhitecturală, pentru a ghida integrarea noilor construcții. Se vor recomanda tencuielile simple, driscuite, și se va elabora o Paletă Cromatică Locală (nuanțe de alb, ocru, bej, griuri deschise). Utilizarea culorilor saturate va fi interzisă, în special în Zonele Construite Protejate (ZCP). În ZCP, se impune utilizarea tâmplăriei din lemn sau din alte materiale cu profile subțiri. Pentru acoperișuri, se va promova utilizarea învelitorilor ceramice sau a tablei fălțuite de culoare închisă, interzicându-se tabla cutată de culori stridente. Forma acoperișului va fi controlată, recomandându-se șarpante în două sau patru ape.

13.4. Ghid de design urban

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulile cuprinse într-un Regulament Local de Urbanism (RLU) sunt adesea formulate într-un limbaj tehnic, fiind dificil de înțeles și de aplicat de către cetățeni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o "traducere" vizuală și explicativă, aceste reguli riscă să fie percepute ca impuneri arbitrare, generând rezistență și ocolirea lor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune elaborarea, ca document complementar și parte integrantă a PUG, a unui Ghid de Design Urban. Acesta va avea rol explicativ și pedagogic, ilustrând prin schițe, fotografii ("așa da" / "așa nu") și texte concise prevederile RLU. Ghidul va transforma regulamentul dintr-un instrument pur restrictiv într-unul de îndrumare. Conținutul său va fi structurat pe capitole logice:

1. **Principii generale:** Explicarea viziunii PUG și a importanței integrării în context.
2. **Amplasarea pe parcelă:** Schițe care ilustrează regulile de retragere.
3. **Volumetrie și regim de înălțime:** Diagrame care arată racordarea la clădirile existente.
4. **Fațade: Materiale și Culori:** Prezentarea paletii cromatice și a materialelor recomandate.
5. **Tâmplărie și Acoperiș:** Detalii ilustrate despre tipurile care respectă caracterul local.
6. **Împrejmuiri:** Exemple de garduri tradiționale sau contemporane care asigură transparența.
7. **Amenajarea curții:** Recomandări privind plantarea de vegetație locală.

Acest instrument va oferi claritate cetățenilor, va facilita avizarea și va contribui la creșterea coerenței mediului construit.

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP) ȘI MONUMENTE

Acest capitol stabilește cadrul normativ detaliat pentru intervențiile din perimetrele cele mai valoroase din punct de vedere cultural, respectiv Zonele Construite Protejate (ZCP) și zonele de protecție a monumentelor istorice. Fundamentul acestei abordări constă în constatarea factuală că regulile generale de construire, deși valabile pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, sunt insuficiente pentru a asigura conservarea caracterului specific al acestor areale. Problema clară identificată este riscul iminent de erodare a identității culturale prin intervenții neadecvate, care, deși pot respecta indicatorii urbanistici generali, contravin principiilor de protecție a patrimoniului. Consecința și implicația majoră pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a institui un set de reglementări suplimentare, mult mai stricte și mai nuanțate, care să ghideze orice tip de intervenție, de la construcțiile noi la reparații sau modificări, asigurând o dezvoltare care respectă și valorifică moștenirea istorică. Aceste reguli vizează controlul funcțiunilor, al densității, al regimului de înălțime și, în mod crucial, al expresiei arhitecturale, având ca scop final păstrarea autenticității și coerenței acestor ansambluri valoroase.

Metodologia de elaborare a acestor reglementări specifice se bazează pe o traducere directă a principiilor de conservare integrată în prevederi tehnice precise și direct aplicabile în procesul de autorizare. Instrumentul principal este Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care va conține un capitol dedicat acestor zone. Criteriile care stau la baza acestor reguli derivă din analiza caracteristicilor fondului construit tradițional, a morfologiei urbane și a legislației în vigoare, în special a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Aceste reglementări, deși restrictive, nu urmăresc blocarea dezvoltării, ci ghidarea ei, oferind un cadru director non-negociabil care să asigure un dialog respectuos între nou și vechi. Corelarea cu Ghidul de Design Urban, anexat PUG, este esențială pentru a asigura o bună înțelegere și aplicare a acestor reguli de către publicul larg și de către proiectanți, transformând regulamentul dintr-un instrument pur restrictiv într-unul de îndrumare activă.

14.1. Funcțiuni admise în ZCP

CONSTATARE FACTUALĂ: Vitalitatea unei zone istorice este direct legată de diversitatea și compatibilitatea funcțiunilor pe care le găzduiește.

PROBLEMĂ CLARĂ: Introducerea unor funcțiuni incompatibile (activități industriale poluante, depozitare en-gros, service-uri auto zgomotoase) sau omogenizarea funcțională (transformarea întregii zone într-una pur rezidențială) distrug caracterul și atmosfera specifică zonei, ducând la pierderea atractivității și la stagnare economică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a conserva caracterul mixt și dinamic al centrelor locuite tradiționale, se definește un mix funcțional echilibrat, care să încurajeze o utilizare diversă, dar strict compatibilă cu valoarea arhitecturală și ambientală a Zonelor Construite Protejate (ZCP).

Prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), se stabilește o listă clară și ierarhizată de funcțiuni, pentru a asigura predictibilitate și a preveni conflictele:

1. Funcțiuni permise fără condiționări: Funcțiunea de locuire, individuală sau colectivă de mici dimensiuni, este considerată funcțiunea de bază, fundamentală pentru menținerea vitalității zonei. Sunt permise, de asemenea, funcțiunile de servicii profesionale și personale care nu generează trafic intens și nu necesită spații mari de parcare, cum ar fi: birouri de arhitectură, cabinete de avocatură, cabinete medicale individuale, ateliere de creație.
2. Funcțiuni permise cu condiționări: Această categorie include funcțiuni care pot contribui la animarea zonei, dar care necesită un control strict pentru a nu genera disfuncționalități. Acestea sunt:
 - unități de comerț cu amănuntul de mici dimensiuni (sub 150 mp suprafață de vânzare), cu excepția celor cu program prelungit;
 - unități de alimentație publică (cafenele, ceainării, restaurante) fără program muzical sau cu un regim de zgomot strict controlat;
 - ateliere meșteșugărești nepoluante și silențioase;
 - mici unități de cazare de tip pensiune agroturistică sau hotel boutique, cu condiția integrării arhitecturale perfecte și a demonstrării, prin studiu de trafic, a capacității de a gestiona locurile de parcare necesare. Condiționările vizează limitarea suprafețelor utile, controlul riguros al orarului de funcționare, asigurarea parcarilor în afara spațiului public și implementarea unui management eficient al deșeurilor.

3. Funcțiuni interzise: Pentru a proteja liniștea publică, siguranța și caracterul preponderent rezidențial al zonei, se interzic cu desăvârșire următoarele funcțiuni:
- orice tip de activitate productivă industrială, indiferent de gradul de poluare;
 - service-uri, ateliere de reparații și spălătorii auto;
 - depozite en-gros;
 - cluburi de noapte, discoteci sau săli de jocuri de noroc;
 - orice altă funcțiune care generează zgomot, vibrații, mirosuri sau emisii poluante peste limitele admise pentru zonele de locuit.

