

PROGETTO TERRA AI GIOVANI

LOTTO N° 5

COMUNI DI DONORI E USSANA – LOCALITA' SAN MICHELE

SCHEDA TECNICA

1. Descrizione generale

Si tratta di terreni agricoli, di proprietà del demanio regionale Monte dei Pascoli, della superficie complessiva di ettari 138.83.04 (138 ha 83 are 04 centiare), formanti un unico corpo fondiario, ubicato in agro dei Comuni di Donori e di Ussana in località San Michele - Cora Marongiu - Serra Monti Trexenta - Sa Cruxixedda, individuati dai seguenti estremi catastali:

Comune di Donori			
Foglio	Mappale	Superficie m ²	Qualità catastale
22	8p	96740	Seminativo/pascolo
22	9	2080	Seminativo 100 – Pascolo arb. 263 – F.R. 1717
22	10	1540	Seminativo
22	11	1565	Pascolo
22	15	6650	Seminativo
22	16	3595	Pascolo
22	22	159443	Pascolo/seminativo
22	27	26690	Seminativo
22	30	42930	Seminativo
22	35p (ex 33)	145700	Seminativo
22	36 (ex 33)	191	Ente urbano
23	1	5210	Pascolo
23	13	170	Pascolo
23	26	5960	Pascolo
23	28	1105	Pascolo

23	30	217960	Pascolo cespugliato
23	32	4480	Pascolo cespugliato
23	34	565	Pascolo cespugliato
23	37p	391700	Pascolo
23	39	175740	Pascolo
23	40	1520	Pascolo
24	75	6885	Seminativo 6187, Pascolo 698
22	28	215	Seminativo
22	29	440	Seminativo
22	31	835	Seminativo
22	32	500	Seminativo
		1300409	

Comune di Ussana			
Foglio	Mappale	Superficie mq	Qualità catastale
11	12p	815	Seminativo
11	6p	4080	Seminativo/Pascolo
11	10p	36240	Seminativo/Pascolo
11	11p	46760	Seminativo/Pascolo cesp.
		87895	

L'accesso al fondo, provvisto di cancello di ingresso, è ubicato lungo la strada comunale che delimita il confine nord- orientale dell'area, a breve distanza dall'innesto sulla strada provinciale n. 10 Ussana - Donori. Quest'ultima strada delimita il confine nord-ovest del fondo. L'interno del fondo è ben servito da varie strade di penetrazione agraria.

I terreni confinano con l'azienda sperimentale AGRIS di San Michele (della quale facevano parte), con la strada provinciale n. 10, con la strada comunale di cui sopra, con la strada vicinale Monti Trexenta e con fondi privati.

Sui terreni in oggetto insistono i seguenti fabbricati:

1. Villetta (ex alloggio direttore), fabbricato costituito da un piano terreno e un seminterrato. Il piano terreno è composto da n. 4 camere, cucina, locale lavatoio, n. 2 disimpegni, veranda chiusa a vetri. Il seminterrato è composto da garage, legnaia, ripostiglio. Superficie piano terra mq 150 + veranda chiusa mq 32, superficie seminterrato mq 45 circa. Il fabbricato è attualmente in discrete condizioni di conservazione.

2. Vecchio centro aziendale ("Casa padronale Siotto"), complesso di ruderi costituito dalla casa padronale con intorno abitazioni del personale, magazzini, rimesse, stalle, ecc. L'intero complesso, diroccato, è stato recintato per la messa in sicurezza e non è agibile, se non previo intervento di ristrutturazione integrale.

Il fondo è recintato lungo i confini NO, NE e S, è inoltre recintato lungo la ferrovia Cagliari – Mandas, mentre non risulta recintato il confine orientale del mappale 30 del foglio 23. La recinzione esistente è di tipo metallico, di circa 2 m di altezza, in buone condizioni.

Il confine con l'azienda San Michele dell'AGRIS, attualmente non recintato, dovrà essere recintato, a cura e spese dell'assegnatario, con recinzione metallica idonea ad impedire il passaggio della fauna domestica e selvatica, per una lunghezza complessiva di m. 2200 circa e una altezza complessiva di m. 1,80 (di cui m. 1,60 fuori terra e m. 0,20 interrato).

