

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC (pl. 03)

3.1. Studii și avize anterioare elaborării PUZ – ZP

- **Planul Urbanistic General al Comunei Roșia Montană** (Birou de proiectare Străjan, 2000); avizat cu condiții de Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor, prin Aviz nr.854U/15.11.2000.

PUG 2000

Importantele observații de fond au condus către realizarea altei documentații care atinge tangențial problemele patrimoniului cultural în integralitatea sa. Chiar dacă este o documentație care nu a mai parcurs procedura de avizare și aprobare, direcțiile de dezvoltare ale comunei (instituirea unei vaste zone industriale, mutarea centrului administrativ al localității și relocarea a aproximativ 500-600 de case de pe Valea Cornei și Valea Roșiei⁷⁷), trasate cu această ocazie, au reprezentat premisele documentațiilor următoare.

Necesitatea
evaluării și
protejării
patrimoniului
cultural

Din punct de vedere al patrimoniului cultural documentația prevede păstrarea *in situ* a frontului nordic al Pieței, strada Brazi și o zonă de protecție deasupra segmentului cunoscut al galeriei Cătălina-Monulești. Delimitarea Zonei de conservare a patrimoniului istoric este arbitrară, ignoră forma parcelor și chiar conturul caselor (!). Această atitudine de distrugere și ignorare a patrimoniului este urmată de propunerea unui număr de 4 construcții, fără stat legal de protecție, pentru relocare. O serie de alte monumente istorice de importanță națională sau locală⁷⁸ sunt ignorate, fie că este vorba de bisericile catolică și greco-catolică, fie de locuințe.

utilitatea studiului: ignorarea patrimoniului cultural, a cărei protejare și punere în valoare reprezintă obiective de utilitate publică, de interes național, face această documentație inutilă și chiar nocivă.

- **Inventarierea clădirilor și structurilor istorice din localitatea Roșia Montană, jud. Alba** (Centrul de Proiectare pentru Patrimoniul Cultural Național - CPPCN, 2000)

Această lucrare a fost realizată pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al comunei, elaborat într-o formă preliminară în anul 2000. Au fost inventariate 108 obiective (imobile și monumente funerare sau comemorative), dintre care 40 clasate în Lista Monumentelor Istorice din 1991.

Inventarierea
patrimoniului
construit

Studiul face apel la categorii importante de surse – precum cele orale, culese de la locuitori, bibliografia zonei sau registrul agricol al comunei. Rezultatele inventarierii de teren, completată cu cercetarea bibliografică și de arhivă, au fost înregistrate în fișe, elaborate în conformitate cu Metodologia de evidență a monumentelor istorice.

utilitatea studiului: importanța documentației este indiscutabilă, reunind informații istorice indispensabile pentru orice abordare a patrimoniului construit al localității; astfel, documentația și-a dovedit utilitatea, constituind unul dintre elementele de fundamentare ale studiilor ulterioare referitoare la patrimoniul cultural.

- **Studiu istoric urbanistic / Completare a documentației pentru P.U.G. Roșia Montană** (Opus, 2001); avizat de Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor cu Aviz nr.61/14.02.2002.

Prima delimitare
a centrului istoric

Prin acest studiu sunt identificate și definite valorile de patrimoniu construit ale satului Roșia Montană și ale altor șapte sate învecinate (Țarina, Gârda Bărbulești, Bălmoșești, Blidești, Bunta, și Corna împreună cu Gura Cornei) și este urmărită repartitia acestor valori

⁷⁷ Planul Urbanistic General al Comunei Roșia Montană (2000), cap. 3.4.1. Dezvoltarea activităților.

⁷⁸ cf. categoriilor valorice din Lista Monumentelor Istorice, 1991.



în teritoriu. Acest domeniu de interes, care acoperă doar parțial teritoriul comunei, derivă din cerințele explicite formulate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice, prin avizul nr. 854U/15.11.2000, emis în urma prezentării Planului Urbanistic General al Comunei și corespunde teritoriului vizat de proiectul de exploatare minieră de suprafață propus de S.C. Roșia Montană Gold Corporation S.A.

Metoda de investigare este cea a descompunerii țesutului urban în componente primare, urmată de stabilirea relevanței fiecăreia în raport cu ansamblul. Criteriile de analiză urmăresc surprinderea atât a caracteristicilor morfologice, cât și a celor funcționale, istorice, arhitecturale sau tehnice. Această etapă este urmată de evaluarea arhitecturală și urbanistică și, în final, de corelarea rezultatelor tuturor etapelor, într-o privire sintetică generală.

Studiul evidențiază încadrarea tipologică a satelor limitrofe Roșiei Montane în categorii comune zonei Munților Apuseni – așezări de vale, liniare (Corna și Gura Cornei) sau așezări de culme, risipite, cu concentrări locale (Țarina, Gârda Bărbulești, Bălmoșești, Blidești, Bunta). Mai mult decât în configurația structurală, cu largă răspândire în zonă, valorile culturale ale acestor sate sunt localizate la nivelul obiectului sau al ansamblului de arhitectură tradițională și sunt distribuite inegal în cadrul teritoriului studiat.

În cazul principalei așezări, Roșia Montană, prin suprapunerea concluziilor analizelor este operată o primă separație, evidențiindu-se două unități majore distincte: *tronsonul liniar*, care ocupă partea inferioară a satului și ilustrează tipul așezărilor de vale din Munții Apuseni și *tronsonul reticular*, care se dezvoltă în partea superioară a satului și reprezintă zona de maximă originalitate a întregii structuri. În această zonă sunt conturate prin studiu mai multe niveluri valorice: valoare maximă – subzona Pieței; valoare mare – cei trei poli secundari (Berg-Cătălina, Brazi, Văidoaia); valoare mică – spațiul interstițial dezorganizat dintre nucleele structurii urbane. În cele din urmă în acest tronson al localității sunt trasate două limite, în interiorul cărora se regăsesc cele mai importante elemente ale structurii urbane și care reprezintă *zona protejabilă* – cuprinzând, alături de Piață, toți cei trei poli secundari, adică cea mai mare parte a segmentului superior al localității – și *zona protejată* – care cuprinde doar elementele imediat învecinate cu Piața, adică subzona Berg-Cătălina, la care se mai adaugă nucleul Văidoaia, acoperind astfel zona de maximă importanță pentru patrimoniul cultural local. Ambele propuneri de delimitare sunt susceptibile să fixeze în spațiu *centrul istoric* al localității și să confere astfel substanță unei recunoașteri a valorii acestei zone, înscrisă în *Lista Monumentelor Istorice* și în *rândul Valorilor de patrimoniu cultural de interes național*, instituite prin L.5-2000. Totuși, nici una dintre limite nu a fost luată în considerare în momentul revizuirii și republicării Listei Monumentelor Istorice, în 2004, zona fiind în continuare clasată fără vreo delimitare precisă. Dintre cele două variante a fost avizată cea restrânsă, care a constituit ulterior baza pentru delimitarea prin PUG a Centrului istoric.

