STUDIU DE FUNDAMENTARE ANALITIC
REZERVELE DE TEREN ȘI ZONELE DE RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ
REZUMAT

Studiul de fundamentare privind rezervele de teren și zonele de reconversie funcțională pentru actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Câmpina oferă o imagine detaliată asupra resurselor teritoriale disponibile, a potențialului de regenerare urbană și a disfuncționalităților structurale care frânează dezvoltarea coerentă și sustenabilă a orașului. Analiza pornește de la identificarea și evaluarea terenurilor libere, subutilizate sau degradate, atât în proprietatea publică a municipiului cât și în cea privată, precum și a platformelor industriale, fostelor zone de cale ferată sau a terenurilor poluate ce necesită intervenții complexe de reconversie.

În prezent, municipiul Câmpina dispune de rezerve de teren dispersate atât la periferie, cât și în interiorul tramei urbane. Terenurile publice sunt concentrate în cartierele Voila, Câmpinița, Slobozia și Muscel, majoritatea având potențial pentru extinderea funcțiunilor rezidențiale, dezvoltarea de spații verzi, parcuri tehnologice sau dotări publice. Zona centrală, dens construită, dispune de puține astfel de rezerve, fapt ce subliniază importanța valorificării eficiente a fiecărei suprafețe disponibile. În paralel, există o coroană perimetrală de terenuri publice, mai ales la est și sud-est, care pot constitui o bază pentru dezvoltări viitoare bine planificate. Pe de altă parte, terenurile neconstruite aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice au o distribuție relativ echilibrată, cu prezență atât în zonele periferice cât și în interiorul cartierelor, ceea ce creează oportunități pentru densificare controlată, completare funcțională a țesutului urban și dezvoltare adaptată fiecărei zone.

O componentă esențială a studiului o constituie analiza platformelor industriale dezafectate sau parțial funcționale. Municipiul deține peste 50 de astfel de platforme, concentrate în special în centrul orașului, Turnătorie, Slobozia, Voila și Hernea. Cele mai mari și problematice zone sunt fosta Rafinărie Steaua Română (aproximativ 17 ha), Turnătoria Centrală și ICIM (circa 28 ha), dar și batalurile din Turnătorie și zona Lacului Peștelui, toate caracterizate de grad ridicat de contaminare, fragmentare juridică, lipsă de activitate economică și imagine urbană deteriorată. Majoritatea acestor platforme nu mai prezintă activitate industrială, iar unele dintre ele au statut juridic incert sau proprietari neidentificați, ceea ce

complică procesul de reconversie. Cartierul Voila, cu toate platformele sale industriale abandonate, este cel mai vulnerabil la marginalizare economică, iar zonele de cale ferată nefuncțională (14 ha) reprezintă o barieră fizică în dezvoltarea coerentă a orașului, blocând conectivitatea între cartiere și generând spații nesigure, degradate.

Studiul identifică o serie de disfuncționalități care afectează valorificarea acestor resurse: distribuția fragmentată a terenurilor disponibile, accesibilitatea redusă din cauza lipsei de infrastructură, regimul juridic incert, subutilizarea sau abandonul unor terenuri centrale cu potențial urban nevalorificat, conflictele funcționale între utilizările existente și reglementările urbanistice, precum și riscul ecologic asociat zonelor poluate sau contaminate cu reziduuri petroliere. Fosta Rafinărie Steaua Română, de exemplu, reprezintă atât un risc de sănătate publică, cât și o oportunitate pentru regenerare urbană și revalorificare a patrimoniului industrial, cu condiția unei strategii clare de decontaminare și reconversie funcțională.

Pentru remedierea acestor probleme, studiul propune un pachet complex de măsuri: realizarea unei baze de date GIS cu toate rezervele de teren și integrarea lor într-un masterplan urban, proiectarea de rețele de drumuri secundare pentru îmbunătățirea accesului, clarificarea regimului juridic, stimularea parteneriatelor public-private pentru reconversie și regenerare, aplicarea unor taxe stimulative pentru terenurile abandonate și revizuirea zonificării pentru a reflecta realitatea funcțională a terenurilor. Decontaminarea terenurilor poluate este esențială, la fel ca elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru marile platforme industriale, iar zona căii ferate ar putea fi transformată într-un parc urban liniar, coridor verde sau traseu de mobilitate alternativă.

Documentul prezintă două scenarii de evoluție. În scenariul cu intervenții, terenurile dispersate și subutilizate ar fi integrate într-un sistem coerent de dezvoltare urbană, zonele abandonate ar deveni spații mixte active, iar calitatea vieții și atractivitatea economică a orașului ar crește semnificativ. Decontaminarea și reconversia platformelor industriale ar genera noi poli de dezvoltare, identitatea locală ar fi revalorizată, iar orașul ar deveni un model de regenerare urbană durabilă. În scenariul fără intervenții, Câmpina riscă să rămână blocată în stagnare, cu terenuri inaccesibile, zone contaminate, blocaje administrative, o atmosferă de degradare fizică și socială, reducerea atractivității pentru investiții și accentuarea migrației populației active, în special a tinerilor.

Exemplele de bună practică din țară și din Europa, prezentate în studiu, confirmă faptul că reconversia industrială, ecologizarea terenurilor poluate și reutilizarea zonelor de cale ferată sunt soluții viabile pentru revitalizarea orașelor afectate de declin postindustrial. În concluzie, valorificarea inteligentă și sustenabilă a rezervelor de teren și a zonelor de reconversie funcțională reprezintă șansa Câmpinei de a se adapta la provocările urbane actuale și de a asigura un viitor echilibrat, modern și competitiv pentru comunitatea sa.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mariana I
UGLEA
urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Întocmit,
Urb. Mariana uglea