

LE UNITA' TERRITORIALI DELLA ZONA F "S.MARIA DE IS ACQUAS"
ELABORATO ALLEGATO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)
IN SARDARA

Il compendio di S.Maria de Is Acguas, per quanto distinto dall'abitato, ha costituito in ogni tempo parte non separata della vicenda storica, economica, sociale, e comunitaria del territorio cosicchè a tutt'oggi, le radici di entrambi gli insediamenti (il centro abitato e la stazione termale), risultano intricate e interconnesse in unica crescita e in unico sviluppo.

Orograficamente adagiato come "depressione", al piede del rilievo vulcanico di Monreale e da questo dominato, il compendio degli affioramenti idro-termali di S.Maria Is Acguas si presenta come modesto avallamento del terreno (dalle quote +14 alle quote +15), con il complesso edificato (centro idro-termale, chiesa romanica, sorgenti, etc.), raccordato all'abitato di Sardara tramite una "bretella" stradale di Km 4 (S.P. 4.3) che, proveniendo dalla S.S. 131 lo attraversa letteralmente nel mezzo e prosegue successivamente in direzione di Pabillonis.

L'andamento orografico, molto dolce e sinuoso è connotato paesaggisticamente dalle ultime propaggini vallive della regione storica della Marmilla, con coltivazioni agricole, pascolative, e di macchia, solcate da modestissimi corsi d'acqua, taluni dei quali regimati con interventi di bonifica.

Il compendio vero e proprio (centro del sistema) è costituito da una zona densamente boscata, in cui convivono endemismi locali ed essenze allogene, immerse in una coltre di macchia mediterranea, soprattutto nella parte meno acclive delle pendici del Monreale.

Le manifestazioni sorgive idro-termali, ben note in tutta l'isola e coltivate sin dalla preistoria costituiscono il patrimonio più ricco e irripetibile di tutto il compendio, a corredo del quale in epoche trascorse e con sistemi tutt'oggi documentati sono stati realizzati ripetuti interventi antropici.

Tra questi si citano:

- a) l'insediamento nuragico, con il "Nuraghe Arigau" tuttora da indagare;
- b) le Terme Romane, successivamente incorporate in un edificio ottocentesco;
- c) la chiesetta rurale del Medioevo romanico;
- d) il complesso fortificato del "Castello di Monreale", in vetta all'omonima collina;
- e) un piano di sistemazione e sfruttamento delle acque idro-termali dovuto a Gaetano Cima, con il progetto di una prima coppia di edifici, strade e, presumibilmente, giardini;
- f) una seconda coppia di edifici, gualchiera e lavatoio, anch'essi progettati da Gaetano Cima, uno dei quali, gualchiera, rovinato al suolo e il secondo molto degradato;
- g) casa Birocchi, ovvero "Sa Domu Arrubia", piccolo edificio rurale padronale, a corredo del "complesso Cima";
- h) relitti di costruzione proto-industriali, derivanti dalla trascorsa coltivazione dei giacimenti di fluorite;
- i) il Centro idro-terapico per cure termali;
- l) un insediamento rurale, con edifici disposti a corte, su pianta trapezia;
- m) una modesta stazione ippica.

Questa ricca dotazione edilizia, in parte vetusta ma dislocata con intendimento "naturale" sul terreno, costituisce il complesso fisico degli usi e della cultura materiale sul territorio, intervenuti in epoche e con operatori diversi, tanto da costituire in qualche modo il "luogo" di accumulo della "Storia" di tutto il compendio, come chiave di lettura e passaggio obbligato di qualsiasi nuovo e futuro intervento di addizione o modificazione urbanistica ed edilizia nel compendio.

In altra parte, e più precisamente nella "relazione" al primitivo Piano di disciplina delle zone F (turistiche) redatto nel 1985, risultano documentate con contributi specialistici alcune indagini campione e ricerche circostanziate, afferenti i diversi aspetti settoriali del compendio di S.Maria Is Acguas in Sardara (ricerca catastale, archeologia, geofisica, storico-architettonica e biblio-archivistica, etc.). Gli aspetti che anche in questa fase di "variante" allo strumento urbanistico di dettaglio interessano maggiormente sono, tutt'ora, i rapporti tra pianificazione urbana e

pianificazione di dettaglio in area non urbana; e, più propriamente, i contenuti delle "Unità Territoriali della Zona F" ex art.19 della L.R. 45/89, rapportati al Piano Urbanistico Comunale e alle politiche complessive di governo del territorio comunale.