Acest regim funcțional nu este menit să "muzeifice" zonele protejate, ci să asigure o evoluție controlată, care să mențină un echilibru între funcțiunea rezidențială, esențială pentru viața zonei, și funcțiunile complementare, care îi sporesc atractivitatea. Orice solicitare pentru o funcțiune care nu se regăsește în listele de mai sus va fi analizată individual printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care va trebui să demonstreze, printr-un studiu de impact aprofundat, compatibilitatea noii funcțiuni cu caracterul și valorile ZCP, fiind supus unei proceduri de avizare mai riguroase. Pentru clădirile clasate ca monument istoric din interiorul ZCP, orice schimbare de funcțiune va necesita, suplimentar față de avizele de urbanism, avizul favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.

14.2. Indicatori urbanistici pentru ZCP

CONSTATARE FACTUALĂ: Densitatea construită și modul de ocupare a parcelelor, caracterizate prin curți și grădini generoase, sunt elemente definitorii pentru caracterul arhitectural și peisagistic al zonelor istorice din mediul rural de câmpie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ocuparea excesivă a terenului, specifică presiunii imobiliare, duce la distrugerea spațiilor verzi private, la aglomerare, la pierderea intimității și la alterarea scării umane a ansamblului construit, subminând însăși valoarea ambientală a zonei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie pentru ZCP un set de indicatori urbanistici (POT, CUT) mai restrictivi decât în restul teritoriului, mențiți să conserve echilibrul specific dintre spațiul construit și cel natural (curți, grădini), valori care sunt derivate direct din analiza morfologică a țesutului tradițional existent.

Valorile maxime propuse pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) în cadrul ZCP-urilor vor fi definite în RLU și vor avea un caracter imperativ, orice derogare fiind posibilă doar în condiții excepționale și riguros justificate prin PUZ:

1. **Pentru funcțiunea de locuire individuală:** POT maxim propus este de 30%, iar CUT maxim este de 0.6 mp ADC/mp teren. Aceste valori permit realizarea unei construcții decente, asigurând în același timp păstrarea unei suprafețe de teren liber de minimum 70%, esențială pentru menținerea grădinilor și a peisajului cultural rural.
2. **Pentru funcțiuni mixte (locuire plus servicii/comerț):** POT maxim propus este de 40%, iar CUT maxim de 0.8 mp ADC/mp teren, pentru a permite o utilizare ușor mai intensivă a terenului în zonele centrale, fără a compromite însă caracterul general al zonei.
3. **Pentru funcțiuni publice sau de interes general:** Indicatorii urbanistici se vor stabili prin studii de specialitate și vor fi aprobați prin documentații de urbanism specifice (PUZ), cu condiția de a nu depăși un POT de 50% și un CUT de 1.0 mp ADC/mp teren, și de a demonstra, prin simulări volumetrice, o integrare superioară în contextul istoric.

Pe lângă POT și CUT, alinierea clădirilor la stradă, un element definitoriu al fronturilor tradiționale, devine un regim de aliniere obligatoriu în ZCP, pentru a contracara tendința de retragere care fragmentează spațiul public. Se va stabili că noile construcții se vor amplasa, de regulă, pe aliniamentul clădirilor învecinate sau la o distanță fixă de 1-3 metri de la limita de proprietate, în funcție de caracterul istoric al străzii. Retragerile laterale și posterioare vor fi, de asemenea, reglementate (de exemplu, minimum 3 metri față de limitele laterale și 5 metri față de limita posterioară), pentru a asigura intimitatea, condițiile de însorire și coerența modului de ocupare a terenului, prevenind apariția unor calcane nedorite.

14.3. Condiții de conformare și expresie arhitecturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Valoarea ambientală a Zonelor Construite Protejate (ZCP) este dată de coerența și armonia ansamblului, create prin repetarea unor elemente morfologice, materiale și proporții specifice arhitecturii tradiționale de câmpie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inserția unor clădiri cu o expresie arhitecturală discordantă (volume atipice, materiale industriale, cromatică stridentă) poate distruge această coerență, chiar dacă respectă indicatorii urbanistici cantitativi, ducând la o pierdere ireversibilă a identității locului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie un set de condiții clare privind conformarea volumetrică și expresia arhitecturală, care să funcționeze ca un filtru calitativ pentru orice intervenție, promovând un dialog respectuos între nou și vechi. Aceste reguli vor fi detaliate în RLU și exemplificate în Ghidul de Design Urban.

Regulile privind **conformarea volumetrică și regimul de înălțime** sunt esențiale pentru păstrarea scării umane a așezărilor și a siluetei tradiționale:

1. **Regimul de înălțime:** Maximul admis în ZCP va fi de P+1E+M, cu respectarea strictă a înălțimilor maxime la cornișă (maximum 7,00 metri) și la coamă (maximum 11,00 metri), și a regulii de racordare la clădirile învecinate.
2. **Forma acoperișului:** Se vor admite exclusiv acoperișuri în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 25 și 40 de grade. Se interzic acoperișurile tip terasă sau cu forme atipice (mansarde supraetajate, "turnulețe") care contravin specificului local.
3. **Lucarne și ferestre de mansardă:** Se admit doar lucarne de mici dimensiuni, tradiționale, integrate în planul acoperișului, sau ferestre de mansardă montate la nivelul învelitorii, fără a depăși 15% din suprafața versantului.

Regulile privind materialele, finisajele și cromatica vizează asigurarea unei integrări armonioase din punct de vedere vizual și material:

- **Finisajele fațadelor:** Se vor utiliza exclusiv tencuieli simple, driscuite, finisate cu vopsele lavabile mate, în culorile prevăzute de Paleta Cromatică Locală, anexată RLU. Se interzic tencuielile decorative texturate, placajele ceramice lucioase, placajele cu piatră artificială și materialele compozite.
- **Tâmplăria:** Se va utiliza exclusiv tâmplărie din lemn vopsit sau, excepțional, din alte materiale cu profile subțiri (aluminiiu, oțel), care respectă detaliile și proporțiile tâmplăriei tradiționale. Se interzice utilizarea tâmplăriei standard din PVC cu profile groase.

- **Învelitorile:** Se vor utiliza învelitori din țiglă ceramică (solzi, olană) sau tablă plană fălțuită, de culoare închisă și mată (roșu-cărămiziu închis, gri antracit, maro închis). Se interzice tabla cutată de culori stridente (roșu aprins, albastru).

Nu în ultimul rând, **împrejmuirile și amenajarea spațiului public** contribuie decisiv la caracterul zonei. Se va impune ca împrejmuirile către stradă să fie transparente sau semi-transparente, cu o înălțime maximă de 1.80 metri, realizate din lemn, fier forjat sau cu un soclu de zidărie joasă (maximum 60 cm). Se interzic gardurile pline și înalte din beton, bolțari sau tablă. Orice intervenție asupra spațiului public (mobilier urban, iluminat, pavaje) se va face pe baza unui proiect unitar, avizat, care să respecte caracterul istoric.

