

4. Propuneri de dezvoltare zonală

4.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban

parcelar: Așa cum rezultă din analiza planurilor istorice, parcelarul nu a suferit schimbări fundamentale în ultima sută de ani, chiar dacă funcțiunea industrială care a generat acest țesut a dispărut. În ultimul timp, o serie de parcele au fost divizate brutal, neexistând o dimensiune minimă reglementată pentru conferirea statutului de parcelă construibilă. De aceea un număr de parcele vor avea interdicție de construire, fiind sub limita de 100 mp, se vor trasa ariile în care se pot produce comasări și se va institui dreptul de preemțiune al vecinului din limita de comasare trasată. Dezmembrarea parcelor va fi în general interzisă, însă atunci când o parcelă va depăși suprafața de 1000 mp va putea fi divizată (planșa 05.1).

Un alt nivel de protecție care privește morfologia parcelarului sunt elementele de delimitare. *Maurii* cu diverse funcții, de terasare, de delimitare a parcelei sau a unităților de folosință din cadrul parcelei, de conturare a „frontului străzii”, vor fi protejați și conservați în forma alcătuirii lor istorice: ziduri realizate din piatră seacă, fiind interzise apareiajele lise sau din materiale cu o altă textură, cum ar fi cărămida sau betonul. (planșa 03.2)

Acestui sistem de configurare a parcelarului din aria construită a Centrului istoric i se adaugă firesc un mod la fel de sugestiv de delimitare a parcelor cu destinație agricolă (fânețe) care înconjoară localitatea, ca apoi să se dizolve în zonele greu accesibile: plantații de foioase pe limita de proprietate. Acest mod practic de materializare a limitei de proprietate trebuie protejat, constituindu-se într-un element specific zonei de dezvoltare turistică. (planșa 03.2)

tramă stradală: Caracterul organic al străzilor este elementul definitoriu al structurii urbane. Reabilitarea drumurilor va presupune nu numai amenajarea benzii de circulație a autovehiculelor, ci și conservarea și evidențierea formei neregulate în totalitatea sa. Marcarea cu vopsea a axului drumului sau a benzilor de circulație în general va fi evitată, aceste trasări necesare putând fi obținute prin diferențieri de culoare, textură ale materialului de pavaj: piatră. O atenție specială trebuie acordată zonei Văidoaia, unde devenirea istorică a tramei stradale ar putea fi alterată dacă spațiul larg al ulițelor, un spațiu public particular și semnificativ, ar fi redus la simple benzi de circulație pentru autovehicule. (planșa 04.1)

volume construite: Fondul construit al zonei este guvernat de tradiție, iar alterarea fondului construit nu este decât o tendință recentă. Acesta este motivul pentru care dezvoltarea localității trebuie să urmeze linia tradițională, a construcțiilor despărțite în general în două registre: soclul – demisolul puternic și parterul ușor – cuprinse de un acoperiș cu pante repezi. Câteva elemente importante ale acestei configurații recomandate sunt: raportul plin-gol spre stradă, marcarea registrelor orizontale, cromatica (vor fi recomandate culoarea albă și nuanțele de ocru, dacă studiul istoric nu demonstrează existența altei culori; materialele de învelitoare vor avea culoarea nativă a materialelor de construcție), textura, materialele de învelitoare (lemn – șită, șindrila; țiglă).

Cealaltă categorie, a construcțiilor de inspirație urbană, nu poate constitui o sursă de inspirație și o direcție de configurare arhitecturală a localității, momentul și modul unic de transpunere a unor motive și configurații urbane într-un țesut rural al secolului trecut fiind irepetabil, iar mimarea unei aceleiași atmosfere ar fi din start un eșec care ar compromite imaginea pitorească a acestor alcătuirii. Dovadă în acest sens sunt acțiunile contemporane de înlocuire a fondului construit pe amplasamentul unor construcții vechi cu materiale, tehnici și elemente de limbaj urban contemporan. Acestei categorii, constituită deja în zone

bine definite, nu i se pot adresa decât lucrările de restaurare-conservare, protejare și punere în valoare.

definirea fronturilor: Diluarea influențelor urbane intermediată de gruparea fronturilor construcțiilor, dispuse longitudinal sau transversal, prin adăugarea porților și *maurilor* cu funcție de terasare sau delimitare sunt elemente importante care vor necesita o atenție deosebită. Asupra acestor configurații vor acționa cu precădere lucrările de restaurare-conservare, protejare și punere în valoare.

amplasarea pe parcelă: Surprinderea mai multor tipuri de amplasare pe parcelă în strânsă legătură cu caracterul fiecărei subzone istorice implică atitudini diferite. În linii generale, caracterul de reprezentare și prezența comerțului, concentrarea de-a lungul ulițelor importante, funcțiunea industrială și configurația accidentată a terenului au determinat concentrarea fondului construit, prin dispunerea pe aliniament cu latura lungă la stradă (Piață), iar, pe măsură ce ne depărtăm de centru, construcțiile sunt așezate fie preponderent longitudinal la stradă, fie transversal (ulița Brazi, Berg, Brazi, Cătălina), fie aparent indiferent față de ulițe și doar cu o anumită tendință de orientare (zona interstițială), fie se înregistrează configurații organice al căror sens nu îl putem imagina în lipsa instalațiilor tradiționale de prelucrare a minereului (Văidoaia).