Il fondo è attraversato dalla linea ferroviaria Cagliari – Mandas, da un acquedotto dell'Ente Acque della Sardegna e da due acquedotti dell'AGRIS, esclusi dall'assegnazione e sui quali non è presente alcuna derivazione idrica a servizio del fondo in oggetto.

In prossimità del confine del fondo, nel terreno individuato in comune di Donori, foglio 22 mapp. 13, è presente un pozzo freatico, di 6,70 m di diametro e di circa 6 m di profondità, attualmente inutilizzato, che potrà essere utilizzato per approvvigionamento idrico del fondo.

Attualmente non è presente allacciamento elettrico.

2. Caratteristiche pedologiche e agronomiche

I terreni presentano morfologia da sub-pianeggiante a collinare, con quote comprese tra 120 e 205 m s.l.m.

Il substrato litologico del fondo è costituito in prevalenza dai litotipi metamorfici del Paleozoico inferiore, qui rappresentati dalla formazione delle Arenarie di San Vito, la più diffusa nell'area, costituita da alternanze di metarenarie e di metasiltiti, e per minori estensioni dai litotipi magmatici intrusivi del Paleozoico superiore, rappresentati da monzograniti grigi a grana media, equigranulari, presenti nel settore nord-occidentale dell'area.

Le zone a minore acclività sono costituite da depositi alluvionali terrazzati o da depositi colluviali, di età quaternaria.

Nella porzione nord-occidentale dell'area, sopra il substrato costituito dai depositi alluvionali terrazzati e dai depositi colluviali, per una superficie di circa 7 ha, sono presenti terreni idonei ad un utilizzo agricolo, caratterizzati da una giacitura debolmente inclinata, con suoli di discreta profondità, arabili, finora utilizzati come seminativi per colture di tipo cerealicolo.

Nella restante parte del fondo, a morfologia prevalentemente collinare, le caratteristiche geopedologiche, geomorfologiche e vegetazionali impongono forti limitazioni all'uso agricolo, dato che i suoli hanno scarsa profondità e elevata pietrosità, con frequenti affioramenti rocciosi nelle zone a maggiore acclività. Solo localmente e per limitate estensioni, nelle zone con minore pendenza, sono presenti suoli di maggior

spessore, sviluppati su substrati costituiti da depositi colluviali, alluvionali o di versante. Anche su queste aree, tuttavia, vi è la limitazione costituita dalla copertura vegetale a macchia mediterranea, che non può essere eliminata senza il rischio di innescare fenomeni di erosione per ruscellamento superficiale, con conseguente perdita del suolo utile.

Le caratteristiche sopra descritte fanno sì che la vocazione d'uso di queste aree collinari sia in prevalenza di tipo silvo-pastorale o, eventualmente, per attività complementari a quella agricola.

L'uso del suolo nell'area in esame è il seguente:

1. Pascoli cespugliati, pascoli arborati e macchia mediterranea: ettari 125 circa
2. Seminativi asciutti: ettari 7 circa
3. Imboschimenti: ettari 6 circa
4. Strade, fabbricati e relative pertinenze, aree di servizio: ettari 2 circa

3. Determinazione del canone di concessione

La misura del canone annuo di affitto 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, tenuto conto di un fattore di moltiplicazione di 2,5 come disposto con Deliberazione della Giunta Regionale n° 20/1 del 12.04.2016, in **€ 5.415,98 (euro cinquemilaquattrocentoquindici/98)**, come da scheda allegata.

4. Documentazione fotografica



Ruderi casa padronale Siotto



Villetta ex alloggio direttore

Laore

Agenzia regionale
pro s'isvilupu in agricoltura
Agenzia regionale
per lo sviluppo in agricoltura



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



Villetta ex alloggio direttore



Cancello e strada di accesso

Laore

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



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



Area collinare a macchia bassa



Strada di penetrazione

Laore

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



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



Terreni seminativi



Terreni seminativi

Laore

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



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



Terreni collinari a macchia alta

(primo piano) e bassa (sfondo)



Strada e recinzione perimetrale



Strada su terreni a macchia alta



Strada di penetrazione

Allegati:

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