



# **CITTÀ DI IGLESIAS**

## **DOCUMENTO DI INDIRIZZO**

**PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO  
PAESAGGISTICO REGIONALE E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**



## **1. INDIRIZZI PROGRAMMATICI**

Il Comune di Iglesias, nell'ambito delle politiche per il governo del proprio territorio, persegue l'obiettivo di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e, insieme con esso, del Piano Particolareggiato del Centro Storico e dei Centri Matrice di Nebida e San Benedetto, del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL).

Il vigente Piano Regolatore Generale risale al 1980.

In seguito all'approvazione della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1989, n° 45, dagli anni novanta sono stati effettuati alcuni tentativi di elaborazione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale, mai arrivato ad adozione.

Successivamente, con l'emanazione della legge regionale 25 novembre 2004, n° 8, è diventato indispensabile redigere il PUC in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.

L'attuale Piano Regolatore Generale era concepito come un piano di espansione urbana, e prevedeva una considerevole crescita demografica rivelatasi poi sovrastimata, sebbene già si intravedessero le prime difficoltà nel settore minerario, motore dell'economia dell'Iglesiente.

Oggi, alla luce delle mutate condizioni demografiche, esso deve essere presumibilmente ripensato in termini di completamento urbano e razionalizzazione.

Nel nostro percorso di elaborazione del Piano, non partendo da zero, riteniamo necessario tener conto delle esperienze e dei tentativi fatti negli ultimi decenni:

1. nella metà degli anni novanta abbiamo assistito alla stesura di un'analisi di piano affidato interamente a professionisti esterni all'amministrazione, nella quale possiamo individuare alcune indicazioni tra le quali, ad esempio, una direttiva di sviluppo e valorizzazione delle aree minerarie ormai dismesse; successivamente, nei primi anni duemila, sulla base di alcuni specifici studi sono stati effettuati interventi determinanti su diversi beni architettonici, utilizzando finanziamenti europei del POR; questi hanno riguardato, con la misura 2.1 le fortificazioni medievali, la chiesa di San Salvatore, il Centro Storico, la Cattedrale, con la misura 2.3 il teatro Electra, con la misura 4.5 Monteponi e ancora il Centro Storico;

2. più recentemente, il Comune si è dotato del Piano Strategico Comunale con una prospettiva di sviluppo decennale (2006 – 2016); approvato dal Consiglio comunale nel 2006, pur non concretizzandosi in uno strumento di pianificazione urbanistica completa, ha individuato alcuni assi strategici di sviluppo per una città del futuro, riassumibili nell'intenzione di creare una città di servizi, della qualità, dell'accoglienza, delle produzioni, della cultura e del turismo.

La predisposizione del Piano Urbanistico Comunale costituisce un momento fondamentale per stimolare la visione dello sviluppo della città.

Il Piano deve avere contenuti politici economici e culturali condivisi e frutto di una intensa attività di conoscenza, di proposta e di coinvolgimento della comunità.

Il Piano urbanistico comunale ha il compito di tradurre le idee di sviluppo in una pianificazione che recepisca i fabbisogni e le aspettative di un territorio: la dismissione di un ente intermedio come la Provincia, senza individuare prima la titolarità di alcune competenze importanti (quali la scuola, la viabilità, la protezione civile e l'ambiente), impone una forte determinazione nell'interpretare il ruolo di guida naturale nel territorio dell'Iglesiente.

Insieme a Carbonia, Iglesias dovrà avere un ruolo centrale nella programmazione dello sviluppo; particolare attenzione sarà posta affinché questo ruolo venga esercitato senza prevaricazioni, ma anche evitando che particolarismi e mancanza di una *"visione complessiva"* frenino le riforme necessarie nei vari ambiti.