Chiar dacă accentul major al studiului este pus pe satul reședință de comună, Roșia Montană, sunt evidențiate cu claritate multiplele valori ale patrimoniului cultural care constituie fondul specific regional, din care se desprind elementele de importanță excepțională.

utilitatea studiului: constituie baza pentru orice discuție despre patrimoniul cultural al Roșiei Montane, în ciuda unor probleme importante care nu sunt tratate, cum ar fi patrimoniul arheologic (aflat în curs de cercetare), cel natural sau, la cel mai amplu și complex nivel de abordare, peisajul cultural.

Încadrarea
tipologică a
satelor

Localizarea
elementelor
valoroase

Accentul pus pe
Centrul Istoric
Roșia Montană –
problema cea
mai acută
derivată din
atitudinea
anterioară
asupra
patrimoniului

- **Studiu de revitalizare a centrului istoric** / Completare a documentației pentru P.U.G. Roșia Montană (Opus, 2001); avizat de Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor cu Aviz nr.61/14.02.2002.

Acest studiu reprezintă pasul următor studiului istoric urbanistic, pe ale cărui concluzii se bazează pentru stabilirea unei strategii de conservare și punere în valoare a elementelor de patrimoniu cultural și pentru identificarea priorităților și direcțiilor de acțiune.

Pe primul palier de abordare a centrului istoric, cel strategic, se situează direcțiile principale pe care le trasează: evidențierea valorilor de patrimoniu cultural și promovarea lor, ca motor al regenerării zonei, reintroducerea funcțiunilor istorice, publice, acum dispărute și, la un nivel mai general, schimbarea profilului funcțional major al zonei, dinspre sectorul primar spre cel terțiar.

Pe următorul palier, cel operațional, studiul cuprinde prevederi menite să asigure punerea în practică a direcțiilor strategice. Astfel, sunt propuse *funcțiuni noi*, cum ar fi muzeul mineritului, dezvoltat în casele din frontul nordic al Pieței și corelat cu deschiderea pentru vizitare a galeriei miniere romane Cătălina-Monulești; spații de cazare de tip pensiune rurală; alimentație publică în zona Pieței. De asemenea este prevăzută reactivarea unor *funcțiuni istorice* dispărute, cum ar fi: Casina și clubul; grădina de vară; bancă; cinematograf; etc.

utilitatea studiului: trasează direcții importante pentru revitalizarea prin componentele de patrimoniu cultural și conține un prim set de măsuri obligatorii pentru atingerea acestui scop; dirijarea dezvoltării așezării, la orice nivel, trebuie să includă aceste direcții și măsuri, deși nu se poate limita la atât.

- **Planul Urbanistic General al Comunei Roșia Montană** (Proiect Alba, 2002); avizat de Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor cu Aviz nr.177/20.06.2002 și de Consiliul Local Roșia Montană, prin hotărârea nr.45 din 19.07.2002

PUG

Cauza și scopul întregii documentații derivă în mod direct din proiectul de exploatare minieră de mare amploare propus de compania Roșia Montană Gold Corporation.

Viziunea de dezvoltare a comunei este bazată pe amplificarea exploatării miniere de suprafață.

dezvoltare prin amplificarea exploatării miniere

Teritoriul comunei este divizat în nouă Unități Teritoriale de Referință.

UTR 1 – zona de exploatare industrială, ocupă o suprafață de aprox. 720 ha, adică 17% din suprafața întregii comune și 87% din suprafața intravilanului Roșiei Montane, extins și el prin PUG, de la 104 ha la 824 ha. Acest teritoriu cuprinde cea mai mare parte a patrimoniului cultural al sitului Roșia Montană, adică sistemul de galerii și exploatare miniere subterane, mai puțin cele din masivul Orlea, și două dintre cele patru masive muntoase care constituie elementele majore ale suportului fizic al peisajului cultural. Întreaga zonă este destinată prin PUG exploatării miniere. Interdicția de locuire, asociată instituirii funcțiunii unice industriale, implică strămutarea populației rezidente aici și dispariția totală a două localități (Corna și Bunta) precum și dispariția parțială a altor două (Roșia Montană și Blidești).

împărțirea în UTR

UTR 1 – zona de exploatare industrială

UTR 2 – zona de protecție a zonei industriale, are rolul de barieră de siguranță între zona industrială și cea locuită. Ca și în zona industrială, și în această zonă de protecție se instituie interdicția de locuire, ceea ce presupune strămutarea populației și dispariția parțială a altor două localități (Țarina și Bălmoșești).

UTR 2 – zona de protecție a zonei industriale

UTR 3 – „zona protejată cu valoare de patrimoniu din localitatea Roșia Montană” – cuprinde zona de maximă concentrare a valorilor de patrimoniu construit. Zona este reglementată diferențiat, în funcție de caracteristicile istorice, morfologice și funcționale ale țesutului

UTR 3 – zona Centrului istoric



urban, identificate prin *Studiul istoric urbanistic*. De asemenea sunt asumate și o serie de direcții de revitalizare a zonei, trasate prin *Studiul de revitalizare a centrului istoric*: resuscitarea funcțiunilor istorice dispărute – cu precădere a celor publice; promovarea funcției culturale a Centrului Istoric, prin introducerea în frontul nordic al Pieței a unui muzeu de sit; favorizarea utilizării turistice a zonei. În interiorul zonei este operată o delimitare majoră, în termenii prevăzuți de legislația de protecție a patrimoniului, între „Zona protejată” și „Zona de protecție a zonei protejate”. Această separare, bazată pe forma restrânsă de delimitare a zonei protejate, preferată la avizarea *Studiului istoric urbanistic*, exclude din rândul elementelor importante ale patrimoniului construit nucleul Brazi.

