

## PROGETTO TERRE AI GIOVANI

### LOTTO N° 4

### COMUNE DI ARBOREA - Località CENTRO DUE SASSU

### SCHEDA TECNICA

#### 1. Descrizione generale

L'Agenzia Laore Sardegna succeduta a Ersat Sardegna in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi ai sensi delle L.R. n. 13/2006 e 2/2007, è proprietaria di quattro fondi agricoli, proveniente dal patrimonio ex Società Bonifiche Sarde, siti in Comune di Arborea – Località Centro Due Sassu, costituenti il lotto n. 4 del bando, come di seguito contraddistinti:

Comune censuario	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
ARBOREA	9	22	Seminativo	3	2535	4,58	2,62
ARBOREA	9	23	Seminativo	3	1665	3,01	1,72
ARBOREA	9	24	Seminativo	3	4405	7,96	4,55
ARBOREA	9	25	Pascolo	4	3985	1,65	1,03
ARBOREA	9	26	Seminativo	3	250	0,45	0,26
ARBOREA	9	27	Seminativo	3	13530	24,46	13,98
ARBOREA	9	32	Seminativo	3	2430	4,39	2,51
ARBOREA	9	34	Seminativo	3	5620	10,16	5,80
ARBOREA	9	35	Seminativo	3	2625	4,74	2,71
ARBOREA	9	36	Seminativo	3	840	1,52	0,87
ARBOREA	9	37	Seminativo	3	805	1,46	0,83
ARBOREA	9	38	Seminativo	3	2685	4,85	2,77
ARBOREA	9	39	Seminativo	3	4930	8,91	5,09
ARBOREA	9	49	Seminativo	3	1120	2,02	1,16
ARBOREA	9	50	Seminativo	3	1480	2,68	1,53
ARBOREA	9	52	Seminativo	3	1120	2,02	1,16
ARBOREA	9	53	Seminativo	3	760	1,37	0,79
ARBOREA	9	54	Seminativo	3	880	1,59	0,91
ARBOREA	9	55	Seminativo	3	1180	2,13	1,22
ARBOREA	9	57	Seminativo	3	1905	3,44	1,97

Comune censuario	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
ARBOREA	9	62	Seminativo	3	960	1,74	0,99
ARBOREA	9	63	Seminativo	3	220	0,40	0,23
ARBOREA	9	156	Seminativo	3	2605	4,71	2,69
ARBOREA	9	170	Seminativo	3	4065	7,35	4,20
ARBOREA	9	183	Seminativo	3	3125	5,65	3,23
ARBOREA	9	184	Seminativo	3	1320	2,39	1,36
ARBOREA	9	185	Seminativo	3	380	0,69	0,39
ARBOREA	9	187	Seminativo	3	1380	2,49	1,43
ARBOREA	9	188	Pascolo cespugliato	1	2180	1,13	0,45
ARBOREA	9	192	Seminativo	3	960	1,74	0,99
ARBOREA	9	460	Seminativo	3	50	0,09	0,05
ARBOREA	9	462	Seminativo	3	680	1,23	0,70
ARBOREA	9	465	Pascolo cespugliato	2	3870	1,00	0,40
ARBOREA	9	696	Seminativo	3	1888	3,41	1,95
ARBOREA	9	698	Seminativo	3	2163	3,91	2,23
ARBOREA	9	700	Pascolo	4	1817	0,75	0,47
ARBOREA	9	702	Seminativo	3	618	1,12	0,64
ARBOREA	9	704	Seminativo	3	3251	5,88	3,36
ARBOREA	9	706	Seminativo	3	42	0,08	0,04
ARBOREA	9	708	Seminativo	3	5277	9,54	5,45
ARBOREA	9	711	Pascolo	3	442	0,34	0,32
ARBOREA	9	713	Pascolo	3	150	0,12	0,11
ARBOREA	9	714	Pascolo	3	67	0,05	0,05
ARBOREA	9	716	Pascolo	3	186	0,14	0,13
ARBOREA	9	717	Pascolo	3	2579	2,00	1,86
ARBOREA	9	743	Seminativo	3	2104	3,80	2,17
ARBOREA	9	750	Seminativo	3	1039	1,88	1,07
ARBOREA	9	771	Seminativo	3	1520	2,75	1,57

Comune censuario	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
ARBOREA	9	782	Seminativo	3	698	1,26	0,72
ARBOREA	9	794	Seminativo	3	1843	3,33	1,90
ARBOREA	9	822	Seminativo	3	1348	2,44	1,39
ARBOREA	9	823	Seminativo	3	1882	3,40	1,94
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>10.54.59</b>			

La superficie complessiva del lotto n. 4 è pari a 10.54.59 ha.

Il fondo, formato da quattro corpi costituenti il lotto n. 4, è attraversato dalla Strada Provinciale 52, si trova nelle immediate vicinanze del Centro Due Sassu, pervenuto dalla Società Bonifiche Sarde nel 1964 e oggetto di impianto boschivo da parte dell'ETFAS tra gli anni '65/66 con impianto di eucalitti.

Il fondo, di cui l'Agenzia Laore ha la piena disponibilità, è raggiungibile dalla S.P. 52, immettendosi dalla S.S. 131 al bivio per Sant'Anna, a circa 1,350 km, verso Arborea.