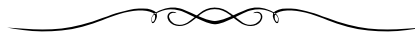
Tali obiettivi richiedono che nel contesto territoriale siano riqualificati e potenziati i sistemi di trasporto e le reti di collegamento, che nell'ambito locale siano mantenuti e rafforzati i servizi e le funzioni di valenza sovracomunale (amministrazioni statali e regionali, strutture sanitarie, scuole superiori, scuola allievi carabinieri, uffici giudiziari, INPS, agenzia delle entrate, comandi territoriali dei carabinieri, della polizia di stato, della guardia di finanza, del corpo forestale, dei vigili del fuoco) e che le aree destinate a servizi e attrezzature generali pubbliche e private siano riorganizzate anche ricorrendo ad accordi, intese e a forme di pianificazione attuativa coordinata.

Il piano deve proporre l'idea di Iglesias come città dell'ospitalità e dei servizi *"ad alto valore aggiunto"*, capace di invertire il trend negativo di spopolamento, ricomin-

ciando ad attrarre nuovi cittadini.

Come un tempo Iglesias fu polo di attrazione per lavoratori, che trovavano impiego nell'attività mineraria, imprenditori, commercianti, oggi lo può essere per turisti, nell'arco di tutto l'anno, per studiosi e ricercatori, per imprenditori innovativi, ma anche per nuovi insediamenti abitativi.

Gli obiettivi diretti della pianificazione comunale riguardano le infrastrutture, la riqualificazione urbana, la valorizzazione dei beni storici e ambientali e gli interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza di alcune zone a rischio, condizione necessaria per una consapevole e corretta pianificazione e fruizione del territorio.



## **2. INDIRIZZI METODOLOGICI E OPERATIVI – AZIONI SPECIFICHE.**

Alla luce del programma di mandato del Sindaco e delle dichiarazioni programmatiche, l'Amministrazione ha portato a termine una serie di azioni preliminari per favorire l'elaborazione del piano, tra cui la firma del protocollo d'intesa con la Regione, la digitalizzazione della documentazione cartografica del Piano Regolatore vigente, il riordino delle conoscenze per gli assetti ambientali, storico-culturale e insediativo, la nomina del coordinatore scientifico per l'avvio delle attività propedeutiche alla realizzazione del PUC.

L'opportunità di fornire preliminari indirizzi operativi è conseguente al criterio di applicare nella fase di redazione del PUC un approccio metodologico che possa favorire la partecipazione degli attori locali attraverso la costituzione di «**laboratori tematici**» in grado di valorizzare la professionalità e le competenze del territorio, favorendo al contempo il coinvolgimento della comunità cittadina.

Il lavoro di elaborazione e approfondimento svoltosi all'interno della III Commissione Consiliare, riportato agli atti della stessa, ha permesso di precisare le linee metodologiche per perseguire obiettivi articolati per aree tematiche, precisando i principi di riferimento (prevalentemente dedotti dai quadri normativi regionali), i campi e le modalità di analisi e le conseguenti azioni specifiche orientativamente previste per la determinazione dei "contenuti del PUC".

In sintesi, gli indirizzi metodologici e operativi proposti per ciascuno dei cinque «**laboratori tematici**» individuati sono così sintetizzati:

### **2.1. Ambiente e territorio agricolo (*obiettivi generali: proteggere e riqualificare l'ambiente, valorizzare il territorio agricolo*).**

#### **2.1.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) riconoscere le criticità ambientali (SIN) e coordinare le azioni del PUC con i programmi di bonifica e rigenerazione ambientale;
- b) coordinare le azioni del PUC con gli assetti del PAI;
- c) riconoscere le potenzialità dei suoli agricoli.

#### **2.1.2. Azioni specifiche.**

- a) esplicitare i caratteri morfologici e strutturali del sistema ambientale;

- b) definire e coordinare il sistema dei vincoli ambientali, dei geositi e dei beni ambientali;
- c) desumere, dai quadri conoscitivi di base, i fattori di valutazione degli usi compatibili;
- d) definire ipotesi di risoluzione delle criticità dell'insediamento sparso in territorio agricolo.