14.4. Intervenții în zone de protecție a monumentelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă ZCP, care protejează ansambluri, legislația impune un regim de protecție special și pentru zona învecinată fiecărui monument istoric clasat individual, precum cele două situri arheologice de pe teritoriul comunei (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest regim de protecție este adesea înțeles greșit sau aplicat în mod inconsecvent, expunând monumentele riscului de distrugere a contextului lor arheologic și peisagistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se clarifică și se transpun în reglementări precise condițiile de intervenție în aceste perimetre, pentru a asigura protecția eficientă a monumentelor și a contextului lor imediat, cumulând prevederile legislației din domeniul monumentelor istorice și al arheologiei.

Regula fundamentală, impusă de Legea nr. 422/2001, este că **orice intervenție** în zona de protecție a unui monument istoric (construire, desființare, modificare, lucrări edilitare) se poate face **numai pe baza și cu respectarea avizului favorabil al Ministerului Culturii** (prin Direcția Județeană pentru Cultură). RLU va prelua această obligație ca atare și va stipula că nicio autorizație de construire nu poate fi emisă pentru aceste zone fără prezentarea avizului menționat. Zona de protecție standard, în absența unui studiu de specialitate, este de 100 de metri în mediul rural, măsurată de la limita exterioară cunoscută sau prezumată a monumentului.



În cazul siturilor arheologice, regimul de intervenție este dublat de prevederile O.G. 43/2000. Astfel, pentru orice lucrare care afectează solul sau subsolul în zona de protecție a siturilor de la Caragele, se va impune obligatoriu parcurgerea procedurii de **cercetare arheologică preventivă**. Aceasta poate consta în supraveghere, diagnostic arheologic (sondaje) sau săpătură de salvare, în funcție de complexitatea investiției și de decizia Comisiei Naționale de Arheologie. Costurile acestor cercetări vor fi suportate integral de către beneficiarul investiției. RLU va detalia această procedură pentru a oferi un cadru predictibil. Pe lângă condițiile procedurale, RLU va introduce și condiții tehnice specifice pentru aceste zone: 1. restricții de înălțime similare cu cele din ZCP pentru a nu crea un impact vizual negativ asupra peisajului cultural; 2. obligativitatea utilizării unor tehnologii de construcție cu vibrații reduse în proximitatea imediată a siturilor pentru a nu afecta straturile arheologice; 3. interzicerea plantării de arbori cu rădăcini invazive care ar putea distruge contextele arheologice. Toate aceste măsuri asigură o protecție integrată, pregătind terenul pentru definirea cadrului de management care va asigura aplicarea și monitorizarea lor pe termen lung.

15. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI

Eficiența pe termen lung a măsurilor de protecție a patrimoniului și peisajului depinde critic de existența unui cadru de management clar și funcțional, care să transforme reglementările urbanistice într-o realitate administrativă. Documentațiile de urbanism, adesea, se concentrează pe definirea regulilor, dar omit detalierea mecanismelor instituționale și procedurale necesare pentru implementarea, monitorizarea și finanțarea acestora. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General este obligația de a depăși acest deficit, propunând un sistem de guvernare a patrimoniului la nivel local, care să definească responsabilități, să stabilească instrumente de monitorizare, să identifice surse de finanțare sustenabile și să implice activ comunitatea. Astfel, protecția patrimoniului devine un proces continuu și adaptativ, nu un set de reguli statice.

Acest capitol structurează cadrul de management pe patru piloni esențiali, fiecare răspunzând unei întrebări strategice:

1. **Cadrul instituțional** răspunde la întrebarea "cine este responsabil?";
2. **Sistemul de monitorizare și evaluare** răspunde la "cum știm dacă măsurile funcționează?";
3. **Instrumentele financiare** răspund la "de unde pot fi atrase resursele necesare?";
4. **Educația și conștientizarea publică** răspund la "cum poate fi implicată comunitatea în protejarea patrimoniului?". Această abordare cvadripartită asigură o acoperire completă a ciclului de management, de la planificare și implementare la evaluare și ajustare, în concordanță cu principiile bunei guvernări și ale planificării strategice durabile.

15.1. Cadrul instituțional

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform legislației în vigoare (Legea nr. 422/2001 și Legea nr. 350/2001), autoritatea publică locală poartă responsabilitatea principală pentru protejarea patrimoniului cultural și a peisajului de pe teritoriul său.

PROBLEMĂ CLARĂ: Unitățile administrativ-teritoriale de mici dimensiuni, precum comuna Luciu, se confruntă cu lipsa unei structuri specializate sau a personalului dedicat care să gestioneze

acest domeniu complex, ceea ce duce la o aplicare inconsecventă a legislației și la o lipsă de proactivitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un model de cadru instituțional realist și adaptat scării comunei, prin crearea funcției de "Referent pentru Urbanism și Patrimoniu", esențială pentru o guvernare eficientă și pentru operaționalizarea responsabilităților legale.

Propunerea centrală este crearea, la nivelul Primăriei, a postului de "**Referent pentru Urbanism și Patrimoniu**" sau, ca variantă minimalistă, desemnarea explicită a acestor atribuții în fișa postului unui funcționar existent. Fără un punct de contact unic și responsabil, dialogul cu Direcția Județeană pentru Cultură este inefficient, iar procesele de avizare și monitorizare sunt greoaie. Este necesară elaborarea unui set de proceduri operaționale standard pentru acest post, care să acopere minimum următoarele activități:

1. gestionarea Registrului Local al Monumentelor și Zonelor Protejate, în format digital;
2. oferirea de consiliere de prim nivel cetățenilor care doresc să intervină în zonele protejate;
3. monitorizarea stării de conservare a patrimoniului și semnalarea problemelor;
4. colaborarea permanentă cu Direcția Județeană pentru Cultură Buzău.

Colaborarea formalizată cu actorii relevanți la nivel județean și regional este un pilon secundar. Expertiza necesară (arhitecți restauratori, arheologi, biologi) nu poate exista la nivelul unei primării de comună. Se propune încheierea unor protocoale de colaborare între Primăria Luciu și instituții precum:

- A. **Direcția Județeană pentru Cultură Buzău**, pentru consiliere tehnică permanentă;
- B. **Muzeul Județean Buzău**, pentru proiecte de cercetare arheologică;
- C. **Ordinul Arhitecților din România - Filiala Teritorială**, pentru consiliere în elaborarea Ghidului de Design Urban.

La nivelul Consiliului Local, se propune înființarea unei **Comisii consultative pentru urbanism, patrimoniu și peisaj**, formată din consilieri locali, reprezentanți ai societății civile și specialiști coopțați. Rolul acestei comisii va fi consultativ, oferind un punct de vedere avizat Consiliului Local înaintea aprobării unor documentații de urbanism (PUZ-uri) în zonele sensibile, crescând transparența decizională.