O atenție specială trebuie acordată construcțiilor cu acces la demisol direct din stradă – mărturia determinării industriale asupra configurației arhitectural-urbanistice – și a configurației urbanistice a parcelei din zona Văidoaia.

4.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (planșa 04.1)

Seria de disfuncții semnalate în studiul de circulații - dintre care cele mai importante sunt: lipsa legăturii din Centrul istoric cu celelalte localități situate la nord, sud sau est; întreruperea drumului județean DJ 742 în zona Centrului istoric; condiții improprii pentru circulația autovehiculelor și chiar accesul pe parcelă - fac ca această zonă cu concentrare foarte mare de elemente de patrimoniu să fie inaccesibilă sau greu accesibilă pe căile de circulație rutieră.

Propunerea PUZ are în vedere, la nivel zonal, organizarea traficului auto ținând seama de valorile locale de patrimoniu. În acest sens, se propune devierea DJ 742 în jurul zonei construite și găsirea unei soluții de racordare cu rețeaua din zona Roșia Poieni și cu drumul național DN 74.

La nivel local, se propune amenajarea unei rețele ample de deservire a Centrului istoric, lucrările anterioare fiind aproape inexistente sau conduse necontrolat. Un prim nivel este asigurat de străzile de legătură între centura de deviere a traficului greu și concentrările urbane, prin străzi cu profile normale (zona devierii traficului greu de la sud – Piață) sau reduse, pentru microbuze și autoutilitare de gabarit și tonaj mediu (zona devierii traficului greu Brazi – Cătălina). Între zona Pieței și zona Cătălina, pe strada Brazi și pe strada care delimitează zona Berg de zona Pieței, legătura va fi asigurată de două drumuri cu sens unic. Prin același sistem de străzi cu sens unic va fi legată și zona Văidoaia – două ulițe existente care pornesc din zona Cătălina și zona Brazi vor fi unite în această zonă.

Direcția de dezvoltare preconizată va presupune tendința de aglomerare a Pieței. Pentru descongestionarea traficului din Piață va fi introdusă o stradă cu unic sens pe la baza cimitirului catolic pentru preluarea traficului greu și a parcarilor destinate Centrului istoric. De la această structură primară vor fi amenajate străzi și circulații pietonale pentru deservirea celorlalte concentrări.

Toate aceste amenajări, în afara centurii de deviere a traficului, care va fi asfaltată, nu vor fi prevăzute cu trotuare și vor avea înveliș realizat din piatră, iar drumurile pietonale vor avea amenajări minimale de tipul rigolelor de dirijare a apei și eventuale trepte în zonele foarte greu practicabile. De asemenea, au fost prevăzute profile stradale care să respecte forma anterioară istorică acolo unde au fost semnalate astfel de caracteristici. De exemplu strada Brazi are un sistem de dirijare a apelor pluviale pe axul străzii, iar zona Pieței a fost în totalitate pavată cu piatră, cu înclinarea generală spre vale.

Alături de circuitele pentru circulații auto și pietonale vor fi amenajate și lărgirile organice ale rețelei stradale tradiționale precum și spații de refugiu sau zone pentru parcuri.

4.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare (planșa 04.2)

Având în vedere caracterul acestei zone, toate lucrările edilitare realizate până în prezent produc o serie de efecte negative legate în primul rând de alterarea percepției monumentelor istorice. În consecință recomandarea și direcția de dezvoltare a prezentului document va fi aceea de pozare subterană a tuturor rețelelor edilitare existente sau care vor fi proiectate în viitor.

Alimentarea cu apă potabilă

Vor fi menținute sursele de alimentare cu apă existente - aducțiunile de la izvoare la rezervoarele actuale. Reabilitarea și instituirea zonelor de protecție sanitară este o premiză pentru dezvoltarea rețelei existente. Extinderea rețelei de distribuție a apei se va face pe traseul căilor rutiere prin intermediul unei rețele inelare, cămine de vane, hidranți de incendiu și branșamente la consumatorii actuali și viitori.

Canalizare menajeră

Problemele legate de canalizările individuale în fose de diverse tipuri pot fi rezolvate numai cu o rețea de colectare realizată în paralel cu cea de alimentare cu apă. Această rețea este necesar să fie prevăzută cu o stație de epurare situată în aval de zona protejată, pentru ca după tratarea mecano-biologică și dezinfecție (sterilizare) apele să fie deversate în pârâul Roșia.