## **2.2. Beni storico - culturali (*obiettivi generali: salvaguardare e valorizzare le permanenze storiche e culturali come fattore di identità*).**

### **2.2.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) definire e orientare la copianificazione con la RAS e il MiBAC;
- b) diffondere la conoscenza del patrimonio storico e culturale dell'Iglesiente
- c) programmare la riqualificazione dei "centri matrice";
- d) definire programmi di fruizione dei beni e le reti museali e i percorsi culturali in relazione al potenziamento delle attrattive turistiche del territorio.

### **2.2.2. Azioni specifiche.**

- a) attivare i processi di coinvolgimento delle principali istituzioni culturali locali;
- b) definire i presupposti e i criteri generali per la predisposizione dei Piani particolareggiati di Iglesias, Nebida e San Benedetto, (anche attraverso la ridefinizione del Centro Matrice e in rapporto alle esigenze di abitabilità e di rinnovo del patrimonio);
- c) proporre progetti tematici per la valorizzazione integrata dei Beni Paesaggistici e Culturali diffusi.

## **2.3. Quadro strutturale e scenari di sviluppo (*obiettivi generali: migliorare lo sviluppo locale e potenziare il ruolo territoriale della città*).**

### **2.3.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) approfondire e sviluppare gli assi del piano strategico comunale: qualità- produzione- innovazione- integrazione- ospitalità;
- b) interpretare il quadro territoriale di area vasta sotto il profilo delle potenzialità e delle criticità;
- c) verificare e riprogrammare il quadro infrastrutturale della rete urbana Iglesias-

Carbonia sulla base del piano Strategico intercomunale.

### **2.3.2. Azioni specifiche.**

- a) fornire una visione integrata della situazione di riferimento del PUC;
- b) stimare preliminarmente le potenziali interazioni e sinergie con i soggetti coinvolti nel processo di costruzione del PUC;
- c) verificare i punti di forza e i punti di debolezza, i vincoli e le opportunità del territorio;
- d) analizzare le relazioni tra assetti territoriali e urbanistici e aspetti economici e sociali;
- e) proporre degli scenari di sviluppo.

### **2.4. Piano Urbanistico Comunale e progetti urbani (*obiettivi generali: migliorare la qualità abitativa della città e dell'insediamento sparso; migliorare la qualità dello spazio urbano e della città pubblica; migliorare l'ecologia della città e l'efficienza energetica*).**

#### **2.4.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) rappresentare la domanda sociale di servizi e di qualità urbana;
- b) elaborare e diffondere la conoscenza qualitativa della città;
- c) sviluppare l'analisi urbana formale strutturale e funzionale;
- d) limitare/ridurre il "consumo di suolo" e le superfici impermeabili;
- e) programmare le mobilità alternative urbane e extraurbane;
- f) introdurre regole edilizie di efficienza energetica.

#### **2.4.2. Azioni specifiche.**

- a) applicare metodologie "fini" di analisi demografica e sociale;
- b) applicare metodologie dei processi di partecipazione;
- c) censire e classificare i "vuoti urbani";
- d) censire e classificare la città pubblica;
- e) riorganizzare per sistemi il verde urbano e i servizi primari;
- f) riorganizzare le articolazioni del sistema urbano e la caratterizzazione delle "parti di città";
- g) individuare gli ambiti di riqualificazione urbanistica ed edilizia;



- h) proporre principi di qualità architettonica e progetti guida;
- i) ridimensionare le superfici di espansione non ancora utilizzate (con applicazione dei criteri perequativi);
- j) ridefinire le relazioni tra ambito urbano e contesto naturale-ambientale (progetti di margine);
- k) verificare le potenzialità della mobilità su ferro per le connessioni d'ambito locale;
- l) definire reti di percorsi ciclopedonali;
- m) sviluppo della pedonalizzazione del centro storico.

## **2.5. Paesaggio (*obiettivi generali: valorizzare il paesaggio e l'identità dell'iglesiente*).**

### **2.5.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) definire il quadro delle risorse paesaggistiche e delle potenzialità alla scala locale;
- b) formulare il progetto paesaggistico d'ambito locale;
- c) individuare tematismi di progetto di paesaggio urbano, costiero e di riqualificazione d'ambito minerario.