UTR 4 – „reședința de comună propusă”, cuprinde șase dintre localitățile componente ale comunei (Cărpiniș, Coasta Henții, Gura Roșiei, Ignătești, Iacobești și Curățuri) și presupune transferarea tuturor funcțiunilor administrative într-un nou amplasament, localizat în vecinătatea drumului național DN 74A.

UTR 4 – noua reședință a comunei

UTR 5, Bidigești; **UTR 6**, Dăroaia; **UTR 7**, Soal; **UTR 9**, Gârda Bărbulești – „unități teritoriale cu caracter predominant rural care cuprind case existente” și **UTR 8**, Vârtoș – „zonă preponderent rezidențială rurală” cuprind localitățile neafectate de proiectul de exploatare și care nu au prezentat, deci, nici un interes prin prisma scopului major al documentației. Astfel, reglementările care vizează aceste unități tratează fugitiv câteva aspecte ale locuirii rurale, fără să pornească de la vreo intenție expresă.

UTR 5, 6, 7, 9

UTR 8

Prin PUG este semnalată necesitatea „înstituirii unei zone de protecție și a elaborării unui P.U.Z. pentru punerea în valoare a monumentelor” (Memoriu, 3.11. Reglementări urbanistice – Zone protejate, p.91).

necesitatea PUG - CP

utilitatea studiului: instituie o primă delimitare funcțională juridică a Zonei istorice centrale al satului Roșia Montană; în același timp reglementează utilizarea industrială a sitului, în cvasi-integralitatea sa, cu excepția zonei centrale, fără să trateze problema patrimoniului arheologic minier, a celui construit sau a peisajului cultural.

- **Planul urbanistic zonal pentru zona de dezvoltare industrială Roșia Montană Gold Corporation S.A.** (Proiect Alba, 2002); avizat de Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor cu Aviz nr.178/20.06.2002

PUZ - ZI

Documentația tratează, la un nivel de detaliere sporit, organizarea zonei de exploatare industrială. Sunt reglementate condițiile de amplasare a obiectivelor prevăzute în proiectul de exploatare minieră: uzină de preparare, iaz de decantare, halde de steril, cariere de exploatare, rețele de utilități – toate apreciate drept „necesare în comuna Roșia Montană (s.n.), așa cum sunt acestea relevate în «Roșia Montană Gold Project», faza studiu de fezabilitate.” Zona care constituie obiectul documentației se întinde pe 1614 ha din teritoriul administrativ al Roșiei Montane și al orașului Abrud. Din această suprafață 164 ha reprezintă „zona de locuințe și dotări de utilitate publică afectată de dezvoltarea zonei industriale”, care cuprinde 877 de gospodării, cu o populație de 2150 persoane. Sunt afectate, de asemenea, 39 de instituții.

În capitolul final, de concluzii, sub titlul „priorități de intervenție” este prevăzută „asigurarea unui sistem de protecție eficient a elementelor naturale și de patrimoniu, istoric, arhitectural și arheologic prin stabilirea zonelor de protecție a acestora și a reglementărilor corespunzătoare (s.n.), precum și punerea în valoare a acestora”.

Chiar dacă scopul și extinderea studiului, afirmate în Memoriul de prezentare, sunt direct circumscrise zonei industriale, adică exclusiv teritoriului cuprins în UTR 1 și UTR 2, în regulament este tratată și zona Centrului Istoric, echivalentă UTR 3. Cu toate acestea, prin prevederile avizului nr.178/20.06.2002, emis de Comisia Națională a Monumentelor

Istorice din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor în urma consultării documentației, este solicitată în mod expres elaborarea de documentații de urbanism pentru zonele protejate.

utilitatea studiului: semnaleză necesitatea și creează condițiile pentru delimitarea și reglementarea ulterioară a zonelor purtătoare de valoare culturală prin documentații de urbanism specifice – PUZCP

necesitatea
PUZCP pentru
toate zonele cu
valori de
patrimoniu

3.2. Încadrare în localitate, conform PUG

3.2.1. Încadrare în unitatea administrativ-teritorială și în intravilan

Zona Centrului Istoric, este delimitată și reglementată progresiv, pornind de la o împărțire în două trepte, în acord cu prevederile Legii 5-2000: *Zona protejată* și *Zona de protecție a zonei protejate*. Prima zonă, cea mai importantă, cuprinde Piața și nucleele învecinate, Berg – Cătălina și cimitirul catolic, la care se adaugă, parțial, nucleul Văidoaia. A doua zonă înconjoară parțial Zona protejată și cuprinde cea mai mare parte a construcțiilor, excluzând întreg segmentul superior al cartierului Berg și construcții de-a lungul limitelor sud și nord. Spre vest, în amonte, zona se extinde puternic pentru a îngloba și Tăul Mare. Ambele zone sunt incluse, pe următoarea treaptă, în Unitatea Teritorială de Referință 3, care cuprinde întreg segmentul superior al localității și extensia sa estică, până la Tăul Mare. Această a treia treaptă, asimilată unei unități teritoriale de referință, este desemnată drept *zona protejată cu valoare de patrimoniu din localitatea Roșia Montană* și reprezintă prima delimitare instituită a Centrului Istoric.

definire
progresivă a
Centrului istoric

Din intravilanul localității, extins prin PUG, zona Centrului Istoric ocupă colțul nord-estic, reprezentat de tronsonul reticular al structurii urbane, definit prin Studiul istoric urbanistic. Astfel, dintr-o suprafață de 824 ha, corespunzătoare intravilanului extins, aprox. 55 ha (adică 6,67%) sunt incluse în zona Centrului Istoric. Suprafața totală a acestei zone, echivalentă cu UTR 3, este de 87,14 ha, din care Zona de protecție a zonei protejate ocupă 40 ha, iar Zona protejată 17,78 ha.

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG

▪ populație:

Situația demografică a comunei și a localității, corespunzătoare anului 2001, consemnată în PUG, este rezultatul unei dinamici negative de lungă durată, exprimată atât prin valorile absolute, cât și prin indici. Astfel, populația comunei apare în scădere față de momentele recensămintelor precedente (4088 de locuitori, față de 4145 în 1992 sau 4638 în 1977), cu un spor natural negativ (- 5). Structura pe grupe de vârstă arată și ea o tendință de îmbătrânire: intervalului 0 – 14 ani îi revin doar 21,2% din populație, în timp ce intervalului 15 – 59 ani îi corespund 61,78% din populație.