Proces de Management	Responsabil (R)	Aprobă (A)	Consultat (C)	Informat (I)
Avizare Intervenții ZCP	Referent Patrimoniu (Primărie)	Primar	Comisia Consultativă, Direcția Județeană pentru Cultură	Consiliul Local, Proprietar/Investitor
Monitorizare Stare Conservare	Referent Patrimoniu (Primărie)	Primar	Comisia Consultativă, Comunitatea Locală	Consiliul Local, Direcția Județeană pentru Cultură
Atragere Finanțare Proiecte	Referent Patrimoniu (Primărie), Primar	Consiliul Local	Experți financiari, Agenția de Dezvoltare Regională	Comunitatea Locală
Programe Educaționale	Referent Patrimoniu (Primărie), Școala Locală	Director Școală	Muzeul Județean Buzău, ONG-uri	Consiliul Local, Părinți

15.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform principiului "ce nu se măsoară, nu poate fi gestionat", orice strategie de protecție este inefficientă fără un sistem de monitorizare continuă care să evalueze starea resurselor și impactul măsurilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, nu există un astfel de sistem la nivelul comunei Luciu, ceea ce face imposibilă evaluarea eficienței politicilor publice și ajustarea lor în timp.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune implementarea unui Sistem de Monitorizare a Patrimoniului și Peisajului (SMPP), care să permită autorității locale să urmărească evoluția indicatorilor relevanți și să intervină corectiv.

Sistemul de Monitorizare propus se va baza pe două componente. **Componenta tehnică** va consta într-o bază de date digitală GIS, gestionată de Referentul pentru Patrimoniu. Pentru fiecare element de patrimoniu (clădiri, situri) și unitate de peisaj, se va crea o fișă de monitorizare standardizată, actualizată la fiecare 3 ani, care va conține indicatori cheie de performanță (KPI) clari.

Categorie Indicator	Indicator Specific	Țintă/Prag de Alertă
Fond Construit	Starea de conservare a structurii (scală 1-5, de la excelent la colaps)	Scăderea sub pragul 3 (mediocru) pentru orice clădire de valoare.
Fond Construit	Grad de autenticitate (procentul elementelor originale păstrate)	Scăderea sub 75% pentru clădirile din ZCP.
Peisaj Natural	Suprafața acoperită de vegetație naturală (ha) în situl Natura 2000	Reducerea cu peste 5% între două cicluri de evaluare.
Peisaj Natural	Calitatea apei în râul Călmățui (indicatori chimici standard)	Depășirea limitelor maxime admise de legislația de mediu.

Componenta participativă vizează implicarea activă a cetățenilor în procesul de monitorizare. Se propune crearea unei platforme online simple sau a unei linii telefonice dedicate, unde cetățenii pot semna probleme (o clădire care se degradează, o demolare neautorizată, depozitări ilegale de deșeuri). Aceste sesizări vor fi centralizate și verificate de referentul pentru patrimoniu. O dată la 5 ani, se va elabora un **Raport privind Starea Patrimoniului și Peisajului**, prezentat Consiliului Local și publicului, care va sta la baza actualizării planului de acțiune și, eventual, a PUG.

15.3. Instrumente financiare

CONSTATARE FACTUALĂ: O barieră majoră în protejarea patrimoniului este lipsa resurselor financiare, atât la nivelul administrației locale, cât și la nivelul proprietarilor privați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Bugetul local este insuficient pentru investiții semnificative, iar accesarea fondurilor externe este un proces complex și competitiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este vitală adoptarea unei abordări proactive și diversificate în atragerea de surse de finanțare, combinând instrumente naționale, europene și locale.

Sursele de finanțare pot fi grupate în trei categorii principale:

1. Surse de la bugetul național: Includ fondurile gestionate de Institutul Național al Patrimoniului (INP) prin Timbrul Monumentelor Istorice și Administrația Fondului Cultural Național (AFCN). Implicația este că demararea procedurilor de clasare pentru clădirile valoroase devine o prioritate strategică pentru a le face eligibile.
2. Surse europene: Programele de finanțare ale Uniunii Europene, precum Programul Operațional Regional (POR), Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și fondurile pentru dezvoltare rurală (PNDR/PAC), oferă oportunități majore.
3. Fonduri private și parteneriate public-privat (PPP): Includ sponsorizări, donații sau parteneriate cu investitori privați pentru reabilitarea și reconversia unor clădiri.

Sursă de Finanțare	Instituție Gestionară	Tipuri de Proiecte Eligibile pentru Comuna Luciu	Relevanță
Timbrul Monumentelor Istorice	Institutul Național al Patrimoniului (INP)	Restaurarea monumentelor istorice clasate (după clasarea clădirilor propuse).	Ridicăta
Administrația Fondului Cultural Național	AFCN	Proiecte culturale, evenimente, valorificarea patrimoniului imaterial.	Medie
Programul Operațional Regional (POR)	Agencia de Dezvoltare Regională	Reabilitarea patrimoniului, dezvoltarea turismului, regenerare urbană.	Ridicăta

Sursă de Finanțare	Instituție Gestionară	Tipuri de Proiecte Eligibile pentru Comuna Luciu	Relevanță
Planul Național de Redresare și Reziliență	Ministerele de linie	Eficiență energetică, biodiversitate, reabilitare clădiri publice.	Ridicată

Pe lângă atragerea de fonduri externe, PUG propune instrumente fiscale la nivel local. Se propun:

1. **Reducerea cu 50% a impozitului pe clădiri** pentru proprietarii din ZCP care realizează lucrări de reabilitare avizate, conform Legii 422/2001;
2. **Înființarea unui "Fond Local pentru Patrimoniu"**, alimentat din taxe locale specifice, pentru acordarea de mici granturi pentru lucrări de urgență;
3. **Implementarea unei taxe de impact** pentru construcțiile noi cu impact vizual negativ, fondurile fiind direcționate către fondul local.

15.4. Educație și conștientizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un nivel scăzut de conștientizare a valorii patrimoniului în rândul publicului este o cauză fundamentală a multor probleme de degradare, intervențiile neadecvate fiind adesea rezultatul lipsei de informare, nu al relei-voințe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără sprijinul și implicarea comunității, măsurile propuse prin PUG riscă să fie percepute ca fiind constrângeri birocratice inutile și să fie ocolite sau ignorate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Un program coerent de educație și conștientizare publică este indispensabil pentru succesul pe termen lung al strategiei, transformând protecția patrimoniului într-un efort colectiv și o sursă de mândrie locală.

Strategia de educație și conștientizare trebuie să fie multi-canal și adaptată diferitelor segmente de public:

1. Programe educaționale în școala locală: Se propune un parteneriat între Primărie, Școala Gimnazială "Constantin Murgoci" și Muzeul Județean Buzău pentru a crea un modul opțional dedicat istoriei și patrimoniului local, "Comorile de lângă noi". Activitățile ar putea

include vizite ghidate la siturile arheologice și ateliere practice de documentare a arhitecturii tradiționale.

2. Campanii de informare publică: Se propune realizarea de materiale informative accesibile (broșuri, o secțiune dedicată pe site-ul primăriei, panouri informative în puncte cheie) care să explice într-un limbaj simplu și vizual regulile din PUG și RLU. Ghidul de Design Urban este un instrument esențial în această campanie.
3. Evenimente comunitare: Se propune organizarea anuală a unei "Zile a Patrimoniului la Luciu", un eveniment care să includă expoziții de fotografii vechi, prezentări susținute de specialiști, ateliere de meșteșuguri și târguri de produse locale.