### **2.5.2. Azioni specifiche.**

- a) promuovere la tutela delle aree più "*sensibili*" dal punto di vista paesistico;
- b) promuovere la valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali esistenti;
- c) promuovere la riqualificazione e "*messa a sistema*" delle emergenze naturalistiche e storico-culturali e produttive;
- d) promuovere il recupero delle aree "*critiche*";
- e) definire obiettivi e priorità di intervento;
- f) comunicare una "*visione del futuro condivisa*", aumentando la consapevolezza delle potenzialità e dei valori presenti sul territorio.

## **2.6. Centro Storico (*obiettivi generali: migliorare la qualità abitativa della città storica migliorare la qualità dello spazio urbano della città storica*).**

### **2.6.1. Indirizzi metodologici e operativi.**

- a) verifica dello stato di conservazione del patrimonio storico, di criticità in atto, di problematiche di recupero e riuso emergenti;

- b) valorizzazione del patrimonio storico;
- c) riqualificazione dello spazio urbano.

#### **2.6.2. Azioni specifiche.**

- a) analisi e rilievo dell'intero complesso di unità edilizie che compongono il tessuto urbano della città storica;
- b) censimento dei caratteri tipologici e costruttivi del tessuto urbano della città storica;
- c) indirizzi progettuali e progetti guida;
- d) censimento di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale – cinta murata;
- e) elaborazione di strategie di promozione e valorizzazione;
- f) proporre principi di qualità architettonica e progetti guida;
- g) unificazione e coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate e degli elementi di arredo urbano.



### **3. OBIETTIVI DA CONSEGUIRE.**

A seguito dello svolgimento del programma di lavoro, sono emerse dalla III Commissione consiliare indicazioni utili per la definizione degli obiettivi generali che l'Amministrazione comunale intende conseguire, anche individuati in funzione dei punti di forza e di debolezza, delle opportunità e dei rischi del territorio.

I principi ed obiettivi così individuati costituiscono espressione di una condivisa visione dello sviluppo urbanistico del territorio e della città di Iglesias, e configurano un complesso di indicazioni coerenti con la realtà urbanistica e socio economica, così da essere idonei a costituire elementi da porre a base dell'attività di redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico.

Operazione preliminare alla redazione del nuovo PUC sarà lo studio di tutto il territorio igliese per la ripermetrazione del piano di assetto idrogeologico, che allo stato attuale risulta inadeguato sia per quanto riguarda il rischio frana sia per il rischio idraulico.

La sostenibilità ambientale e la tutela dell'identità culturale di Iglesias sono punti fermi, ma non significheranno "*crystallizzazione del territorio*"; per questo le parole d'ordine devono essere "*fruibilità*", "*qualità*" e "*bellezza*".

#### **3.1. Ambiente e territorio agricolo.**

Nello specifico dei singoli laboratori ambientali, per quanto riguarda il settore ambiente riveste particolare importanza la definizione di procedure semplici ed economicamente accessibili per la fruizione della vasta porzione di territorio interessata dal Sito di Interesse Nazionale, che pone forti limitazioni alle possibilità di utilizzo di aree anche comprese in ambito urbano, in particolare la frazione di Nebida.

L'abitato di Nebida ricade all'interno della perimetrazione definitiva di dettaglio del SIN ed è considerato "*sito contaminato*", a causa della presenza di giacimenti minerari che in passato sono stati oggetto di intensa attività estrattiva. L'attività edilizia di nuova edificazione è praticamente preclusa in quanto nella perimetrazione SIN ricadono aree pianificate per l'edificazione (zone "*B*" di completamento e zone "*C*" di espansione del vigente P.R.G.) e le procedure previste per le aree SIN propedeutiche a qual-