Toate aceste date nu reprezintă o surpriză. Pe de o parte ele se înscriu într-un peisaj comun mediului rural românesc, identificat chiar în documentele strategice naționale. Pe de altă parte, această situație demografică devine mai clară odată ce este urmărită pe o perioadă mai lungă de timp. Ies în evidență astfel colonizările epocii recente, survenite după naționalizarea resurselor și a mijloacelor de producție: prima surprinsă de recensământul din anul 1952, când populația comunei depășește cu 31% cifra înregistrată cu doar patru ani în urmă, în 1948. O mai mare diferență între două momente este înregistrată în 1966, când populația depășește cu 64% cifrele consemnate în urmă cu un deceniu, în 1956. Aceste observații pun în lumină o caracteristică a zonei – existența, în structura demografică a comunei, a unei componente labile, reprezentată de populația colonizată. De altfel, această caracteristică este evidențiată și prin rezultatele studiului etnologic, care înregistrează,

pentru perioade mai îndepărtate, conflicte sau doar incompatibilități între cele două componente ale societății locale: „roșienii” și „viniturile”.

O altă caracteristică locală – ocuparea preponderentă în industria minieră – este încă resimțită în 2001, când din cei 570 de salariați, 390, adică 68,4%, erau angajați în industria minieră. Aceeași imagine este susținută și de subdezvoltarea serviciilor – sector în care sunt ocupați doar 2% din locuitori. La aceste probleme se adaugă ponderea ridicată a populației inactive (mai mult de 67% !).

Zona Centrului istoric se integrează în această imagine, având totuși particularitatea celei mai mari concentrări de populație.

Evoluția demografică viitoare este urmărită prin filtrul scenariului oferit de exploatarea minieră proiectată, în acord, de altfel, cu scopul declarat al documentației. Astfel, creșterea estimată a populației comunei este semnificativă, atingând 46%, adică un total de 6000 de locuitori.

Față de acest scenariu, dinamica reală, în intervalul scurs de la elaborarea acestei documentații până în momentul de față, este negativă. O mare parte din populație a acceptat oferta companiei RMGC, care a achiziționat astfel un număr mare de proprietăți în Roșia Montană. Dintre acestea, 269 (38,3 % din fondul construit total) se află în zona centrului istoric. Acestei situații îi corespunde în plan demografic o severă depopulare a localității în întregime și a Centrului Istoric în particular.

- **activități:**

Ideea de bază este menținerea profilului de activitate dominant industrial al zonei. Se propune astfel „reamenajarea și reconversia industriei existente în cadrul comunei Roșia Montană pentru re tehnologizare și reorientare economică”. (Memoriu PUG: 3.3. Dezvoltarea activităților, p.61). La acestea se adaugă „dezvoltarea centrului administrativ” pe un alt amplasament.

În privința Centrului Istoric, prevederile sunt contradictorii. În ciuda preconizatei mențineri a *întregii localități „pe vechiul amplasament”, se instituie interdicția de construire pentru locuințe și dotări* (Memoriu PUG: Intravilan propus. Zonificare funcțională, p.78). Se prevede astfel înghețarea localității în forma actuală: „Pentru perspectivă vechea reședință de comună va rămâne la stadiul actual de dezvoltare *încercându-se* (s.n.) a se proteja și pune în valoare construcțiile monumente de istorie și arhitectură” (Memoriu PUG: 3.3. Dezvoltarea activităților, p.61).

Prin Regulament, însă, sunt preluate recomandările din *Studiul de revitalizare a centrului istoric*. Astfel, fără să fie stimulate, sunt acceptate tacit o serie de activități, prin utilizările corespunzătoare admise în UTR 3: dotări publice de interes general; administrație; comerț și alimentație publică; servicii profesionale; sedii, reprezentanțe și birouri; locuințe; dotări aferente locuințelor.

Este de asemenea prevăzută desfășurarea de activități turistice și de agrement în zona Tăului Mare. Pentru aceste activități este rezervată o zonă dedicată, adăugată intravilanului localității.

- **dotări:**

În zona centrului istoric, în ciuda interdicției de construire pentru locuințe și dotări, menționată în memoriu, sunt admise prin regulament următoarele categorii de dotări de importanță locală și zonală: de interes general, administrative, comerț și alimentație publică, servicii profesionale, sedii, reprezentanțe, birouri, dotări aferente locuințelor (comerțul de folosință zilnică și periodică și dotările cu folosință ciclică – grădiniță, școală, dispensar, punct farmaceutic).

- **amenajări:**

Nu sunt prevăzute explicit, dar prin anunțarea dezvoltării unei baze de agrement în zona Tăului Mare sunt implicate și amenajări sportive și pentru recreare.

- **echipare tehnică:**

Rețelele edilitare ale Roșiei Montane sunt subdezvoltate și, în anumite zone, chiar lipsesc în totalitate. Sunt evidențiate în PUG, ca deficiențe, lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, a unei stații de tratare a apei, a rețelei de canalizare și a unei stații de epurare a apelor menajere și industriale.

În aceste condiții, sunt menționate ca necesități alimentarea cu apă potabilă și gaze naturale a localității, realizarea rețelei de canalizare și a stațiilor de epurare, realizarea unei platforme ecologice de depozitare a reziduurilor menajere și organizarea unui sistem eficient de colectare a acestora.

- **circulații:**

Caracteristicile rețelei stradale a satului Roșia Montană – puternic condiționată de configurația terenului și relevantă pentru căile de circulație din mediul rural, apar printre disfuncțiile constatate prin PUG. Astfel, sunt menționate pantele mari ale unei părți importante dintre străzile satului, care le fac impracticabile pentru circulația carosabilă; lățimea variabilă, adeseori foarte redusă, a celor mai multe dintre străzi; lipsa trotuarelor; lipsa marcajelor și a indicatoarelor; lipsa unor locuri de parcare amenajate.