Implicarea directă a proprietarilor de clădiri din Zonele Construite Protejate este crucială. Se propune ca referentul pentru patrimoniu să organizeze periodic **sesiuni de consiliere tehnică gratuită**, cu participarea unor meșteri locali și a specialiștilor de la Direcția Județeană pentru Cultură, unde proprietarii să primească sfaturi practice privind tehnicile de restaurare și accesarea de finanțări. Un management eficient al patrimoniului necesită, astfel, un cadru instituțional funcțional, un sistem de monitorizare riguros, o strategie financiară proactivă și, cel mai important, implicarea activă și informată a întregii comunități.

16. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă componenta operațională a strategiei, traducând viziunea și obiectivele într-o foaie de parcurs concretă, ierarhizată și etapizată. Planul de acțiune stabilește un cadru de implementare riguros, care asigură utilizarea eficientă a resurselor și maximizează impactul pozitiv al investițiilor, fiind un instrument de management esențial pentru administrația locală în următorul deceniu. Metodologia de elaborare este pragmatică, bazată pe o analiză multicriterială (urgență, impact, fezabilitate) pentru a ierarhiza proiectele, pornind de la premisa că resursele limitate trebuie alocate acelor acțiuni care generează cel mai mare beneficiu pe termen scurt și mediu.

16.1. Ierarhizarea și Prioritizarea Intervențiilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială relevă existența a cinci categorii majore de probleme care necesită intervenții ierarhizate:

1. Starea avansată de degradare a fondului construit valoros;
2. Riscurile naturale, în special cel la inundații, generate de râul Călmățui;
3. Calitatea scăzută a infrastructurii locale și a spațiilor publice;
4. Monotonia peisajului agricol și biodiversitatea redusă; 5) Sub-valorificarea potențialului turistic și cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incapacitatea de a aborda simultan toate aceste fronturi, din cauza resurselor limitate, impune o prioritizare strictă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unei ordini de prioritate a intervențiilor, bazată pe criterii transparente, pentru a maximiza eficiența investițiilor. Metodologia de prioritizare propusă se bazează pe o analiză multicriterială, evaluând fiecare proiect în funcție de trei criterii principale:

- A. Urgența (pondere 40%): Măsoară cât de presantă este problema, acordând prioritate măsurilor care previn pierderi ireversibile (punerea în siguranță a clădirilor cu risc) sau care răspund unor riscuri iminente (protecție la inundații).

- B. Impactul (pondere 40%): Evaluează beneficiile generate la nivel comunitar, acordând prioritate proiectelor care rezolvă probleme pentru un număr mare de cetățeni sau au efect catalizator.
- C. Fezabilitatea (pondere 20%): Analizează șansele de implementare (complexitate tehnică, costuri estimate, disponibilitate finanțare).

Pe baza acestui model, intervențiile sunt clasificate pe trei niveluri de prioritate:

1. **Prioritatea 0 (Urgență Maximă):** Acțiuni ce trebuie demarate în primii 1-2 ani, vizând punerea în siguranță, conformarea legală și pregătirea documentațiilor pentru finanțare.
2. **Prioritatea 1 (Intervenții Strategice):** Proiecte majore, cu impact pe termen lung, implementabile în 3-7 ani.
3. **Prioritatea 2 (Intervenții de Optimizare):** Acțiuni ce pot fi implementate etapizat pe parcursul întregii perioade de valabilitate a PUG.

Proiect/Măsură	Problemă Adresată	Urgență (Scor 1-10)	Impact (Scor 1-10)	Fezabilitate (Scor 1-10)	Scor Final Ponderat	Nivel de Prioritate
Elaborare Studiu Hidrologic și Delimitare Zone Inundabile	Risc la inundații	10	9	8	9,2	0 (Urgență Maximă)
Punere în Siguranță Clădiri Valoroase cu Risc de Colaps (inventar)	Degradarea patrimoniului construit	9	7	7	8,0	0 (Urgență Maximă)
Modernizare Infrastructură Rutieră (străzi	Calitate scăzută	8	9	6	8,0	1 (Strategic)

Proiect/Măsură	Problemă Adresată	Urgență (Scor 1-10)	Impact (Scor 1-10)	Fezabilitate (Scor 1-10)	Scor Final Ponderat	Nivel de Prioritate
comunale, program I)	infrastructură					
Creare Perdele Forestiere de Protecție (proiect pilot)	Monotonie peisagistică, risc climatic	7	8	8	7,6	1 (Strategic)
Amenajare Parc Central și Reabilitare Cămin Cultural (Luciu)	Lipsă spații publice, degradare clădiri publice	6	8	7	7,0	1 (Strategic)
Dezvoltare Trasee Ecoturistice Valea Călmățuiului	Sub-valorificare potențial turistic	5	6	9	6,2	2 (Optimizare)

Această ierarhizare oferă Consiliului Local un instrument transparent pentru fundamentarea deciziilor bugetare anuale.

16.2. Calendarul de Implementare (Etapizare)

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea unui PUG este un proces de lungă durată, iar riscul ca viziunea strategică să se erodeze fără o etapizare este ridicat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acțiunile trebuie eșalonate în orizonturi de timp clare, corelate cu ciclurile de programare bugetară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se elaborează un calendar realist de implementare pe trei etape.

Etapa I - Termen Scurt (0-3 ani): Acțiuni Fundamentale și de Urgență

Această etapă creează cadrul pentru intervențiile majore, având ca obiective punerea în siguranță, conformarea legală și pregătirea proiectelor strategice. Acțiunile specifice includ:

- **Administrative:** Aprobarea PUG și RLU; înființarea funcției de "Referent pentru Urbanism și Patrimoniu"; inițierea procedurilor de clasare a monumentelor; elaborarea Ghidului de Design Urban.
- **Urgențe:** Realizarea expertizelor tehnice și punerea în siguranță a clădirilor valoroase degradate; campanii de ecologizare a zonelor cu deșeuri.
- **Pregătire Proiecte:** Elaborarea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru proiectele pilot (reabilitarea școlii vechi, perdeaua forestieră, reabilitarea malului Călmățuiului).

Etapa II - Termen Mediu (3-7 ani): Implementarea Proiectelor Strategice

Etapa este dedicată implementării proiectelor de anvergură. Acțiunile prioritare sunt:

- **Proiecte Pilot:** Demararea și finalizarea lucrărilor la cele trei proiecte pilot.
- **Infrastructură:** Reabilitarea și modernizarea a cel puțin 30% din rețeaua de străzi comunale.
- **Spații Publice:** Amenajarea unui spațiu public central (parc/piațetă) în satul Luciu și a unui spațiu similar în Caragele.
- **Reconstrucție Ecologică:** Extinderea programului de plantare a perdelelor forestiere.

Etapa III - Termen Lung (7-10+ ani): Consolidare și Dezvoltare Durabilă

Etapa vizează consolidarea rezultatelor și continuarea dezvoltării. Acțiunile includ:

- **Extinderea Programelor:** Continuarea programului de reabilitare a fondului construit și a programului de reconstrucție ecologică.
- **Valorificare Turistică:** Dezvoltarea rețelei de trasee turistice și crearea de noi produse turistice.

- **Monitorizare și Ajustare:** Realizarea primei evaluări comprehensive a implementării PUG și, dacă este necesar, inițierea actualizării acestuia.

16.3. Cadrul Instituțional și Actorii Responsabili

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul implementării PUG depinde esențial de un cadru instituțional clar, cu roluri și responsabilități definite.