siasi intervento su territorio (Piani di caratterizzazione e successiva bonifica) sono troppo onerosi per il privato cittadino che programma l'edificazione della propria abitazione o l'ampliamento della stessa. Sono state già avviate le procedure con il Ministero per la tutela del Territorio e del Mare finalizzate alla limitazione del perimetro del SIN alle sole aree in cui sono presenti centri di pericolo (discariche, impianti minerari, bacini di sterili), e delle relative aree di influenza, adottare quale riferimento per la contaminazione dei terreni il fondo naturale e non i valori generici del D.Lgs 152/06, individuare procedure rapide nel caso di interventi da realizzare sul fondo lapideo. L'esito delle interlocuzioni con il Ministero determinerà in buona parte la rivisitazione del piano urbanistico per le zone interessate dal SIN ed in particolare la redazione del piano particolareggiato di Nebida.

Nelle frazioni interessate da possibili fenomeni di rischio geologico legati alla dismessa attività estrattiva, sarà necessaria un'attività di mappatura particolareggiata dei rischi, finalizzata ad inquadrare le problematiche di mitigazione del rischio e quantificare in tempi brevi le risorse finanziarie da impegnare per la bonifica ambientale di quei territori. Prioritario sarà, nell'ambito delle politiche ambientali, il rilancio e la rivitalizzazione delle aree di verde urbano e di quelle, extra urbane, di pregio naturalistico e paesaggistico di cui il territorio iglesiente è straordinariamente ricco. In linea con quanto già realizzato in siti come Bindua, belvedere di Nebida, parco delle rimembranze etc., saranno favoriti l'insediamento di presidi quali punti di ristoro, parchi e simili, al fine di valorizzare i siti e gli orti e i giardini urbani che avranno una funzione sociale, educativa e di valorizzazione del territorio comunale.

### **3.2. Beni storico - culturali.**

Con riguardo al laboratorio *"Tutela e valorizzazione dei beni storico- culturali"*, la riqualificazione urbana del centro storico, cuore pulsante della città, elemento di richiamo turistico, per il suo pregio architettonico e culturale sarà parte fondamentale dell'obiettivo. Esso stesso nel suo insieme dovrà diventare *"borgo turistico"*, come già avviene in altre città storiche italiane. Le azioni da mettere in atto per questo saranno il completamento della viabilità medioevale e la risistemazione di molte strade, dissestate. È fondamentale l'incentivazione del recupero degli edifici pubblici e privati di valore storico, con il rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie e con un ap-

propriato adeguamento energetico. Sarà importante, ad esempio, con il nuovo piano particolareggiato, applicare il piano del colore e dei materiali per le ristrutturazioni: il bello deve essere coniugato con il funzionale.

Con riferimento al territorio agricolo, la conoscenza delle caratteristiche pedologiche, finalizzata alla salvaguardia e la valorizzazione del suolo è la preconditione per il rilancio delle attività produttive in agricoltura che rappresentano l'unica forma efficace di costruzione e manutenzione del Paesaggio.

### **3.3. Quadro strutturale e scenari di sviluppo.**

Per quanto attiene alla definizione degli scenari di sviluppo, a supporto del lavoro e delle attività produttive e del commercio è necessario operare per promuovere nuove forme diversificate di sviluppo locale. Allo scopo, all'interno delle elaborazioni del PUC, sarà predisposto uno studio di analisi socio-economica specificamente orientato alla formulazione degli scenari di sviluppo compatibile. Azioni dirette da prevedere nel PUC attengono il miglioramento delle infrastrutture e dei servizi a disposizione delle imprese e del settore commerciale, la riorganizzazione ad alto contenuto innovativo (sia gestionale che infrastrutturale) della zona industriale di Iglesias, l'individuazione di nuove aree artigianali e gli ambiti di localizzazione delle zone di produzione di energie rinnovabili.

Nel quadro dei settori di sviluppo sostenibile, particolare attenzione va rivolta alla agricoltura e al turismo, settori che, all'interno del PUC, devono essere affrontati sia per gli aspetti socio-economici di contesto che per quelli implicanti gli usi e le trasformazioni territoriali e urbane. Come accennato in precedenza, fondamentale sarà lo studio delle caratteristiche pedologiche, finalizzato alla salvaguardia e la valorizzazione del suolo agricolo.