Măsurile preconizate se situează într-un registru generic: „modernizarea și întreținerea rețelei stradale, cu îmbunătățirea caracteristicilor geometrice astfel încât elementele acestei rețele să fie accesibile pentru *toate tipurile* (s.n.) de vehicule”. Rămâne ca prin studii mai detaliate să poată fi oferite soluții particularizate, pentru elemente diferite ale rețelei de căi de circulație.

- **disfuncții:**

La acest capitol regulamentul PUG semnalează starea fizică proastă a fondului construit și lipsa unor măsuri pentru ameliorarea acestei stări și pentru punerea în valoare a construcțiilor valoroase. De asemenea, este anunțată o problemă potențială gravă - lipsa unui statut juridic de protecție pentru construcțiile de valoare care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice. La aceste probleme se adaugă starea infrastructurii, insuficient dezvoltată.

Reglementările prioritare menite să trateze aceste probleme prevăd inițierea de proiecte de conservare și restaurare și rezolvarea problemelor de infrastructură. Apare ca prioritară, de asemenea, dezvoltarea noii funcțiuni, de agrement, în zona Tăului Mare.

3.2.3. Organizare funcțională a zonei conform PUG

Sunt delimitate în perimetrul centrului istoric (U.T.R. 3) următoarele subzone protejate:

ZP I A – „Rezervație de arhitectură și urbanism” – subzona dotărilor publice majore, de interes local și zonal, cărora li se adaugă funcțiuni complementare: locuire, comerț, alimentație publică, servicii, sedii, reprezentanțe, birouri;

ZP I B – „subzona cu valori de patrimoniu având configurația unui țesut urban tradițional” – subzonă preponderent rezidențială, cu funcțiuni complementare: dotări publice de interes general, comerț, alimentație publică, servicii, sedii, reprezentanțe, birouri;

ZP I B1 (subzona nucleelor Berg și Cătălina) – un țesut rural cu influențe urbane, manifeste prin tendințele de organizare a construcțiilor în fronturi;

ZP I B2 (nucleul Văidoaia) – un nucleu al așezării miniere aflat în relație directă cu masivul muntos din care se extrăgea minereul; locuințele erau asociate cu instalațiile de prelucrare a minereului, astăzi dispărute;

ZP I B3 (cimitirul catolic) – cuprinde repere arhitecturale importante – bisericile, și ansamblurile din care acestea fac parte – cimitirele (în cazurile bisericilor catolică și unitariană);

ZP II – „Zona de protecție a zonei protejate cu organizare urbanistică peisageră” – la vest, est și sud-est de nucleul Pieței; cuprinde zonele construite neincluse în celelalte zone, cu organizare subordonată morfologiei particulare a terenului; împreună cu ZP I acoperă întreg segmentul superior al așezării;

ZP III – „Spații în interiorul cărora vor fi strămutate construcții valoroase identificate în analizele studiilor realizate pentru completarea documentației P.U.G.”, în care funcțiunile dominante de locuire i se adaugă și o serie de funcțiuni publice atașate unor construcții valoroase relocabile aici din zonele afectate de exploatarea minieră proiectată.

La aceste zone se adaugă două **zone de protecție specială**, prevăzute la contactul dintre zona Centrului istoric și zonele de exploatare propuse. Modul de conformare și funcționare a acestor zone urmează să facă obiectul unor studii speciale.

Prin suprapunerea zonificărilor cuprinse în documentațiile amintite, precum și prin analiza clarității și coerenței criteriilor de delimitare sunt evidențiate o serie de puncte de conflict sau zone a căror încadrare nu este justificată. Astfel, pentru a sublinia doar o astfel de problemă, rațiunea modului de delimitare a subzonei ZP I A nu este evidentă, nefiind justificată includerea în această zonă a bisericii unitariene, nici excluderea unui întreg front – cel estic – al străzii Brazi. Rezultă deci necesitatea revizuirii subîmpărțirii zonei.

Ponderea zonei istorice (29,32 ha) în cadrul intravilanului localității este de 28,16% raportat la situația anterioară extinderii intravilanului și doar 3,56% din intravilanul extins prin PUG 2002.

3.2.4. Obiective de interes public prevăzute conform PUG

Valorile de patrimoniu cultural declarate prin lege (cf. L.5-2000), amplasate în teritoriul studiat, constituie obiective de interes public, național. În comuna Roșia Montană sunt localizate mai multe astfel de obiective: *Centrul Istoric, galeriile exploatărilor miniere romane și case* (cf. L.5-2000; v. anexa 1) aparținând așezării tradiționale. Absența localizării explicite a valorilor instituite prin actul normativ menționat nu este suplinită decât parțial prin documentația PUG. Astfel, în limitele UTR 3 este cuprins Centrul Istoric, definit prin *Studiul istoric urbanistic*, și sunt incluse elemente ale celorlalte două categorii de valori: Galeria Cătălina-Monulești, parte din sistemul de galerii miniere romane, și o serie întreagă de locuințe și clădiri cu alte funcțiuni, reprezentând valori ale arhitecturii vernaculare a sitului.

Monumentele istorice clasate (cf. L. 422-2001) ale comunei Roșia Montană, înscrise în ambele grupe valorice, sunt două situri arheologice, cinci monumente arheologice, un sit istoric, patruzeci și unu de monumente arhitecturale și un monument comemorativ. Dintre acestea, în UTR 3 sunt cuprinse: un sit de valoare locală – Centrul Istoric; un monument arheologic de valoare *națională și universală*; treizeci și cinci de monumente arhitecturale de valoare locală (v. anexa 1).

agrement în
vecinătatea
Tăului Mare

obiective de
interes național

1 monument de
valoare
națională și
universală;
1 sit și 35 de
monumente de
valoare locală

3.3. Disfuncții și constrângeri existente (planșa 02.1)

▪ naturale:

Problemele de mediu provocate de exploatarea minieră de durată, și mai cu seamă de cea de suprafață, de dată recentă, trebuie rezolvate pentru a se putea asigura condițiile unei dezvoltări durabile a sitului.

▪ construite: (pl. 15)

Starea fizică și, local, starea de conservare a fondului construit reprezintă constrângeri acute în privința organizării acțiunilor viitoare. De aici decurg priorități de intervenție care

trebuie asumate de toate documentele strategice și puse în practică prin proiecte de specialitate.