PROBLEMĂ CLARĂ: Diluarea responsabilității și lipsa de coordonare duc la blocaje.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un model de guvernanță a implementării care clarifică rolurile structurilor existente. Rolul central revine Autorității Publice Locale (Consiliul Local și Primar/Aparatul de specialitate), care aprobă PUG și bugetul, asigură respectarea RLU și coordonează investițiile. Colaborarea cu partenerii instituționali este esențială: Consiliul Județean Buzău (coerența cu PATJ), Direcția Județeană pentru Cultură (avizare patrimoniu), Agenția pentru Protecția Mediului (avizare mediu) și alți avizatori sectoriali. Implicarea sectorului privat și a societății civile (investitori, cetățeni, ONG-uri) este fundamentală pentru realizarea construcțiilor noi și pentru monitorizarea civică.

Proiect/Acțiune	Responsabil (R)	Aprobă (A)	Consultat (C)	Informat (I)
Emitere Certificate Urbanism/Autorizații Construire	Primar / Referent Urbanism	Primar	Arhitect Șef (CJ)	Consiliul Local, Cetățeni
Implementare Proiect Infrastructură (fonduri naționale)	Primar / Aparat de Specialitate	Consiliul Local	Consiliul Județean, Operatori rețele	Comunitatea locală
Reabilitare Clădire Monument (fonduri INP)	Primar / Referent Patrimoniu	Ministerul Culturii	Direcția Județeană Cultură, INP	Consiliul Local, Comunitatea locală

Proiect/Acțiune	Responsabil (R)	Aprobă (A)	Consultat (C)	Informat (I)
Monitorizare PUG	Referent Urbanism	Consiliul Local	Parteneri instituționali, Comunitate	Publicul larg

16.4. Managementul Financiar și Surse de Finanțare

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea planului de acțiune necesită resurse financiare care depășesc capacitatea bugetului local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o strategie de finanțare diversificată, majoritatea proiectelor riscă să rămână neimplementate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG integrează o componentă de management financiar, estimând costurile și identificând un mix de surse de finanțare.

Proiect Prioritar	Estimare Cost Preliminar (EUR, fără TVA)	Etapă de Implementare
Modernizare Infrastructură Rutieră (program I - 5 km)	2.500.000	Termen Mediu (3-7 ani)
Amenajare Parc Central Luciu și Reabilitare Cămin Cultural	800.000	Termen Mediu (3-7 ani)
Reabilitare Școala Veche Caragele (Centru Comunitar)	450.000	Termen Scurt (0-3 ani)
Creare Perdele Forestiere de Protecție (proiect pilot - 5 km)	150.000	Termen Scurt (0-3 ani)
Elaborare Documentații Tehnice (SF/PT) pentru proiecte strategice	200.000	Termen Scurt (0-3 ani)



Strategia de finanțare propusă este una multi-sursă:

1. **Bugetul Local:** Va acoperi co-finanțările, costurile documentațiilor și proiectele de mică anvergură.
2. **Fonduri Naționale:** Oportunitățile principale sunt Programul "Anghel Saligny" (infrastructură), finanțări de la INP și AFCN (patrimoniu cultural) și Fondul pentru Mediu (reconstrucție ecologică).
3. **Fonduri Europene:** Reprezintă cea mai importantă oportunitate, prin Programul Operațional Regional (dezvoltare urbană, turism, patrimoniu), PNRR (eficiență energetică, biodiversitate) și PNDR/PAC (agroturism).
4. **Alte Surse:** Pot fi atrase sponsorizări sau dezvoltate parteneriate public-privat.

17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU

Acest capitol consolidează rezultatele întregului studiu, acționând ca o punte directă între diagnoza teritorială și cadrul de reglementare urbanistică propus. Rolul său este de a transpune analizele detaliate privind patrimoniul istoric și peisajul într-un set de propuneri concrete, direct implementabile, pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), transformând studiul într-un instrument operațional pentru administrația locală. Fundamentul demersului constă în traducerea normativă a viziunii strategice, asigurând astfel că dezvoltarea viitoare a comunei Luciu se va realiza coerent și sustenabil.

Structura capitolului este concepută pentru a răspunde direct cerințelor de implementare. Propunerile sunt organizate pe trei direcții de acțiune complementare:

- propuneri de zonificare și reglementare spațială la nivelul PUG, definind zonele de protecție și regulile generale de dezvoltare;
- detalierea acestor propuneri sub forma unor articole specifice pentru RLU, oferind cadrul normativ detaliat pentru autorizarea construcțiilor;
- stabilirea specificațiilor tehnice pentru transpunerea reglementărilor într-un format GIS, asigurând o gestiune modernă a teritoriului. Capitolul se încheie cu o sinteză a celor mai importante concluzii, reiterând viziunea strategică și justificând coerența măsurilor propuse.

17.1. Propuneri pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială a relevat existența unor areale cu o valoare culturală și naturală deosebită, dar și a unor zone vulnerabile la riscuri sau afectate de conflicte funcționale, așa cum s-a detaliat în capitolele 6, 8 și 9.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reglementările urbanistice anterioare sunt generale și insuficiente pentru a gestiona nuanțat aceste situații specifice, existând riscul continuării degradării patrimoniului și peisajului prin dezvoltări necontrolate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să introducă o zonificare funcțională detaliată, care să recunoască aceste particularități și să instituie regimuri de

reglementare adecvate. Se propune, așadar, delimitarea în planșele PUG a unui set de Unități Teritoriale de Referință (UTR) și zone cu statut special, fiecare având un set distinct de reguli.

Propunerile concrete de zonificare și reglementare spațială, care trebuie transpuse în planșele PUG ("Reglementări Urbanistice - Zonificare"), sunt următoarele:

1. **Delimitarea precisă a Zonelor Construite Protejate (ZCP):** Se propune delimitarea a două ZCP-uri, corespunzătoare nucleelor istorice ale satelor Luciu și Caragele. Perimetrele exacte sunt definite pe baza analizei morfologice și a valorii fondului construit (Cap. 8.2). Aceste zone vor fi marcate distinct în PUG și vor avea un regim tehnic special, detaliat în RLU.
2. **Instituirea zonelor de protecție a monumentelor istorice:** Pentru cele două situri arheologice clasate (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), se va delimita în PUG o zonă de protecție de 100 de metri, măsurată de la limita cunoscută sau prezumată a sitului. "Orice intervenție în această zonă va fi condiționată de avizul Ministerului Culturii." [parafrază: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art. 9, alin. (1)].
3. **Cartografierea zonelor cu potențial arheologic:** Zonele identificate în capitolul 7, pe baza datelor RAN și a analizei multicriteriale, vor fi transpuse într-un strat informativ în PUG. Aceste zone vor fi supuse unui regim de supraveghere arheologică preventivă pentru orice lucrare care afectează solul, conform prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 43/2000.
4. **Delimitarea Zonei de Protecție a Peisajului Natural "Valea Călmățuiului":** Acest coridor, care include situl Natura 2000 (ROSCIO172, ROSPA0065) și o zonă tampon de 50-100 metri, va fi instituit ca zonă cu regim special. În această arie se vor impune restricții severe privind construcțiile și se vor promova activități cu impact redus asupra mediului, în acord cu planul de management al sitului.
5. **Definirea coridoarelor de reconstrucție ecologică:** Traseele prioritare pentru perdelele forestiere de protecție, definite în capitolul 12, vor fi marcate în PUG ca "zone cu destinație specială", asigurându-se disponibilitatea terenului pentru viitoarele proiecte de plantare.
6. **Zonificarea funcțională a intravilanului:** Se va realiza o diferențiere clară între zonele de locuire (L1 - locuințe individuale cu regim redus, L2 - locuințe mixte), zonele pentru

instituții și servicii publice (IS), zonele pentru activități economice (A1 - activități nepoluante) și zonele de spații verzi (V). Această zonificare, detaliată în planșele PUG, va sta la baza regulilor de compatibilitate funcțională din RLU.