E questo non solo e non tanto per una verifica delle direttrici principali assunte dal Comune di Sardara nell'amministrazione del proprio territorio fin dal 1985: quanto perchè a quelle sono connesse, in forma oggi più ferma e coerente e con unicità di politiche e indirizzi, le determinazioni e gli intendimenti generali, assunti per la predisposizione del primitivo Piano.

Nel dettaglio, le "Unità Territoriali della Zona F" intendono confermare:

- a) la salvaguardia, la tutela ed il recupero ambientale, come obiettivo prioritario e fine ultimo del recupero urbanistico e edilizio di tutta l'area;
- b) il potenziamento e lo sviluppo della risorsa termale, con utilizzo massimo della risorsa stessa, in un processo "a cascata" che va dalla idro-terapia alle coltivazioni agrarie protette, attraversando tutte le fasi intermedie, accessorie e di ricircolo della geotermia;
- c) l'introduzione di fattori di sviluppo e produttivi, incentrati su nuove tecnologie e nuove attività, compatibili ma non competitive con la vocazione precipua del compendio (cura/riposo/svago);
- d) il raccordo obbligato tra nuovo insediamento turistico-produttivo e le attività tradizionali del centro abitato di Sardara e con il patrimonio edilizio, residenziale e ricettivo esistente;
- e) l'integrazione della nuova dotazione di servizi terziari connessi al termalismo con la dotazione di attrezzature civili dell'abitato.

Il "Piano", già nelle sue linee originarie, costituiva il momento di equilibrio tra normativa generale e interventi esecutivi, oltrechè tra le riconosciute necessità di integrazione del ruolo dell'Ente pubblico con il ruolo dell'imprenditoria privata, in un quadro di coerenza e compatibilità che intende rendere il Piano stesso trasparente e aperto a nuove integrazioni ed a più specifiche e motivate proposte.

Queste integrazioni e proposte, intervenute in maniera più tempestiva di quanto le auspiccate previsioni dell'Amministrazione Comunale non prevedessero, motivano e giustificano ampiamente il progetto di "Unità Territoriali della Zona F - S.Maria Is Acquas" che, più in dettaglio, confermano i seguenti punti:

Quanto al punto A): (Tutela e salvaguardia ambientale) Le "Unità Territoriali" contemperano le esigenze prioritarie di salvaguardia con le iniziative e le modificazioni del territorio, assumendo il compendio vallivo di S.Maria Is Acquas quale sub-complesso ambientale, paesisticamente connesso al rilievo collinare, intendendo l'area termale come "zona di supporto e tutela" del termalismo e di salvaguardia integrale della geo-morfologia vulcanica del Monreale.

Le "Unità Territoriali" (valliva e rilevata) sono intese come compendio principale, raccordato ai parchi urbani e all'abitato di Sardara, in un'articolazione che si incunea nel "centro del sistema" di S.Maria Is Acquas, fino all'attuale tracciato della strada provinciale 4.3.

Ad Est e ad Ovest di queste, due "zone cuscinetto" a insediamento specializzato, ne delimitano i confini fisici, costituiti rispettivamente da una strada di bonifica e da un corso d'acqua (Piscina Quaddus). A Nord, le necessità di massima integrazione tra le due "Unità Territoriali", e di contestuale salvaguardia delle risorse archeologiche presenti nella depressione valliva hanno motivato e reso indispensabile un ulteriore "spostamento" dell'attuale Strada Provinciale, con un tracciato di modifica e scavalamento marginale del compendio, dettati dalla rilocalizzazione dei volumi della piscina coperta e dei "gardens" e, contestualmente, una conferma del declassamento a "strada di servizio interno" dell'attuale sede carrabile provinciale.