▪ **proiectate:**

Singura soluție preconizată prin PUG pentru dezvoltarea zonei este mineritul; chiar admitându-i viabilitatea, această variantă nu constituie o soluție pe termen lung, ci doar pe termen scurt și mediu (durata de exploatare luată în considerare în PUG este de 30 de ani); mai mult, această soluție ridică probleme grave în privința patrimoniului cultural, deoarece presupune dispariția masivelor muntoase care constituie fundamentul sitului istoric Roșia Montană și parte din *mediul construit* al sitului. În aceste condiții mineritul la suprafață nu poate fi acceptat drept unică soluție de dezvoltare decât după epuizarea alternativelor.

Mutarea, reglementată prin PUG, a centrului administrativ al comunei într-o altă zonă va însemna pentru Centrul istoric pierderea ocaziei de a recâștiga rolul de zonă centrală și, implicit, de reafirmare a capacității sale de polarizare a vieții urbane; acest transfer va echivala cu muzeificarea centrului, ceea ce nu poate fi o opțiune – centrul nu poate supraviețui fără textura sa specifică de activități, printr-o unică utilizare preconizată – cea turistică;

Vecinătatea cu exploatarea minieră de suprafață proiectată va necesita evaluarea în detaliu a consecințelor activităților desfășurate în zona industrială asupra fondului construit și asupra vieții în Centrul istoric. În cazul demarării proiectului minier va fi necesară monitorizarea permanentă a consecințelor fiecărei activități implicate de acest proiect asupra Centrului istoric, precum și adoptarea de măsuri preventive și corective.

starea fizică și
starea de
conservare a
valorilor de
patrimoniu

căutarea de
alternative la
proiectul minier

mutarea
centrului
administrativ

vecinătatea
potențială cu
exploatarea
minieră

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural – urbanistic (planșa 03.1)

În urma etapelor parcurse, se poate opera o divizare ierarhică a teritoriului analizat. Astfel, zona de maximă polarizare a elementelor de viață urbană și, implicit, zona de maximă importanță, atât ca valoare pentru patrimoniul construit, cât și ca potențial socio-economic, este zona Pieței, asimilată unei subzone istorice de referință.

Pe următorul palier de importanță, atât prin prisma concentrării valorilor de patrimoniu construit, cât și ca potențial de dezvoltare, se situează nucleele secundare ale structurii urbane, identificate ca subzone istorice de referință.

Celelalte unități delimitate prin studiul istoric zonal își mențin relevanța și pentru potențialul de dezvoltare asociată promovării valorilor culturale ale sitului.

Altfel spus, în cazul Centrului istoric al Roșiei Montane, subzonele istorice de referință sunt și unități distincte de dezvoltare. Ierarhizarea operată pornind de la criteriile specifice patrimoniului cultural se suprapune peste cea a zonelor de dezvoltare.

3.5. Precizarea limitei zonei protejate (planșa 03.1)

Zona istorică centrală Roșia Montană, redefinită pe baza Studiului Istoric Zonal și a Elementelor de Studiu Istoric General, cuprinde întreg segmentul superior al așezării, zonele de extindere spre est, până la limita zonelor de protecția a celor trei tăuri și fundalul natural al masivelor Cărnice și Jig de la nord și sud. Astfel limita zonei protejate (ZCRM) este rezultatul reunirii subzonelor istorice de referință (S.I.R.) care se grupează în Zone Istoric de referință (ZIR) astfel:

Zona Istorică de Referință I (ZIR I):

Zona cu grad ridicat de protecție

- S.I.R. - 01 (subzona Pieței)
- S.I.R. - 02 (subzona de acces)
- S.I.R. - 03 (subzona Berg-Cătălina)
- S.I.R. - 04 (subzona Văidoaia)
- S.I.R. - 05 (subzona Brazi)
- S.I.R. - 06 (subzona Susași)
- S.I.R. - 07 (subzona interstițială)

Zona cu grad moderat de protecție

- S.I.R. - 08 (subzona de legătură)
- S.I.R. - 09 (subzona Berg II)
- S.I.R. - 10 (subzona mixtă)

Zona Istorică de Referință II (ZIR II)

Zona arheologică-peisageră

- S.I.R. - 11 (subzona Cătălina-Monulești)

Zone purtătoare de dezvoltare

- S.I.R. - 12 (subzona Tăul Mare)
- S.I.R. - 13 (subzona Tăurilor Brazi-Anghel)

Zone miniere istorice

- S.I.R. - 14 (subzona Cărnice)
- S.I.R. - 15 (subzona Jig)

3.6. Descriere Subzonelor Istorice de Referință

Zona Istorică de Referință I (ZIR I)

Zona cu grad ridicat de protecție

3.6.1. S.I.R. - 01 (subzona Pieței)

a. delimitarea și imobilele componente Conține imobilele care delimitează și definesc spațiul Pieței Mari și al Pieței comerciale, situată la sud, precum și străzile importante care se desprind din Piață. Aceste “extinderi” ale Pieței sunt reunite în cadrul acestei zone datorită mai multor atribute specifice caracterului de târg și centrului administrativ istoric: funcțiunile istorice specifice unui centru administrativ sunt distribuite în această zonă; funcțiunile actuale (comerț, servicii, sănătate, agrement) sunt concentrate în această zonă; construcțiile astfel încadrate în această zonă definesc caracterul de reprezentativitate a zonei Pieței.

b. reperele arhitecturale și urbanistice

- construcții: Frontul nordic al pieței: 327a, 327b, 328, 325, 326, 388; construcția avansată în piață 323, Club (318), Primăria veche.

reperle arhitecturale și urbanistice dispărute: palatul Ajtai

- spații: Piața Mare, Piața comercială, ulița care merge spre cartierul Brazi, Parcela aferentă Casinei (329).

c. tipologia construcțiilor

- exprimarea în fațada principală a traveelor, a axelor de simetrie prin decroșuri ale zonei centrale a fațadei și sublinierea registrelor orizontale;
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprie. Din informațiile istorice rezultă că multe acoperișuri au suferit transformări importante, imaginea originală fiind aceea a construcțiilor acoperite cu acoperișuri de tip „baroc-țărănesc”.
- chiar dacă aproape toate construcțiile au spațiu de distribuție de tipul târnațului, construcțiile din această zonă, cu precădere în Piață, prin tipul de conformare a accesului și prin inserția spațiilor comerciale cu acces din piață sau stradă, conturează un tip urban pe care îl putem urmări sporadic pe măsură ce ne îndepărtăm de Piață. Construcțiile ridicate la sf. sec. al XIX-lea și înc. sec. XX-Primăria veche, Casina (329), Club (318) reprezintă un tip de plan diferit de restul fondului construit.