7. **Delimitarea zonelor de risc natural:** Zonele inundabile, definite prin studiul hidrologic, și zonele cu risc seismic vor fi clar delimitate, iar în aceste perimetre se vor institui interdicții de construire totale sau parțiale.

Aceste propuneri de zonificare constituie scheletul spațial al noului PUG, asigurând o bază solidă pentru un management teritorial coerent și responsabil. Fiecare dintre aceste zone va fi reglementată în detaliu prin Regulamentul Local de Urbanism.

17.2. Propuneri pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficiența reglementărilor propuse în PUG depinde în mod direct de calitatea, claritatea și aplicabilitatea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU formulat în termeni vagi sau generali este un instrument inefficient, care generează ambiguitate și permite interpretări subiective în procesul de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca RLU să fie un document tehnic precis, care să traducă fiecare propunere de zonificare într-un set de articole normative clare. Se propune structurarea RLU pe capitole dedicate fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR) și fiecărei zone cu regim special.

Pe baza analizelor din prezentul studiu, se propune introducerea sau detalierea următoarelor tipuri de articole în noul RLU pentru comuna Luciu:

1. **Capitol dedicat Zonelor Construite Protejate (ZCP):** Acest capitol nou va conține articole specifice care să reglementeze:
 - **Funcțiunile admise:** O listă de funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise, conform subcapitolului 14.1, pentru a menține un mix funcțional echilibrat.
 - **Indicatori urbanistici:** Valorile maxime pentru POT (30% pentru locuințe) și CUT (0,6 pentru locuințe), mai restrictive decât în restul localității.

- **Regimul de înălțime:** Regimul maxim P+1E+M și regula de racordare la clădirile învecinate.
 - **Condiții de expresie arhitecturală:** Articole clare privind materialele (interzicerea tencuielilor texturate), cromatica, tâmplăria (interzicerea PVC-ului standard) și învelitorile (interzicerea tablei cutate colorate), conform subcapitolului 14.3.
 - **Regimul împrejuririlor:** Realizarea de garduri transparente sau semi-transparente, cu o înălțime maximă de 1,80 m.
2. **Articole pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și arheologice:** Se va stipula explicit obligația obținerii avizului de la Ministerul Culturii și parcurgerea procedurii de cercetare arheologică preventivă, interzicând lucrările care pot afecta fizic sau vizual monumentul.
3. **Articole pentru Zona de Protecție a Peisajului "Valea Călmățuiului":** a) Interzicerea construcțiilor cu impact vizual major și reguli stricte privind materialele și culorile pentru construcțiile permise. b) Reguli pentru protejarea perspectivelor valoroase, prin instituirea de conuri de vizibilitate cu regim de construire restrictiv.
4. **Articole privind reconstrucția ecologică:** Prevederi care să protejeze coridoarele pentru perdelele forestiere, interzicând orice construcție pe aceste alinamente și condiționând lucrările agricole de menținerea lor.
5. **Articole generale privind calitatea arhitecturală:** Reguli generale, mai permissive decât în ZCP, pentru restul teritoriului, care să descurajeze utilizarea materialelor de slabă calitate și să promoveze o arhitectură decentă, integrată.

Articol RLU Propus (Exemplu)	Capitol RLU	Obiectiv Principal	Trimitere la Ghidul de Design Urban
Art. ZCP.4 - Condiții de Expresie Arhitecturală	Capitolul Zonelor Construite Protejate	Conservarea autenticității și coerenței vizuale a	Cap. 4, 5, 6

Articol RLU Propus (Exemplu)	Capitol RLU	Obiectiv Principal	Trimitere la Ghidul de Design Urban
		fondului construit tradițional.	
(1) Finisajele exterioare vor fi realizate din tencuieli simple, driscuite, în culorile din Paleta Cromatică Locală. Se interzic tencuielile texturate.			
(2) Tâmplăria va fi realizată exclusiv din lemn vopsit sau din alte materiale care respectă detaliile și proporțiile tâmplăriei tradiționale.			

Fiecare set de reguli va fi însoțit de trimiteri către Ghidul de Design Urban, pentru a oferi exemple vizuale și a facilita înțelegerea.

17.3. Concluzii finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul de față a realizat o diagnoză complexă a patrimoniului istoric și peisagistic al comunei Luciu, relevând un capital cultural și natural valoros, dar supus unor riscuri și presiuni semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o schimbare de paradigmă în modul de planificare și gestionare a teritoriului, există un risc iminent și ireversibil de pierdere a acestor valori care definesc identitatea și calitatea vieții în comună.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General reprezintă principalul instrument capabil să orchestreze această schimbare, printr-un set de reglementări coerente și o viziune de dezvoltare pe termen lung, care să plaseze protejarea și valorificarea patrimoniului în centrul strategiei de dezvoltare.

În sinteză, întregul demers analitic a condus la trei concluzii strategice majore, care trebuie să fundamenteze deciziile de planificare:

1. **Conservarea nu este suficientă; este necesară o abordare proactivă.** Nu este de ajuns să protejăm ceea ce a mai rămas valoros. Este imperativ să se inițieze procese de reabilitare a zonelor degradate, de restaurare ecologică a peisajului agricol și de recuperare activă a identității culturale. PUG-ul trebuie să fie un plan de reconstrucție, nu doar un regulament de conservare.
2. **Identitatea locală este un avantaj competitiv, nu o frână în calea dezvoltării.** Viziunea strategică "Luciu 2045 - O Comunitate Rezilientă într-un Peisaj Cultural Viu" propune un model de dezvoltare în care valorile de patrimoniu și calitatea peisajului devin motoare pentru o economie locală diversificată (ecoturism, produse tradiționale, agricultură ecologică) și pentru creșterea atractivității rezidențiale.
3. **Implementarea este un proces continuu, care necesită un cadru de management și implicarea comunității.** Succesul PUG-ului se va măsura în capacitatea sa de a ghida dezvoltarea în următorul deceniu. Acest lucru este posibil doar prin crearea unui cadru instituțional funcțional, prin monitorizarea constantă a impactului reglementărilor și, cel mai important, prin educarea și implicarea activă a cetățenilor.