Altre risorse strategiche fondamentali per la valorizzazione e lo sviluppo economico della Città sono la cultura e il turismo. Si tratta di due obiettivi legati e integrati profondamente tra loro. Entrambi sono finalizzati a costruire una Città dell'ospitalità che permetta di promuovere processi in grado di attrarre il visitatore e di guidarlo alla scoperta dei luoghi della cultura e della memoria.

### **3.4. Piano Urbanistico Comunale e progetti urbani.**

Un laboratorio sarà specificatamente dedicato all'obiettivo del miglioramento della qualità abitativa, della qualità degli spazi pubblici, dell'ecologia della città. Il piano urbanistico dovrà, quindi, proporre la riqualificazione urbana diffusa e la rigenerazione ecologica dell'intera città con particolare riferimento alle periferie storiche e recenti.

Nel programma di riqualificazione attenzione prioritaria sarà riservata al soddisfacimento della domanda sociale di abitazioni e alla individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare e ai programmi dell'abitare sociale.

Parte integrante della riqualificazione urbana riguarda l'infrastruttura principale di accesso alla città e la rete della viabilità da integrarsi alle aree di parcheggio, alla rete dei trasporti pubblici, ai percorsi ciclopedonali e di fruizione turistica e ambientale e tale da assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche. Elemento cardine della riqualificazione infrastrutturale e della mobilità cittadina è il centro intermodale passeggeri concepito come snodo tra i trasporti ferroviari e quelli su gomma, nella prospettiva dell'intensificazione dei collegamenti con la città metropolitana di Cagliari e con Carbonia.

Altri obiettivi di qualità urbana e ambientale riguardano la valorizzazione delle frazioni, al fine di migliorarne le infrastrutture, i servizi e gli spazi di aggregazione. Sarà importante salvaguardare la loro identità culturale, utilizzando anche le volumetrie esistenti con i tratti architettonici originari, nella prospettiva di un'armonica crescita urbana e di auspicabili insediamenti turistici ricettivi, fortemente rispettosi di questa e dell'ambiente.

### **3.5. Paesaggio.**

Il recupero e la valorizzazione del paesaggio e dell'identità dell'Iglesiente, a fini culturali e turistici, dovrà interessare l'immenso patrimonio rappresentato dalla dismissione delle aree, delle strutture e delle infrastrutture legate alla attività mineraria, e deve diventare la nuova fonte di lavoro e sviluppo per il territorio iglesiente. Nello specifico si dovrà attuare un piano di recupero globale del compendio di Monteponi che dovrà ritornare ad essere una parte viva e vissuta della città, con il suo grande patrimonio storico-scientifico: recupero per la fruibilità turistica e di studio del pozzo Sel-

la, della galleria Villa Marina, della Sala Aligi Sassu, della foresteria ed altri stabili che testimoniano la passata attività.

Per i compendi di San Giovanni miniera, di Nebida e Masua e dell'intera fascia costiera, inclusi Porto Flavia e la laveria di Nebida e per altri siti di interesse archeologico - industriale, sulla base dell'accordo di programma quadro per la bonifica e la messa in sicurezza delle aree dismesse e d'intesa con il Parco Geominario e con IGEA, dovranno prevedersi piani di sviluppo sostenibile di dettaglio per i diversi siti per il recupero delle volumetrie preesistenti e per l'integrazione con nuove attrezzature. La pianificazione comunale, mediante la predisposizione di specifici progetti di paesaggio, determinerà le linee normative per il corretto inserimento nel contesto e per la riqualificazione paesaggistica dell'insieme.

Nel quadro di una semplificazione delle procedure, saranno determinate le condizioni normative per sottoporre all'obbligo dei pareri del parco Geominario esclusivamente gli strumenti attuativi del PUC, anziché le singole richieste di titoli edilizi relative agli edifici ricadenti negli ambiti urbanisticamente pianificati.