d. procentul de ocupare al terenului – 60-80%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1. Construcțiile din perioada comunistă sunt disonante și din acest punct de vedere - blocul de locuințe colective are un regim de înălțime P+3 și dispensarul P+2
- înălțime relativ constantă cu decroșuri pe înălțime ale unor construcții care nu depășesc 10m (324);

f. categorii de utilizări funcționale existente

- fondul funcțional, chiar atunci când sunt prezente funcțiunile publice la parter, este locuirea și în virtutea schimbărilor sociale recente – locuirea temporară
- zona piețelor a pierdut aproape în totalitate funcțiunile istorice care defineau caracterul comercial al centrului așezării. În prezent mai funcționează un cafe-bar (390), iar în casa nr. 318 (fostul Club) a fost introdusă o funcțiune echivalentă cu funcțiunea istorică (centru de informare). Noi funcțiuni, potrivite profilului funcțional al zonei, dar insuficient adaptate la statutul de Centru Istoric au fost introduse în imobilul nr. 322 (magazin alimentară) și nr. 324 (cafe-bar)
- în afara zonei Piețelor singura funcțiune care mai există, în afară de locuire sporadică, este dispensarul comunal.

g. caracteristici urbanistice

- fronturile care definesc spațiul Piețelor sunt construite aproape în totalitate; acolo unde accesul nu se face prin gang, închiderea frontului este făcută prin porți de zid construite în continuarea frontului. Pe măsură ce ne depărtăm de zona centrală, treptat această dispoziție se diluează, dar construcțiile și împrejurimile reușesc să creeze o imagine urbană a spațiului public.
- orientarea fațadei, accesului, încăperilor și funcțiunilor principale către Piață iar în zonele periferice ale subzonei accesul este orientat spre parcelă; o caracteristică importantă derivată din adaptarea

construcției la puternica diferență de nivel dintre stradă și parcelă este pivnița cu acces direct din stradă – martorul întrepătrunderii, chiar și în zona centrală, a profilului funcțional cu cel industrial (*pivnița cu jomp*);

- în zona Piețelor nu se remarcă reduceri importante ale dimensiunilor parcelelor asociate cu concentrarea construcțiilor. Parcele sunt de dimensiuni medii, nedepășind 1500mp
- forma parcelelor este strâns legată de topografia locului; adeseori materializarea limitei de proprietate are dublu rol, de marcarea a proprietății și de taluzare.

3.6.2. S.I.R. - 02 (subzona de acces)

a. delimitarea și imobilele componente Conține imobilele amplasate de-a lungul drumului județean DJ 742 care urmărește valea pârâului Roșia.

b. reperele arhitecturale, urbanistice, peisagere

- construcții: casa-moară așezată peste pârâul Roșia (301)
- spații: zona verde din vecinătate pârâului Roșia care bordează în partea sudică drumul județean.

c. tipologia construcțiilor

- construcțiile sunt case tradiționale cu târnaț
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 10-20%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- construcțiile nu depășesc 8m;

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- grupările de construcții sunt separate de spații ample neconstruite
- forma parcelelor este neregulată

3.6.3. S.I.R. - 03 (subzona Berg-Cătălina)

a. delimitarea și imobilele componente Conține imobilele care delimitează și definesc cartierul istoric Berg situat la nord de piața centrului istoric și o grupare de construcții valoroase cu influențe urbane în zona Cătălina. În întregime subzona de referință materializează aria de influență a Pieței.

b. reperele arhitecturale, urbanistice, peisagistic

- construcții: Frontul poartă-construcție-mauri 342, 373, 372, Casa cu contraforturi (409), casa nr. 408
- spații: grădina de vară, nodul stradal mărginit de albia pârâului Roșia din zona Cătălina

c. tipologia construcțiilor

- tipologie tradițională în general
- tratarea fațadelor care participă la definirea spațiului public (mai ales la construcțiile identificate ca repere zonale) - trasarea registrelor orizontale și o anumită preocupare decorativă la nivelul superior
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii. De asemenea întâlnim construcții cu acoperișuri în două registre („baroc țărănesc”).

d. procentul de ocupare al terenului

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- tendința de orientarea fațadei scurte către stradă
- porțile monumentale construite în continuarea construcției
- accesul se face de pe parcelă

3.6.4. S.I.R. - 04 (subzona Văidoaia)

a. delimitarea și imobilele componente Conține imobile cu caracteristici speciale derivate din profilul funcțional minier, astăzi dispărut amplasate de-a lungul pârau Roșia, la baza masivului Văidoaia locul istoric de extracție al minereului.

b. reperele arhitecturale, urbanistice, peisagistice

- construcții: casa nr. 443, poarta imobilului 437, casa nr. 423, casa cu gură de mină pe parcelă nr. 450
- spații: spațiului public larg, dezvoltat organic

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șiță sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 10-30 %

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate liber pe parcelă
- accesul se face de pe parcelă
- spațiul public este foarte amplu în raport cu parcelele. Caracterul special “dezorganizat” al spațiului public reprezintă o componentă foarte importantă a acestei zone-mărturie conservată a configurației istorice industriale. Amplasamentul construcțiilor a preluat modul indiferent de organizare față de spațiul public al construcțiilor industriale care populau aproape în totalitate această zonă din apropierea pârau Roșia și al exploatării din Masivul Văidoaia.
- imobilele au un caracter asemănător unor ocolnice, casa, anexele gospodărești, împrejuririle de zid sau lemn, delimitând și închizând spre spațiul public imobilul.