L'innesto con il rettilineo della strada provinciale per Pabillonis viene spostato di circa 0,75 Km, oltre il già previsto punto di confluenza dell'asse pedonalizzato dell'insediamento (secondo l'originario piano di G.Cima). Quest'ultimo viene prolungato fino alla nuova localizzazione dei servizi citati e conserva la funzione di "nodo scambiatore" dei percorsi che confluiscono nella zona di sosta degli automezzi e, da questa, si distribuiscono al "centro del sistema" con direzione Sud.

Si configura, in tal modo, una doppia circolarità, tangente l'asse pedonale del sistema che, con orientamento Nord-Ovest/Sud-Est (secondo il primitivo impianto urbanistico di G.Cima), "disegna" anche l'orientamento e le architetture di nuova realizzazione che si svilup-

pano per una superficie complessiva di circa 146 Ha per attrezzature generali, compresa una riserva di 15 Ha destinata a destinazione specialistica di "Parco termale".

Quanto ai punti B) e C): (Potenziamento e sviluppo) L'esistenza di manifestazioni sorgive di geotermia, che nei secoli ha motivato l'insediamento umano induce ragionevoli obiettivi di potenziamento e prospettive di sviluppo, con attività di sfruttamento della risorsa nel suo complesso.

Le successive concessioni minerarie, a cominciare da quella ben nota nel 1898, (pur attraversate da un percorso non lineare di passaggi di proprietà e sub-concessioni), hanno condotto alla attuale fase di uso delle sorgenti, sostanziata principalmente nella cura di una Società per Azioni, che gestisce circa 180 posti letto e la quasi totalità della risorsa.

Una ipotesi di verticalizzazione del processo di sfruttamento concentrata tra Amministrazione Comunale, Università di Cagliari e Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.), ha dato corpo alle potenzialità insite nel settore delle colture protette, come fase finale d'uso della geotermia, passando attraverso le strutture sportive e sanitarie (attività natatorie, competitive e correttive) della piscina polifunzionale coperta.

Questa triplice fase di sfruttamento della idrotermia (sanitaria/sportiva/industriale) ha condotto alla conferma e nuova localizzazione delle attrezzature specifiche che, a seguito della captazione e disponibilità di acqua termale residua a temperatura discendente, alimentano gli impianti idrotermali, gli impianti ginnico-sportivi e le colture protette.

La presumibile attendibilità di una sequenza integrata di sfruttamento della idrotermia discende:

- 1) dalle potenzialità degli impianti idrotermali esistenti, dimostratamente sotto-dimensionati rispetto alla domanda e suscettibili di un potenziamento capace di soddisfare la ulteriore domanda di prestazioni sanitarie;
- 2) dalla dimostrata esistenza di un bacino reale di utenza che attende ulteriori recapiti di soddisfazione del fabbisogno di cure termali;
- 3) dalla domanda di strutture ginnico-sportive e ricreative che proviene dal territorio del Comprensorio n°18 e dal territorio provinciale nel suo complesso, che troverebbe nella piscina polifunzionale coperta interesse e apprezzamento specifici, data anche l'inesistenza di strutture consimili nelle zone interne del Campidano di Cagliari;
- 4) dalla suscettività e promozione, di attività produttive speciali, connesse alla vocazione agricola del territorio, individuata nella coltivazione razionale di colture ornamentali protette e non disgiunta dalla fase di commercializzazione e delle occasioni di incontro e svago, offerti in apposite strutture specificamente progettate e predisposte ("gardens"). Per "garden" si intende una tipologia edilizia speciale che esaurisce la fase produttiva di una o più aziende del settore delle colture protette, presentando in appositi "box" e lungo un percorso attrezzato, piante da fiore, da appartamento, essenze sperimentali, incroci e varietà botaniche rare o esotiche, sul modello di analoghe realizzazioni già avviate nell'Italia settentrionale e nell'Europa centro-meridionale.

Le "Unità Territoriali della Zona F - S.Maria de Is Acquis" prevedono una ri-localizzazione della fase produttiva (serre) e una localizzazione dell'impianto specifico dei "gardens", nella zona Nord del compendio, come esito dell'utilizzo dell'acqua ancora calda, proveniente dalle fasi sovra-ordinate di utilizzo delle attrezzature idrotermali e della struttura sportiva.