Canalizare pluvială

Evacuarea apelor pluviale de pe drumuri și platforme se va realiza în sistemul actual, cu menținerea asigurării rigolelor și șanțurilor de dirijare a apelor meteorice în zona rezervorului din zona Pieței, care va suporta lucrări de reabilitare.

Energie electrică

Propunerea PUZ prevede menținerea punctelor actuale de alimentare și realizarea unei rețele de medie tensiune pozate subteran, alimentând posturi de transformare (pe principalele artere de circulație auto) amplasate în centrul de greutate al fiecărei concentrări de utilizatori.

Telecomunicații

Actuala centrală telefonică va fi înlocuită cu o centrală automată digitală legată la consumatori printr-o rețea de telefonie fixă pozată subteran. De asemenea, celelalte sisteme de televiziune prin cablu, Internet, etc. vor fi realizate în mod asemănător, prin pozare subterană.

4.4. Propuneri privind prevederile din regulament

Regulamentul local de urbanism este structurat pe două paliere de reglementare: prevederi generale care se aplică întregii Zone Istorice Centrale Roșia Montană și prevederi specifice fiecărei subdiviziuni (subzone istorice de referință - SIR). Prevederile generale și cele particulare acționează simultan, izolarea celor două categorii fiind, în primul rând, una de natură practică în utilizarea documentației.

Reglementările generale urmăresc ca prim scop conservarea caracterului istoric al Zonei istorice centrale, revitalizarea prin atragerea funcțiunilor publice sau / și administrative și promovarea dezvoltării turistice bazată în primul rând pe exploatarea turistică a resursei culturale, patrimoniul cultural al ZCRM și al sitului Roșia Montană fiind un veritabil motor de revigorare economică și socială.

Din punct de vedere al conservării, dat fiind caracterul specific al elementelor de patrimoniu, reglementările se adresează particular fiecăruia prin cele cinci tipuri de intervenții admise și prin planșa de reglementări. Tot aici se încadrează și obligativitatea descărcărilor de sarcină arheologică și a elaborării studiilor istorice pentru categoriile de imobile desemnate în regulament.

Revitalizarea funcțională a ZCRM este promovată prin declararea pentru aceleași subzone istorice de referință a unui caracter funcțional adaptat contextului istoric specific subunităților.

Reglementărilor specifice li se adresează precizări tehnice, de tipul indicilor și indicatorilor urbanistici, precizarea tipurilor de ocupare și utilizare permise sau interzise, formularea condițiilor de ocupare a terenurilor și a modului de conformare a construcțiilor.

4.5. Bilanț teritorial

Categoria de utilizare a terenurilor	existent	propus
curți, construcții	41,6ha	45ha
pășuni, fânețe	94ha	48ha
teren neproductiv	19,7ha	44ha
industrie	24,7ha	0ha
turism	0	43ha
ape	8ha	8ha
drumuri, etc	7ha	7ha
păduri	32,4ha	32,4ha

ZCRM Zona Centrală Roșia Montană S=195,30ha	ZIR 1 S=71,31 ha 44,4% din ZCRM	CIRM S=38,72 ha 60,0% din ZIR 1	IR 1	S=4,86ha 12,96% din CIRM
			IR 2	S=1,86ha 5,19% din CIRM
			IR 3	S=2,90ha 7,88% din CIRM
			IR 4	S=3,52ha 9,57% din CIRM
			IR 5	S=4,24ha 11,52% din CIRM
			IR 6	S=17,66ha 48,01% din CIRM
			IR 7	S=2,30ha 18,29% din ZP
		ZP moderat S=32,59 ha 40,0% din ZIR 1	IR 8	S=7,38ha 7,81% din ZP
			IR 9	S=2,56ha 8,10% din ZP
			IR 10	S=22,63ha 19,44% din ZP
	ZIR 2 - ZPD S=124,02 ha 55,6% din ZCRM		IR 11	S=29,43ha 36,76% din ZIR 2
			IR 12	S=29,67ha 35,88% din ZIR 2
			IR 13	S=20,84ha 27,34% din ZIR 2
			IR 14	S=36,04ha 27,34% din ZIR 2
			IR 15	S=8,04ha 27,34% din ZIR 2

4.6. Propuneri de programe, proiecte, măsuri (v. cap. 6.1.)

Obiectivele strategice și operaționale ale Planului urbanistic zonal al Centrului istoric Roșia Montană se concretizează printr-o serie de proiecte detaliate în studiul de fundamentare al acestei documentații – *Planul de management al patrimoniului cultural al Centrului Istoric Roșia Montană*.