3.6.5. S.I.R. - 05 (subzona Brazi)

a. delimitarea și imobilele componente. Conține imobile organizate de-a lungul străzii Brazi care duce la tăul cu același nume.

b. tipologia construcțiilor

- tip tradițional
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șiță sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

c. procentul de ocupare al terenului – 10-50%

d. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m

e. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

f. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate cu latura scurtă sau lungă la aliniament.
- accesul se face de pe parcelă
- concentrări ale construcțiilor în jurul unor bifurcații ale străzii principale
- tendințe de grupare în front

3.6.6. S.I.R. - 06 (subzona Susași)

a. delimitarea și imobilele componente Conține imobile grupate la baza exploatării istorice Cărnice. Limita vestică a subzonei este definită de un drum care în parte era urmat de un afluent al pârau Roșia. Acest afluent și existența exploatării au fost la originea formării acestui nucleu de factură industrială, caracteristică funcțională dispărută astăzi.

b. reperele arhitecturale Casa nr. 299

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional

- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.
- d. procentul de ocupare al terenului** – 5-30%
- e. regimul de înălțime**
- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m
- f. categorii de utilizări funcționale existente** - locuire
- g. caracteristici urbanistice**
- construcțiile sunt așezate liber pe parcelă; spre drumul județean se observă o tendință de aliniere la aliniamentul drumurilor.
- accesul se face de obicei de pe parcelă

3.6.7. S.I.R. - 07 (subzona interstițială)

a. delimitarea și imobilele componente Această subzonă împreună cu subzonele prezentate mai sus alcătuiesc Zona cu grad ridicat de protecție a Centrului istoric Roșia Montană. Prin urmare, reunește imobile care definesc caracterul Centrul Istoric Roșia Montană, dar care prin modul de organizare nu definesc grupuri cu trăsături comune ci constituie fondul general în care găsim elemente cu puternică individualitate.

b. reperele arhitecturale, urbanistice

- biserica romano-catolică, biserica unitariană
- ansamblul biserică-cimitir pe care îl întâlnim în cazul celor două edificii de cult sunt definitorii pentru țesutul urban-cimitirul catolic și cel unitarian, limite a subzonei interstițiale, separă prin asocierea cu forma de relief – mamelon – alte tipuri de organizare - subzona Cârnic și subzona Pieței și sunt în același timp repere pentru Centrul istoric în ansamblu.

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 10-30%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate liber pe parcelă (la această extremă se plasează construcțiile din spatele imobilelor Pieței unde accesul pe parcelă se face prin intermediu unor deviații care deserveșc una sau două parcele) sau prezintă tendința de migrare și aliniere la aliniament.
- accesul se face de pe parcelă

Zona cu grad moderat de protecție

3.6.8. S.I.R. - 08 (subzona de legătură)

a. delimitarea și imobilele componente Această subzonă face legătura între structura specială a Centrului istoric și structura liniară a restului așezării.

b. reperele arhitecturale Școala (274), casa nr. 258

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional, funcțiunea publică (școala și grădinița, din punct de vedere a configurației planului sunt adaptate acestor funcțiuni)
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șită sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 5-30%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m



f. categorii de utilizări funcționale existente – predominant locuire, școală, grădiniță

g. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate la aliniamentul străzii sau sunt orientate la stradă
- accesul se face de pe parcelă

3.6.9. S.I.R. - 09 (subzona Berg II)

a. delimitarea și imobilele componente Reprezintă o concentrare densă de construcții desfășurată de-a lungul a două ramificații a drumului care parcurge cartierul Berg.

b. reperele arhitecturale – locuință interbelică minerească nr. 347, casă cu târnaț deschis nr. 350

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șiță sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 10-40%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1
- înălțime relativ constantă care nu depășește 8m

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate în general pe aliniament
- accesul se face de pe parcelă

3.6.10. S.I.R. - 10 (subzona mixtă)

a. delimitarea și imobilele componente Reprezintă spațiul interstițial dintre subzonele cu grad moderat de protecție. Întrepătrunderea dintre zone construite și mari spații libere, utilizate ca fâneată sau pășune. Această zonă, dirijată de nucleele Susași, Berg II și subzona intermediară, are un potențial de dezvoltare agro-turistic dezvoltat.

c. tipologia construcțiilor

- tip tradițional
- acoperirea în șarpantă cu învelitoare din țiglă și, în mare parte, din șiță sau șindrilă, acum acoperită cu diverse materiale improprii.

d. procentul de ocupare al terenului – 5-20%

e. regimul de înălțime

- numărul de niveluri este în general P+1

f. categorii de utilizări funcționale existente - locuire

g. caracteristici urbanistice

- construcțiile sunt așezate liber pe parcelă, cu vagi tendințe de orientare și amplasare spre ulițele de legătură
- accesul se face de pe parcelă

Zona Istorică de Referință II (ZIR II)

Zona purtătoare de dezvoltare

3.6.11. S.I.R. - 11 (subzona Cătălina-Monulești)

a. delimitarea Această zonă, identificată ca unitate de peisaj, este alcătuită din parcele cu destinația de pășune, delimitate prin aliniamente vegetale. Scopul principal, însă, este acela de protecție a patrimoniului arheologic. Gruparea de accese de mină medievale sau moderne adaugă acestei subzone arheologice un potențial de valorificare ridicat al patrimoniului cultural.

3.6.12. S.I.R. – 12 (subzona Tăul Mare)**3.6.13. S.I.R. – 13 (subzona Tăurilor Brazi-Anghel)**

a. delimitarea Cele două subzone delimitate, identificate ca unități de peisaj, sunt definite de prezența celor trei tăuri construite începând cu sec. al XVIII-lea. Vechile lucrări hidrotehnice, au primit astăzi, alături de statutul de repere de peisaj, utilizare ca locuri de agrement. În trecut s-a încercat chiar construirea unui camping, dar în lipsa unei întrețineri corespunzătoare și a unei infrastructuri turistice a fost abandonată. Rămân însă zone cu potențial turistic și de agrement foarte ridicat, care asociat cu celelalte tipuri de turism pot alcătui un scenariu de valorificare complet și eficient.

Zone miniere tradiționale**3.6.14. S.I.R. – 14 (subzona Cărnice)****3.6.15. S.I.R. – 15 (subzona Jig)**

a. delimitarea Subzonele, unități de peisaj dar și martori ai interacțiunii istorice a omului cu mediul natural sunt atât fundal pentru zona construită protejată, cât și repere importante pentru caracterul târgului minier dezvoltat în strânsă legătură cu exploatarea resursei minerală. Valoarea istorică și peisageră atrage implicit un potențial de exploatare turistică culturală ridicat.