Propunerile concrete formulate în acest capitol – de la zonificarea precisă și regulile stricte pentru zonele protejate, la specificațiile tehnice pentru implementarea în GIS – constituie transpunerea directă a acestor concluzii în instrumente operaționale. Recomandarea finală este ca autoritatea publică locală să își asume cu maximă responsabilitate implementarea acestor măsuri. Acesta este momentul unei decizii strategice: fie se continuă pe un drum al dezvoltării reactive, care va duce inevitabil la banalizarea peisajului cultural, fie se alege o cale a dezvoltării bazate pe identitate, singura capabilă să asigure un viitor durabil și prosper pentru comuna Luciu.

18. BIBLIOGRAFIE

Acest ultim capitol al studiului constituie un repertoriu exhaustiv al surselor documentare care au fundamentat analizele, diagnoza și propunerile formulate în cadrul "Studiului Istoric și Peisagistic pentru actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Luciu, județul Buzău". Rolul său este de a asigura transparența și auditabilitatea întregului demers, permițând verificarea și aprofundarea informațiilor prezentate. Structurarea bibliografiei pe categorii distincte – legislație, documentații de urbanism, surse bibliografice de specialitate, surse cartografice și surse web – facilitează navigarea și identificarea rapidă a referințelor specifice, oferind un instrument de lucru util atât pentru comisiile de avizare, cât și pentru viitoarele cercetări.

Colectarea și sistematizarea acestor surse au reprezentat un proces riguros, aliniat la principiile cercetării academice și la cerințele de fundamentare a documentațiilor de urbanism. Metodologia a implicat, în prima etapă, identificarea cadrului legislativ relevant, urmată de analiza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism existente pentru zona de studiu. O componentă esențială a fost cercetarea bibliografică aprofundată, vizând lucrări de istorie locală, geografie, arheologie și arhitectură. Analiza surselor cartografice istorice și a datelor geospațiale moderne a constituit un pilon central al metodologiei, iar consultarea arhivelor digitale și a bazelor de date online a completat setul de informații. Fiecare sursă a fost evaluată din punct de vedere al relevanței și credibilității, asigurându-se că fundamentarea studiului se bazează pe date verificate și actuale.

18.1. Legislație și Acte Normative

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul legislativ național formează baza non-negociabilă a oricărei documentații de urbanism, stabilind competențele, procedurile și conținutul obligatoriu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea sau interpretarea eronată a legislației incidente poate vicia întreaga documentație, ducând la respingerea în etapele de avizare sau chiar la nulitatea juridică a Planului Urbanistic General.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această secțiune inventariază actele normative care constituie fundamentul juridic al studiului, în special cele care reglementează urbanismul,

protejarea monumentelor istorice, a patrimoniului arheologic și a peisajului. Respectarea acestor legi este o condiție obligatorie pentru legalitatea și opozabilitatea PUG.

a) Legi și Ordonanțe:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

b) Hotărâri de Guvern și Ordine de Ministru:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 pentru aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată.

18.2. Documentații de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice documentație PUG se înscrie într-o ierarhie de planificare, fiind obligată să respecte și să detalieze prevederile documentațiilor de rang superior.

PROBLEMĂ CLARĂ: Neconcordanța cu strategiile județene sau regionale poate duce la blocarea avizării sau la o dezvoltare nealinată cu obiectivele macro-teritoriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza acestor documentații este esențială pentru a asigura coerența strategică a propunerilor. Această secțiune listează documentele care au stabilit cadrul strategic în care se înscrie actualizarea PUG a comunei Luciu.

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 120/2010.
- Plan Urbanistic General al Comunei Luciu, județul Buzău (documentația anterioară, aprobată înainte de anul 2010).
- Documentația de înființare și planul de management al sitului Natura 2000 ROSCI0172 și ROSPA0065 "Valea Călmățuiului".
- Strategia de Dezvoltare a Județului Buzău pentru perioada 2021-2027.

18.3. Surse Bibliografice (Cărți, Articole, Studii)

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea științifică a studiului istoric și peisagistic necesită consultarea literaturii de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză superficială, care ignoră cercetările academice anterioare, riscă să omită date esențiale și să producă interpretări eronate sau incomplete.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această secțiune cuprinde lucrările care au contribuit la înțelegerea contextului istoric, geografic, arheologic și arhitectural al comunei Luciu și al regiunii Bărăganului, asigurând rigoarea academică a demersului.

- Giurescu, Constantin C., *Istoria românilor*, vol. I-III, Editura All, București, 2007.
- Niculescu, Gheorghe; Mândrescu, Gheorghe, *Monografia geografică a județului Buzău*, Editura Sport-Turism, București, 1980.
- Teodor, Dan Gh., *Continuitate și discontinuitate în arheologia Moldovei în secolele VII-XI*, Editura Junimea, Iași, 1984. (Pentru contextul epocii migrațiilor)
- Anastasiu, Călin; Miu, Adrian, *Atlasul peisajelor din România*, Editura Universitară "Ion Mincu", București, 2012.
- Stoica, Georgeta; Godea, Ioan, *Dicționar de artă populară*, Editura Enciclopedică, București, 1997. (Pentru arhitectura vernaculară)

- Healey, Patsy, *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*, Macmillan Press, Londra, 1997.

18.4. Surse Cartografice și Geospațiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza evoluției teritoriului și a peisajului este imposibilă fără utilizarea surselor cartografice istorice și a datelor geospațiale moderne.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare sursă cartografică are propriile limitări (scară, proiecție, acuratețe), iar utilizarea lor necorelată poate genera erori de interpretare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Metodologia de suprapunere și analiză comparativă în sistem GIS este esențială. Această secțiune listează materialele care au stat la baza analizelor spațiale, de la evoluția istorică la diagnoza cadrului natural.

- Planurile Directoare de Tragere, scara 1:20.000, foile L-35-58-B-d și L-35-58-D-b, ediția anilor '50.
- Harta Topografică, scara 1:25.000, ediția 1982.
- Ortofotoplanuri, rezoluție 0.5m, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), 2005, 2012, 2020.
- Modelul Numeric al Terenului (DTM), rezoluție 5m, sursă EU-DEM.
- Corine Land Cover, straturi de date pentru anii 1990, 2006, 2018.
- Date vectoriale cadastrale, format digital, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău.

18.5. Surse Web și Baze de Date Online

CONSTATARE FACTUALĂ: Cercetarea contemporană se bazează din ce în ce mai mult pe accesul la baze de date online și arhive digitale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Validitatea și acuratețea informațiilor online sunt variabile, necesitând o filtrare critică și o coroborare permanentă cu surse academice sau instituționale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se inventariază platformele online, bazele de date și arhivele digitale care au fost consultate pentru a obține informații actualizate sau complementare, cu precizarea că acestea au fost utilizate ca surse secundare, pentru verificare și completare, nu ca surse primare de adevăr.

- Repertoriul Arheologic Național (RAN) – <http://ran.cimec.ro/>
- Institutul Național al Patrimoniului, Lista Monumentelor Istorice – <http://patrimoniul.gov.ro/>
- Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate (ANANP), Formularele Standard Natura 2000 – <http://ananp.gov.ro/>
- Portalul Geospațial ANCPI – <http://geoportal.ancpi.ro/>
- Portalul European de Date Copernicus – <https://land.copernicus.eu/>
- Arhiva de hărți istorice a Universității Harvard – <https://maps.harvard.edu/>
- Site-ul oficial al Primăriei Comunei Luciu – <https://primaria-luciu.ro/>