Il fondo, di forma irregolare, confina a Ovest con il Centro colonico Due Sassu, a Nord, a Est e Sud con proprietà privata. Nel fondo non sono presenti fabbricati, ed è privo di recinzione.

Il fondo è inquadrato nella carta topografica d'Italia I.G.M. nel Foglio 528 sezione 2° - Oristano Sud.

## 2. Caratteristiche pedologiche e morfologiche

Il fondo presenta le seguenti caratteristiche:

### Zona Nord e Est:

- da franco-sabbioso a franco-sabbioso-argilloso in superficie;
- da argilloso-sabbioso ad argilloso in profondità, da permeabili a poco permeabili, abbastanza profondi con sostanza organica scarsa.

I suoli con queste caratteristiche hanno severe limitazioni che riducono la scelta delle colture o richiedono speciali pratiche di conservazione.

Le limitazioni principali sono rappresentate da pendenze relativamente modeste, forte pericolo d'erosione, debole permeabilità, ridotta profondità del suolo, bassa fertilità, scarsa capacità di trattenuta per l'acqua, struttura instabile.

### Zona Ovest e Sud:

- Da sabbioso-franco a franco-argilloso, con contenuto in scheletro assai vario ma che, in alcuni casi, può essere anche molto abbondante;
- Da permeabili a poco permeabili, con idromorfia temporanea, abbastanza profondi con sostanze organiche da scarse a medie.

I suoli di questa classe non hanno o hanno poche limitazioni che ne diminuiscono il loro uso. Possono essere coltivati intensivamente od utilizzati per pascolo o per forestazione. Si tratta di suoli profondi, ben drenati e con giacitura pianeggiante. Sono naturalmente fertili oppure danno ottimi risultati con l'applicazione di dosi normali di fertilizzanti. La

capacità di trattenuta per l'acqua è alta e si prestano assai bene per l'irrigazione. Richiedono pratiche ordinarie per mantenere la loro produttività.

Richiedono inoltre un'accurata conduzione per prevenire il deterioramento del suolo o per migliorare gli scambi con l'aria o con l'acqua. Le limitazioni sono comunque poche e le pratiche di facile applicabilità.

Tali limitazioni che restringono la scelta delle colture e richiedono una conduzione assai accurata, è stata probabilmente la scelta quasi obbligatoria dell'ex ETFAS di impiantare la superficie a bosco di eucalitti in quanto gli usi alternativi per questi suoli erano e sono alquanto limitati.

### 3. Inquadramento urbanistico e vincoli

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale di Arborea (PUC) l'area del lotto è individuata come zona "E2" (agricola) sottozona "E 2.2" (Ambito della Bonifica del Sassu).

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro - pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Le zone E2 sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo—produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono ammesse le costruzioni per imprenditori agricoli e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola i cui indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari
- a. Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;
- b. Indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq
- c. Indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq
- d. Indice di fabbricabilità fondiario massimo per le fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq
- e. Indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq
- f. Rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza = 0.40 mq/mq
- g. Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m
- h. Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m
- i. E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50 m
- j. Distanze dei fabbricati residenziali:  
al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze, fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
 

– dai confini	minimo 5,00 m o in aderenza	massimo 10,00 m
– dai fabbricati esistenti	minimo 10,00 m o in aderenza	massimo 10,00 m
– dalle strade provinciali	minimo 30,00 m	massimo 30,00 m
– dalla strade comunali	minimo 20,00 m	massimo 20,00 m

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

E' fatto esplicito divieto di frazionare i campi, la conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica conservando, in generale per la zona dell'ex Stagno del Sassu (E2.2), la larghezza di 200 m e la lunghezza definita nella cartografia del PUC. Chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU dell'edilizia DPR 380/2001.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà, detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 600 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40 per cento.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

E' fatto di divieto di accorpare ai fini delle verifiche degli standard urbanistici lotti non contigui (divieto di accorpamento a distanza), sono ammessi solo lotti confinanti.



# Laore

— Agenzia regionale  
pro s'isvilupu in agricultura  
— Agenzia regionale  
per lo sviluppo in agricultura



REGIONE AUTONOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

## ALLEGATO FOTOGRAFICO





# Laore

— Agenzia regionale  
pro s'isvilupu in agricultura  
— Agenzia regionale  
per lo svilupu in agricultura



REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA





# Laore

— Agenzia regionale  
pro s'isvilupu in agricultura  
— Agenzia regionale  
per lo sviluppò in agricultura



REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA





## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

La superficie complessiva dei terreni costituenti il Lotto n. 4 è pari a ettari 10.54.59

La misura del canone di concessione è fissata sulla base dei criteri per il calcolo dei canoni dei fondi rustici e relative pertinenze di proprietà della Regione, approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n° 28/43 del 24.06.2011, come disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n° 20/1 del 12.04.2016, rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 46/35 del 10.08.2016.

Nel caso specifico, con riferimento alla regione agraria n. 4 e stabilito che il fondo in questione è classificabile come bosco di alto fusto della provincia di Oristano, il canone di concessione annuo è stato determinato in € **1.126,89 (euro millecentoventisei/89)**, come da scheda allegata.

Allegati:

1. Cartografia dell'area
2. Scheda di calcolo del canone