Le destinazioni di zona investono rispettivamente:

- a) una superficie di 10 Ha destinati ad ospitare la piscina coperta e servizi annessi, oltre una quota di circa 25 Ha direttamente connessi alla specifica attività produttiva e commerciale, e circa 3 Ha destinati ad ospitare impianti tecnologici (depuratore interrato).

Quanto al punto D): (Nuova residenzialità), La zonizzazione delle "Unità Territoriali delle Zone F" prevede un insediamento residenziale, destinato a cubature localizzate, classificate e tipologicamente definite.

Negli intendimenti dell'Amministrazione Comunale, l'ipotesi di decollo della zona turistica di S: Maria Is Acquis deve comportare una trasmissione di benefici ed effetti indotti tra il centro abitato e l'agro, in un processo di andata e ritorno capace di coinvolgere tutto il territorio comunale.

Il recupero del patrimonio edilizio non occupato, sottoutilizzato o degradato, viene riversato, prioritariamente nel centro abitato, come sede “naturale” di residenzialità, facendo leva sulle quantità urbane disponibili, così come previsto in apposito strumento urbanistico attuativo già predisposto per il centro antico di Sardara.

La residenzialità turistica nel compendio di S.maria Is Acquis viene intesa come residenzialità integrativa e di supporto rispetto a quella cittadina, al fine di limitare sia la nuova edificazione alle sole tipologie speciali, sia l'intervento artificiale rispetto alla “naturalità” del compendio termale. Le ulteriori quote di residenzialità classificata possono essere predisposte, prevedendo strutture a rotazione d'uso e strutture a destinazione mista (funzioni specializzate e annessa residenza) come il previsto stabilimento pubblico idrotermale accorpando le cubature in precise soluzioni edificatorie, al fine di evitare la dispersione, la casualità edilizia, la moltiplicazione degli scassi e dei movimenti di terra, la perdita d'immagine e l'impovertimento ambientale complessivo di tutto il compendio.

Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale assunti e recepiti in fase di progettazione propongono una dotazione di:

- a) n°1 residenza idro-termale collettiva, capace di 200 posti letto, tipologicamente orientata a essere realizzata per fasi successive;
- b) n°3 residenze-albergo, di dimensioni più ridotte.

Il nucleo rurale, ubicato nella esistente residenza “a corte interna” si intende destinato previa ristrutturazione, oltreché alle correnti attività agricole anche ad ulteriori attività residenziali, artigianali e di trasformazione/commercializzazione di prodotti dell'agricoltura.

Complessivamente le superfici destinate alla residenzialità temporanea interessano circa 10 Ha di territorio, a meno delle esistenti strutture idrotermali (9 Ha), per le quali vengono confermati indici di ampliamento volumetrico pari al 30% dei volumi esistenti.

Quanto al punto e): (Integrazione tra servizi) La nuova e consistente dotazione di servizi e attrezzature collettive (a corredo delle specifiche attività di massima utilizzazione e sviluppo della risorsa termale) risulta confermata attraverso la selezione di strutture e funzioni, che risultano sufficientemente ampie e articolate secondo un duplice intervento:

- 1- fornire una gamma diffusa di nuove iniziative e occasioni di reddito capace di distribuirsi verso tutte le fasce sociali della popolazione di Sardara e del territorio circostante
- 2- configurare e localizzare le nuove realizzazioni ricercando la massima compatibilità con le attività primarie (cura, riposo, recupero fisico e fisiologico) ed evitando interferenze e commistioni tra attività incongruenti quanto ad affollamento, rumori, scarichi, dinamicità, confusione etc..

Le Unità Territoriali prevedono localizzazioni e destinazioni di zona reciprocamente non conflittuali, sia che si tratti di attività rumorose o dinamiche (sport agonistico, tiro a volo, piscina coperta) sia che si tratti di attività dinamiche ma non rumorose (maneggio coperto, equitazione, tennis), selezionando percorrenze e tracciati, in un quadro razionale di coerenze, in cui lo svago, il riposo, l'uso del tempo libero e la contemplazione risultano localizzate in propri ambiti di utenza, nella convinzione che una necessaria integrazione reciproca attraversi anche le modificazioni del paesaggio naturale, con una prospettiva di conservazione attiva della natura e con un concetto di “natura” possibile oggi.