Prin urmare, o evaluare estimativă a lucrărilor urgente de protejare și conservare a patrimoniului cultural din ZCRM, precum și un minim efort financiar de valorificare a resursei culturale reprezintă elementul de început al conturării potențialului regenerativ al resursei culturale a acestei zone (v. cap. 7.9.).

Impulsul imprimat de valorificarea patrimoniului va genera implicit efecte benefice sociale și economice tocmai din refacerea legăturii firești dintre generatorii peisajului cultural al Roșiei Montane și elementele fizice, purtătoare încă ale unei valori unice. Această resursă, aparent împovăraătoare⁷⁹, va aduce venituri directe prin implementare sistemului de pensiuni turistice și venituri indirecte prin implicarea populației în activitățile legate de exploatarea patrimoniului.

În plan social, pentru rezidenții din Roșia Montană, implicarea populației într-un program de restaurare și valorificare a monumentelor este asociată cu deținerea unei surse de venit suficiente într-o gospodărie și a unui loc de muncă stabil. Prin urmare, angrenarea oricărui mecanism economic, într-o zonă defavorizată ca Roșia Montană, nu se poate face fără o infuzie inițială de capital până la autosusținerea zonei.

Suprapunerea obiectivelor strategice de gestionare a sitului pe direcțiile de dezvoltare națională și regională promovate de Guvernul României, în vederea integrării în Uniunea Europeană, asigură posibilitatea accesării surselor de finanțare comunitare pentru o parte dintre acțiunile prevăzute în cadrul Planului de Management al patrimoniului cultural al Centrului Istoric Roșia Montană și în Planul urbanistic zonal al ZCRM.

Aceste surse sunt fondurile structurale și de coeziune și fondurile pentru dezvoltare rurală, derulate prin programe ale UE (ex. PHARE – CES, FP6, SAPARD). La acestea se adaugă posibilitatea asigurării cofinanțării necesare prin credite externe de la instituții financiare internaționale (ex. Banca Europeană de Investiții, Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare, Banca Mondială, Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei).

De asemenea, atragerea sprijinului din partea administrației locale poate conduce la asigurarea finanțării din surse bugetare locale și regionale a unor proiecte de conservare/valorificare, precum și proiecte de modernizare a infrastructurii, în conformitate cu prevederile legislației de protecție a patrimoniului. Resursele financiare necesare proiectelor înscrise în direcțiile strategice prevăzute de guvern pot fi asigurate, de asemenea, din credite externe contractate cu instituții financiare internaționale.

Activitățile de protejare, conservare și promovare a patrimoniului cultural pot beneficia și de finanțări asigurate prin instituții și programe dedicate, naționale (ex. Fondul Cultural Național) și internaționale (ex. The Getty Foundation, Japan Trust Fund for Tangible Heritage).

Trebuie menționate aici câteva proiecte derulate de Fundația Mihai Eminescu Trust⁸⁰ în relație cu comunitățile locale din satele Viscri, Mălâncrav, Florești, Noul Săsesc, Laslea. În urma unor parteneriate, comunitatea locală reprezentată în această relație nu de oficialități în primul rând, ci de locuitori conștienți de potențialul patrimoniului, finanțează acțiuni de conservare și restaurare bazată numai pe folosirea tehnicilor tradiționale (mortarului de var, consolidări cu elemente

⁷⁹ Completarea documentației pentru P.U.G. Roșia Montană – Studiu de delimitare a centrului istoric, anexa 3 – Studiu sociologic (Cristina Plecadite), 2002

⁸⁰ http://www.mihaieminescutrust.org/content/nd_standard.asp?n=170

metalice – nu beton, cărămidă produsă la fața locului, etc.) și a meșterilor locali specializați cu această ocazie în aceste tipuri de activități și, în general, cu resurse umane din zonă. Astfel, aflăm că într-o perioadă de numai 5 ani au fost reparate, reabilitate sau restaurate 187 de construcții dintre care biserici reformate și ortodoxe, școli, case particulare sau de stat, porți, garduri, hambare și curți); 50 de locuitori (șomeri) au fost reconvertiți profesional spre activitățile de conservare – restaurare, cele cu specific turistic și de producție (producerea sucurilor naturale de mere); în cooperare cu Fundația Germană pentru Patrimoniul Mondial, o porțiune a străzii principale din Viscri a fost pietruită, s-au plantat pomi pe malul pârâului, s-au construit băncuțe din lemn și coșuri de gunoi din nuiele; Biserica fortificată din Viscri a fost restaurată, în colaborare cu Banca Mondială.

Urmare a promovării satului Viscri în mai multe publicații și ghiduri turistice din România și din alte țări (Franța, Marea Britanie etc.) numărul turiștilor care vizitează și stau în Viscri în sezonul de vară depășește 30-40 pe zi.