STUDIU DE FUNDAMENTARE ANALITIC
LOCUIREA ȘI CARTIERELE ORAȘULUI
REZUMAT

Studiul de fundamentare privind locuirea în municipiul Câmpina oferă o imagine detaliată și actualizată asupra stării fondului locativ și a provocărilor urbane cu care se confruntă orașul. Analiza pune în evidență complexitatea structurilor de locuire, rezultată din suprapunerea istorică a mai multor modele urbanistice și din adaptarea cartierelor la particularitățile de relief, infrastructură și dinamica socială.

Câmpina prezintă o varietate de zone de locuire, organizate atât după regimul de înălțime, cât și după funcțiune sau potențial de dezvoltare. Zona centrală a orașului se remarcă prin densitatea ridicată a blocurilor de locuințe colective și mixul funcțional, cu o prezență notabilă a clădirilor istorice, a spațiilor comerciale și a serviciilor urbane. Parcelarul din centru este compact, cu loturi mici, ceea ce favorizează viața urbană activă și accesul rapid la principalele facilități ale orașului.

Cartierele din afara centrului – Câmpinița, Muscel, Voila, Slobozia și Hernea – sunt dominate de locuințe individuale dezvoltate pe parcele mari, adesea cu regim redus de înălțime. Aceste zone păstrează o notă semi-rurală, permit activități gospodărești sau agricole și conferă orașului un peisaj divers, echilibrând imaginea urbană compactă a centrului cu spații mai aerisite la periferie. Alte cartiere, precum Turnătorie și Veterani, sunt marcate de tranziții între vechi și nou, incluzând atât blocuri colective, cât și zone cu parcelar mixt și dezvoltări recente sau în reconversie.

Locuirea colectivă se concentrează în zona centrală și în câteva cartiere pericentrale, în special Turnătorie, Slobozia și Hernea, iar blocurile de apartamente sunt în majoritate realizate în perioada comunistă, având regim de înălțime mediu sau mare. În schimb, locuirea informală și comunitățile marginalizate se regăsesc la periferie, unde lipsa utilităților, parcelarea dezordonată și precaritatea socială generează disfuncționalități urbane și sociale notabile.

Fondul construit din Câmpina cuprinde aproximativ 335 de blocuri, cu o pondere importantă a clădirilor ridicate între 1977 și 1990, urmate de cele construite în perioada 1968-1979. Structura constructivă reflectă atât politica de industrializare a construcțiilor (panouri prefabricate, beton armat și zidărie), cât și existența unui număr mic de clădiri foarte vechi sau recente. Blocurile cu parter comercial sunt

concentrate în centru și în zonele adiacente, susținând o viață urbană dinamică și o economie locală activă.

În ultimele două decenii, se remarcă o creștere constantă a numărului de locuințe private, în paralel cu o scădere accentuată a fondului locativ public, aflat astăzi la nivel minim. Deși suprafața locuibilă pe cap de locuitor a crescut ușor, ea rămâne sub media europeană, ceea ce evidențiază un deficit de confort raportat la standardele actuale. Calitatea vieții în oraș este strâns legată de distribuția și accesibilitatea dotărilor publice: școli, grădinițe, spitale, spații verzi și infrastructură sportivă. Zona centrală concentrează majoritatea acestor facilități, oferind acces rapid la servicii, dar generând și presiuni asupra rețelei de transport și a infrastructurii urbane. Cartierele periferice, în schimb, suferă din cauza lipsei parcurilor, a dotărilor sportive și a serviciilor de bază, obligând locuitorii să parcurgă distanțe mari pentru a beneficia de ele.

Pe lângă aceste dezechilibre, documentul evidențiază prezența unor disfuncționalități structurale, precum disparități majore între cartiere, persistența nucleelor de locuire informală, lipsa infrastructurii edilitare în zonele de extindere și deficitul de locuințe sociale. De asemenea, oferta redusă de spații verzi și facilități de agrement la periferie, existența blocurilor cu risc seismic și infrastructura rutieră neuniformă accentuează problemele urbanistice.

În fața acestor provocări, studiul recomandă o serie de intervenții prioritare: investiții țintite în cartierele slab deservite, elaborarea de planuri urbanistice zonale pentru regenerarea urbană, integrarea zonelor informale în intravilan și conectarea lor la utilități, stimularea construcției de locuințe noi cu suprafețe generoase, reabilitarea și modernizarea fondului vechi, extinderea locuințelor sociale și consolidarea urgentă a blocurilor vulnerabile la cutremur.

Prin aplicarea acestor măsuri în viitorul Plan Urbanistic General, Câmpina poate reduce inechitățile teritoriale, poate oferi un standard de locuire superior și poate deveni un oraș atractiv, echilibrat și rezilient, pregătit să răspundă nevoilor prezente și viitoare ale comunității. Studiul devine astfel un instrument indispensabil pentru fundamentarea deciziilor de dezvoltare urbană, orientând orașul către o evoluție sustenabilă și incluzivă.

Întocmit,
Urb. Mariana uglea